

**ANALIZA ZASADNOŚCI
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 197 / 9 / 2010 „ZWIĘCZYCA – PRZY
DRODZE” W RZESZOWIE**

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

Obszar proponowany do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 328 ha. Jest on położony w południowo-zachodniej części Rzeszowa, między ulicami: Podkarpacką, Beskidzką i Staroniwską, przy granicy miasta z gminą Boguchwała. W granicach przedmiotowego terenu znajdują się także ulice (lub ich odcinki), m.in.: Karkonoska, Kresowa, Staroniwska, Świętokrzyska i Zawiszy, a ponadto do terenu przylega fragment ulicy Podgórskiej. Przez przedmiotowy obszar przebiega również jednotorowa linia kolejowa relacji Rzeszów – Jasło.

Większa część przedmiotowego obszaru skomunikowana jest drogami polnymi lub innymi dojazdami, najczęściej związanymi z istniejącymi pasami zabudowy znajdującymi się wzdłuż ww. ulic. Ponadto na przedmiotowym obszarze projektuje się przedłużenie ulicy Przemysłowej do ulicy Podkarpackiej. Planuje się tu również połączenie ulicy Podkarpackiej z drogą ekspresową S-19, mającą przebiegać poza obecnymi granicami miasta.

Przedmiotowy obszar jest wyraźnie pofałdowany, słabo zadrzewiony. W niektórych obniżeniach terenu znajdują się cieki wodne, zmierzające w kierunku wschodnim lub południowo-wschodnim, w stronę doliny Wisłoka. Fragment granicy obszaru nowego opracowania biegnie po potoku Mikośka.

Większość terenu stanowią użytki rolne klasy III, IIIa i IIIb. Użytki te są systematycznie uszczuplane przez tereny jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego przystające od strony istniejących ulic. W granicach obszaru znajduje się także cmentarz komunalny przy ul. Świętokrzyskiej.

Przedmiotowy obszar jest częściowo zabudowany. Dominuje tu zabudowa zagrodowa wykształcona wzdłuż historycznych ciągów drogowych, uzupełniona zabudową jednorodzinną, kształtowaną w oparciu o dojazdy odbiegające od ww. ciągów drogowych. Tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej systematycznie się powiększają – w oparciu o warunki zabudowy i uzyskiwane na ich podstawie pozwolenia na budowę, dotyczące kolejnych nieruchomości, znajdujących się coraz dalej od istniejących ciągów drogowych.

W granicach przedmiotowego obszaru dominuje własność prywatna, najczęściej w postaci długich i wąskich działek, stanowiących rezultat kolejnych podziałów nieruchomości rolnych dokonanych w granicach dawnych wsi Staroniwa i Zwiężczyca. Wyjątkiem są tu nieruchomości znajdujące się w zarządzie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, teren cmentarza, a także cieki wodne i ciągi drogowe.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje aktualnie żaden plan miejscowy, natomiast obowiązuje tu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, złożone z dwóch odrębnie przyjętych dokumentów. Na większej części obszaru proponowanego do objęcia planem miejscowym obowiązują ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Boguchwała, przyjęte uchwałą nr XXVIII/336/05 Rady Gminy Boguchwała z dnia 28 kwietnia 2005 r. – w części dotyczącej sołectwa Zwiężczyca, włączonego do miasta Rzeszowa z początkiem roku 2008. Natomiast na mniejszej części przedmiotowego obszaru, w rejonie między ulicami: Podkarpacką i Podgórską, a linią kolejową oraz dawną granicą miasta Rzeszowa (przed roku 2005), obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjęte uchwałą nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r.

