

ANALIZA ZASADNOŚCI
przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 261/1/2014 „Śródmieście I” w Rzeszowie
(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z wszczęciem postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 1292, obr. 207 (na której znajduje się historyczna willa, wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa), Dyrektor Wydziału Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa wystąpił do Prezydenta Miasta Rzeszowa z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego ww. działkę. Znajdująca się na tej działce willa nie jest objęta ścisłą ochroną konserwatorską, niemniej jest ona związana z życiem pułkownika Jana Stefana Kotowicza, ważnej postaci w historii Rzeszowa. Niezależnie od stanowiska Dyrektora WA UMRz, do Prezydenta Miasta Rzeszowa wpłynęły apele o zachowanie historycznej willi, nie tylko jako zabytku, lecz przede wszystkim jako miejsca pamięci pułkownika Kotowicza, jednego z Żołnierzy Wyklętych.

Działka będąca przedmiotem wniosku o sporządzenie planu miejscowego, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego Pałacu Letniego Lubomirskich; przylega ona od wschodniej strony do ogrodzenia otaczającego teren Pałacu. Działka posiada również własne, trwałe ogrodzenie, także wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto cała działka znajduje się w obrębie zespołu urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków. Niedaleko przedmiotowej działki, oprócz Pałacu Lubomirskich, znajdują się jedne z najważniejszych zabytków miasta – Zamek, zespół kościelno-klasztorny Pijarów oraz Ratusz.

Do przedmiotowej działki przylegają, nie łącząc się ze sobą, ulice: Dekerta oraz Polskiego Czerwonego Krzyża. Sąsiadująca z przedmiotową działką zabudowa znajduje się przy ulicach: Dekerta, Polskiego Czerwonego Krzyża, Słowackiego, a także przy ulicy Alsa. Niektóre budynki, znajdujące się przy ww. ulicach, stanowią fragment krajobrazu kulturowego miasta i jako takie objęte są ochroną konserwatorską (wpisane są do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków), inne należą bezsprzecznie do dóbr kultury współczesnej (zespół Filharmonii i Szkoły Muzycznej), lecz są też w tej okolicy obiekty wywołujące ewidentną dysharmonię w przestrzeni Śródmieścia (m.in. wieżowce przy ul. Słowackiego). W sąsiedztwie znajduje się także od niedawna popularna fontanna multimedialna – nowe zjawisko w ofercie rozrywkowej miasta.

Objęcie nowym opracowaniem planistycznym opisanego wyżej otoczenia przedmiotowej działki jest uzasadnione ze względu na istniejące lub potencjalne powiązania widokowe lub komunikacyjne (przede wszystkim w zakresie komunikacji pieszej). Ani na przedmiotowej działce, ani w jej otoczeniu nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie nowego opracowania w tej części Śródmieścia pożądane jest także ze względu na nasilającą się konieczność ochrony zabytkowej tkanki miejskiej – jak w przypadku przedmiotowej działki – a także uznanych dóbr kultury współczesnej (filharmonia) oraz przestrzeni publicznej (fontanna), zarówno przed dysharmonią przypadkowego zainwestowania, jak i przed wizualnym zanieczyszczeniem przestrzeni miejskiej przez rozmaite formy informacyjne i reklamowe. Ochronę taką trzeba zapisać w postaci prawa miejscowego, ponieważ rutynowa ochrona konserwatorska może okazać się niewystarczająca – nie dotyczy ona zresztą obiektów lub terenów nie uznanych za zabytkowe. Nowe opracowanie planistyczne daje też szansę na zaproponowanie atrakcyjnej alternatywy dla przeskalanowanej i przestarzałej zabudowy wysokościowej, alternatywy umożliwiającej wpasowanie niezbędnej inwestorom kubatury w lokalny pejzaż architektoniczno-urbanistyczny.

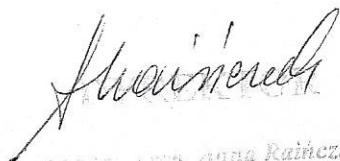
Obszar proponowany do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje około 6.4 ha. Obszar położony jest w centralnej części Śródmieścia, przy ulicach: Słowackiego, PCK, Lubomirskich, Dekerta i Alsa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru opracowania, ustalone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przewidują usługi centrotwórcze (lokalne i ponadlokalne, publiczne lub komercyjne), zabudowę mieszkaniową oraz zieleni urządzonej.

Struktura własności na obszarze nowego opracowania jest zróżnicowana, przy czym około połowy tego obszaru stanowi własność jednostek samorządowych (miasta Rzeszów oraz Województwa Podkarpackiego) – są to tereny ulic i placów, a także skwerów i innej zieleni urządzonej. Tereny zabudowane (w tym – przedmiotowa działka) stanowią własność prywatną, osób fizycznych lub prawnych. Taki układ struktury własnościowej to kolejne uzasadnienie dla sporządzenia planu miejscowego w tej części Śródmieścia; konieczne jest bowiem zabezpieczenie wymogów ładu przestrzennego poprzez ustalenie pożądanych dla miasta zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, zapobiegających inwestycjom zagrażającym harmonii krajobrazu śródmiejskiego.

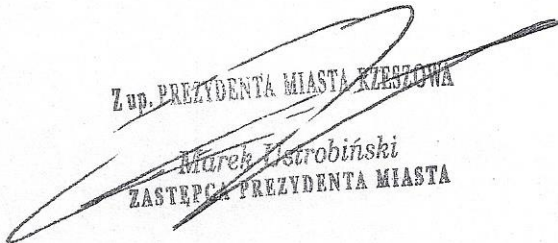
Biorąc pod uwagę powyższe – zasadne jest sporządzenie nowego planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Słowackiego, PCK, Lubomirskich, Dekerta i Alsa.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZÓW
35-010 Rzeszów, ul. ks. J. Jątowego 23A
tel. 17 748 49 00



mgr inż. arch. Anna Raińczuk

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA


Marek Dystrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Za zgodność, odpisu z oryginałem
Rzeszów, dnia.....

.....
podpis

**BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZÓWA**

35-010 Rzeszów, ul. ks. J. Jątowego 23A
tel. 17 748 49 00 fax 17 748 49 02