

ANALIZA ZASADNOŚCI
przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 253/5/2013 „Dworzec” 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 około 27 ha, położony w północnej części Śródmieścia w pobliżu stacji kolejowej Rzeszów Główny, pomiędzy ulicami Kochanowskiego, Grottgera, Asnyka, Bardowskiego i Batorego. Jest to teren w większej części zainwestowany. Znajdują się na nim budynki usługowe, wielorodzinne budynki mieszkalne, ulice, place, parkingi i zielen, a także obiekty i urządzenia kolejowe, należące do stacji Rzeszów Główny, w ciągu magistrali kolejowej E-30. Jakość istniejącej substancji budowlanej jest bardzo zróżnicowana; w granicach potencjalnego opracowania znajdują się zarówno budynki dobrze utrzymane i nieźle się prezentujące, jak i duża ilość zabudowy prowizorycznej o bardzo niskim standardzie technicznym i estetycznym. Niezbędne są działania zmierzające do eliminacji niekorzystnej estetyki, poprzez umożliwienie realizacji nowej zabudowy o zdecydowanie lepszym wyglądzie i korzystniejszym rachunku ekonomicznym.

Na przedmiotowym obszarze znajdują się także obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską. Potencjalny obszar opracowania obejmuje skrawek „zespołu urbanistycznego miasta”, wpisanego do rejestru zabytków (fragment położony na Placu Kilińskiego), jedną kamienicę (przy Placu Dworcowym) również wpisaną do rejestru zabytków, a także liczne obiekty wpisane do ewidencji zabytków (kamienice miejskie, dawne budynki wojskowe, budynki zespołu stacyjnego, budynek dworca wraz z budynkiem administracyjnym, stare magazyny dworcowe, wieża ciśnień, ocalałe części parowozowni itp.). Należy twórczo wpisać te historyczne obiekty w strukturę funkcjonalno-przestrzenną nowoprojektowanych rozwiązań, z uwzględnieniem odpowiedniej ochrony ekspozycji, a także różnych form rewitalizacji niezbędnej dla niektórych spośród tych zabytków.

Na przedmiotowym obszarze znajduje się bardzo niewiele naturalnych terenów zielonych, przy czym nie ma wśród nich terenów lub obiektów objętych ochroną. Najlepiej wyeksponowanym spośród nich jest skwer na Placu Dworcowym, przed budynkiem przychodni kolejowej (znajduje się na nim wartościowy starodrzew). Nieco zieleni zachowało się na Placu Kilińskiego, wewnątrz kwartałów zabudowy staromiejskiej, a także na północ od terenów kolejowych, szczególnie w pobliżu bloków mieszkalnych przy ulicy Sienkiewicza; z nielicznymi wyjątkami, nie jest to jednak zielen o jakichś szczególnych wartościach estetycznych. Ochrona wartościowej zieleni istniejącej oraz tworzenie nowych, uporządkowanych terenów zieleni to kolejne zadanie do rozwiązania.

Struktura własności na przedmiotowym obszarze jest bardzo zróżnicowana, odnośnie zarówno właścicieli, jak i wielkości oraz kształtu działek. Największe działki znajdują się na terenie kolejowym (własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym kilku spółek kolejowych), przy czym część z nich, po wyłączeniu z terenu zamkniętego linii kolejowej, stanowi ofertę dla potencjalnych nabywców. Miasto Rzeszów jest drugim co do wielkości właścicielem terenów na przedmiotowym obszarze, władając głównie terenami dróg i placów (choć nie na wszystkich drogach i placach struktura własności została w pełni uregulowana), a także częścią działek zabudowanych. Pozostała część przedmiotowego obszaru to tereny własności prywatnej osób fizycznych lub prawnych, a także tereny Skarbu Państwa lub miasta Rzeszów w użytkowaniu wieczystym tych osób. W obrębie tych terenów występuje największe zróżnicowanie wielkości działek – od terenu dworca PKS przy ulicy Grottgera do pojedynczych garaży przy ulicach: Kochanowskiego i Sienkiewicza.

Podjęcie nowego opracowania planistycznego jest niezbędne przede wszystkim ze względu na wyłączenie z terenu zamkniętego linii kolejowej E-30 działek położonych przy ulicy Kochanowskiego, na których, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przewiduje się lokalizację głównego dworca autobusowego o znaczeniu regionalnym.

