

**ANALIZA ZASADNOŚCI  
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 201/13/2010 „STAROMIEŚCIE – PRZY  
DRODZE” W RZESZOWIE**

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

Teren proponowany do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 47 ha, położony w północnej części Rzeszowa, między ulicami: Lubelską, Warszawską, Borową i Gromskiego. Jest to teren w znacznym stopniu zabudowany budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, stanowiącymi pozostałości zabudowy zagrodowej Staromieścia. Niektóre budynki gospodarcze adaptowano na cele usługowe, a niezależnie od tego na przedmiotowym terenie występują także budynki usługowe realizowane od podstaw – w tym także budynki związane z usługami publicznymi, jak zespół szkoły podstawowej przy ulicy Skrajnej. Tereny zabudowy mieszkaniowej nieustannie przyrastają, przy czym od końca 2003 r. jest to przyrost organiczny, niczym nie regulowany.

Tereny niezabudowane w większości nie stanowią już przedmiotu działalności rolnej, poza nielicznymi sadami lub ogrodami warzywnymi, a na niektórych polach wyraźnie uwidacznia się ich stopniowe przekształcenie w nieużytki. Pomimo tego zaniku funkcji rolnych, na przedmiotowym terenie znajdują się grunty rolne stosunkowo wysokich klas.

Sieć drogowa na przedmiotowym terenie w większej części jest pozostałością czasów sprzed przyłączenia tej okolicy do miasta Rzeszowa – składa się ona z ulicy Borowej, stanowiącej główny szlak komunikacyjny łączący ulice: Warszawską i Lubelską, oraz z odbiegających od tej ulicy w kierunku północnym bocznych drózek, dojazdów i ścieżek, obsługujących tereny zabudowy sięgające na setki metrów od ulicy Borowej – przy czym większość tych ciągów zachowuje cechy dróg polnych, z których się wywodzą, w szczególności jeśli chodzi o ich szerokość. Wyjątkiem jest tu nieco szersza ulica Skrajna, a także zrealizowany niedawno odcinek ulicy Gromskiego, odbiegającej od ulicy Lubelskiej w kierunku zachodnim. Tereny na północ od ulicy Gromskiego są objęte obowiązującym planem miejscowym (MPZP „Staromieście-Ogrody”), w ramach którego powstaje na nich regularny układ drogowy, związany m.in. z ww. ulicą Gromskiego.

Na przedmiotowym terenie występują dość licznie sieci infrastruktury technicznej, zarówno o charakterze magistralnym, ogólnomiejskim, jak i lokalnym. Przez teren ten przebiegają dwie magistrale gazowe, o średnicach DN700 i DN400, powodując znaczące ograniczenia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Ponadto na terenie tym znajdują się wysokoparametrowe ciągi kanalizacyjne: sanitarny i deszczowy, a wzdłuż jego północnej granicy przebiega magistrala wodociągowa oraz podziemna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Całość uzupełniają lokalne sieci infrastruktury technicznej, skupione głównie wzdłuż ulicy Borowej, wraz z licznymi odgałęzieniami i przyłączami.

W strukturze własności na przedmiotowym terenie dominuje własność prywatna, z wyjątkiem pasów drogowych istniejących ulic, a także nielicznych działek stanowiących własność miasta lub Skarbu Państwa, nie stanowiących – poza ww. terenem szkolnym – zwartych kompleksów nieruchomości.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Ostatnio obowiązujący na tym terenie plan (MPSZP „Staromieście”) utracił ważność z końcem 2003 r. Natomiast teren ten sąsiaduje z kilkoma obszarami planów aktualnie obowiązujących lub będących w opracowaniu (plany obowiązujące: MPZP Nr 5/7/97 „Staromieście-Ogrody” w Rzeszowie, MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie; plany w opracowaniu: MPZP Nr 120/28/2005 „Staromieście-Miłocin-Południe” w Rzeszowie, MPZP Nr 165/4/2008 „Staromieście-Zagórze” w Rzeszowie). Na terenie tym podjęto również opracowanie Zmiany Nr 22/3/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Obowiązujące Studium wskazuje tu tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleni urządzoną wraz ze ścieżkami rowerowymi, a także pod odcinek dwujezdniowej ulicy głównej łączącej ulice: Warszawską i Lubelską.



Do Wydziału Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa na bieżąco wpływają wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla rozmaitych inwestycji na działkach znajdujących się na północnym skraju historycznego osiedla Staromieście, w rejonie ulic: Warszawskiej, Lubelskiej i Borowej. Na skraju tego osiedla ma być realizowana droga główna, łącząca ulice: Krakowską, Warszawską, Lubelską, Ciepłowniczą oraz Rondo Kuronia, przebiegająca przez osiedla: Załęże, Staromieście, Baranówka i Przybyszówka. Droga ta, stanowiąca niezwykle ważny element głównego układu komunikacyjnego miasta, została wyznaczona jeszcze w końcu lat trzydziestych XX wieku, a później była konsekwentnie utrwalana w kolejnych opracowaniach planistycznych dla Rzeszowa, aż do obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa włącznie. Częścią tej drogi jest niedawno wybudowana ulica Gromskiego, na południowym obrzeżu osiedla Staromieście-Ogrody.

Obszar opracowania obejmuje zarówno pas terenu związany bezpośrednio z przebiegiem przedmiotowej drogi głównej, wraz z węzłem komunikacyjnym dwupoziomowego skrzyżowania tej drogi z ulicą Warszawską, jak również tereny związane z kształtowaniem lokalnego układu komunikacyjnego, związanego z istniejącą ulicą Borową oraz licznymi jej bocznymi odnogami.

Ustalone w nowym planie przeznaczenie terenów, które znajdują się na skraju historycznego osiedla Staromieście, będzie uwzględniać uwarunkowania związane z ochroną konserwatorską, z ograniczeniami wynikającymi z infrastruktury technicznej znajdującej się na przedmiotowym terenie lecz także umożliwi wykorzystanie doskonale uzbrojonych terenów, w szczególności pod kątem utworzenia atrakcyjnych terenów mieszkaniowych na styku „starego” i „nowego” Staromieścia, wyposażając te tereny w optymalne rozwiązania komunikacyjne.

Nowy plan miejscowy, poza zabezpieczeniem realizacji przedsięwzięcia komunikacyjnego o znaczeniu ogólnomiejskim, pozwoli także na uporządkowane zagospodarowanie sąsiadujących z tym przedsięwzięciem atrakcyjnych terenów między ulicami: Lubelską i Warszawską.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

*Marek Ustrobiński*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

R'G

BIURO ROZWOJU  
MIASTA RZESZOWA  
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9  
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR

*Anna Rańczuk*  
mgr inż. arch. Anna Rańczuk