W związku z powyższym, na części przedmiotowego obszaru, na podstawie uchwały nr LVI/1122/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 grudnia 2009r. podjęte zostało opracowanie Zmiany Nr 27/4/2009 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Zwiężczyca w Rzeszowie. Przedmiotem tego opracowania będzie m.in. korekta kierunków zagospodarowania przestrzennego pod kątem rozszerzenia terenów inwestycyjnych,

a także pod kątem wytworzenia silniejszych powiązań z układem funkcjonalno-przestrzennym miasta, przede wszystkim w zakresie dróg publicznych i innej infrastruktury technicznej. Za opracowaniem zmiany Studium powinny podążać nowe plany miejscowe obejmujące przestrzeń osiedla.

Do Prezydenta Miasta Rzeszowa ze strony Rady Osiedla Zwięczyca wpłynęły wnioski o dokonanie zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego na terenie tego osiedla, w tym o sporządzenie nowych planów miejscowych na tym terenie. Ponadto podobne wnioski zgłaszano w trakcie spotkań Prezydenta z mieszkańcami osiedla Zwięczyca. W związku z powyższymi wnioskami, przystąpiono do sporządzenia ww. zmiany Studium, a kolejno należy przystąpić do sporządzenia nowych planów miejscowych

Przystąpienie do sporządzenia niniejszego, kolejnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na osiedlu Zwięczyca, w granicach określonych na załączniku graficznym, jest uzasadnione potrzebą optymalnego ukształtowania układu komunikacyjnego, zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej. Przez teren będzie przebiegać ważny ciąg komunikacyjny, łączący projektowaną drogę ekspresową S-19, mającą przebiegać na zachód od obecnych granic tej części miasta, z drogą wojewódzką nr 878 znajdującą się w południowo-wschodniej części Rzeszowa, w ciągu której biegnie Aleja Sikorskiego. Częścią tego ciągu będzie połączenie ulic: Podkarpackiej i Przemysłowej. Ten planowany ciąg komunikacyjny, pełniąc praktycznie funkcję południowej obwodnicy miasta, będzie drogą o wysokich parametrach, a to ograniczy istniejące i planowane powiązania komunikacyjne pomiędzy osiedlami Staroniwa i Zwięczyca. Należy zatem szczególnie starannie zaprojektować układ dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych po obu stronach tego ciągu, aby optymalnie wykorzystać wszelkie możliwości i zminimalizować wszelkie ograniczenia, stwarzane przez lokalizację tak istotnej drogi w tej części miasta.

Przedmiotem planu będzie także zagospodarowanie terenów wokół istniejącego cmentarza przy ulicy Świętokrzyskiej, ze szczególnym uwzględnieniem jego rozbudowy oraz otoczenia go zielenią i parkingami. Zaplanowane będą przy także nowe tereny mieszkaniowe, zarówno jedno- jak i wielorodzinne, w tym także tereny mieszkalnictwa komunalnego. Ponadto do istotnych i perspektywicznych celów inwestycyjnych należy zaliczyć tereny usługowe, które zostaną wyznaczone w sąsiedztwie głównej drogi przebiegającej przez obszar opracowania.

Jednocześnie ze spełnieniem oczekiwań wnioskodawców – mieszkańców osiedla Zwięczyca, przystąpienie do sporządzenia nowego planu na tym obszarze pozwoli na zabezpieczenie istotnych interesów miasta, związanych z zagospodarowaniem atrakcyjnie położonych terenów oraz z kształtowaniem głównego układu komunikacyjnego Rzeszowa. Podjęcie tego opracowania pozwoli także na uporządkowane zagospodarowanie terenów wzdłuż południowej obwodnicy Rzeszowa, zaś w ogólnym rozrachunku – na zastąpienie rolniczego użytkowania rozległych terenów (ustalonego przez gminę o przewadze przestrzeni rolniczej i leśnej) na rzecz kierunków zagospodarowania znacznie korzystniejszych dla miasta i jego mieszkańców.

R'6

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ustrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA

35-064 Rzeszów, ul. Mickiewicza 11
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

II

D Y R E K T O R

Anna Raińczuk
mgr inż. arch. Anna Raińczuk