Proces wyłączenia kolejnych działek z terenu zamkniętego linii kolejowej nie jest zakończony; działki dotychczas wyłączone z terenów zamkniętych, wyłączone były z tych terenów w ciągu paru ostatnich lat. Wobec potencjalnego wyłączenia dalszych działek z terenu zamkniętego, nowe opracowanie planistyczne powinno uwzględniać tę możliwość poprzez odpowiednie określenie

zasięgu tego opracowania, a także w sposobie zapisu niektórych ustaleń dla terenów sąsiadujących z terenami obecnie jeszcze zamkniętymi.

Podstawowym zadaniem nowego opracowania musi być stworzenie podstaw prawnych do pozyskania terenów pod nowe lub na nowo zdefiniowane funkcje komunikacyjne, współtworzące centrum komunikacyjne – czyli przede wszystkim nowy dworzec autobusowy o znaczeniu regionalnym, odpowiadający metropolitalnym ambicjom miasta, a także pod inne składniki tego centrum, takie jak: pętle i przystanki komunikacji miejskiej (zarówno tradycyjnej, jak i „innowacyjnej”), dobrze rozmieszczone i zbilansowane postoje taksówek, parkingi dla samochodów osobowych oraz stacje rowerowe. W nowym opracowaniu musi także zostać ściśle określona wielkość (lub proporcje) udziału funkcji komercyjnych, nieodzownie towarzyszących funkcjom komunikacyjnym.

Przedmiotowy obszar objęty jest w części obowiązującym MPZP Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XVIII/290/2007 z dnia 25 września 2007 r., zmieniony uchwałą Nr XXI/435/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 listopada 2011 r. Niektóre ustalenia tego planu muszą zostać zastąpione nowymi, a inne trzeba gruntownie zaktualizować. Wynika to między innymi z faktu pojawienia się działek wyłączonych z terenów zamkniętych linii kolejowej, a także z możliwości pojawienia się kolejnych takich działek, w dalszej perspektywie. Część terenów objętych obowiązującym MPZP Nr 107/15/2005 [...] posiada także potencjał zrealizowania na nich zespołów nowych miejsc postojowych; potencjał ten nie może jednak zostać w pełni wykorzystany w oparciu o dotychczasowe ustalenia planu miejscowego. Równocześnie zapotrzebowanie na tereny pod nowe miejsca postojowe zyskało znacznie większy priorytet – są one istotne nie tylko dla uzupełnienia programu funkcjonalnego centrum komunikacyjnego, lecz także w kontekście zapowiedzianych ograniczeń w parkowaniu na terenie Śródmieścia.

Kwartał zabudowy pomiędzy ulicą Św. Mikołaja a Placem Dworcowym jest jednym z terenów o niewykorzystanym jak dotąd potencjale parkingowym. Jego włączenie do obszaru nowego opracowania, z czym związane jest uchylene uchwały Rady Miasta Rzeszowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tym terenie, pozwoli na kompleksowe powiązanie potencjalnych inwestycji w obrębie tego kwartału z nowoprojektowanymi rozwiązaniami w przestrzeni Placu Dworcowego i ulicy Asnyka.

Wprowadzenie nowych ustaleń odnośnie niektórych terenów objętych obowiązującym MPZP Nr 107/15/2005 [...] jest niezbędne również z powodu istotnych zmian (oszczędności) w sposobie zagospodarowania terenów kolejowych w stosunku do zapowiedzi tego zagospodarowania sprzed EURO 2012. Przykładem takiej oszczędności jest rezygnacja z budowy drugiego tunelu pod torami stacji Rzeszów Główny, łączącego Plac Dworcowy z ulicą Kochanowskiego; tunel ten miał zastąpić historyczną kładkę nad torami, która miała być rozebrana ze względu na zakładane parametry technologiczne przebudowanej magistrali kolejowej. Rezygnacja z modernizacji części magistrali na odcinku od Rzeszowa do Granicy Państwa pociągnęła za sobą wykreślenie z pierwotnych projektów modernizacyjnych szeregu inwestycji planowanych wobec terenów i obiektów kolejowych – w tym także wspomnianego tunelu. Tymczasem jednak ustalenia obowiązującego MPZP Nr 107/15/2005 [...] w obrębie Placu Dworcowego zakładają powiązanie rozwiązań przestrzennych i strukturalnych tego placu z tunelem, którego budowy zaniechano...

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie opracowania nowego planu miejscowego na terenach które zostały opisane w pierwszym akapicie, jest jak najbardziej uzasadnione.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-010 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

DYREKTOR
[Podpis]

BIURO ROZWOJU z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
MIASTA RZESZOWA
35-010 Rzeszów, ul. Słowackiego 23A
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

[Podpis]
KANCELARKA PREZYDENTA MIASTA

Za zgodność z oryginałem
Rzeszów, dnia 30.09.2019 r.
Specjalista

podpis
[Podpis]
Idia Szczepanek