

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” 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 pomiędzy ul. Podkarpacką, ul. Salentyńską, ul. Jarową, ul. Jana Pawła II, ul. Senatorską, ul. Budziwojską oraz granicą miasta i obejmuje nieruchomości położone wzdłuż rzeki Wisłok na osiedlach Budziwój oraz Zwiężczyca w Rzeszowie.

Na obszarze wskazanym do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie w Rzeszowie procedowano projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Nr 172/11/2008 „Nad Zalewem” w Rzeszowie;
- 2) Nr 187/14/2009 „Zwiężczyca – Nad Wisłokiem” w Rzeszowie;
- 3) Nr 199/11/2010 „Droga Południowa” w Rzeszowie;
- 4) Nr 241/9/2012 „Budziwój – Przy Granicy” w Rzeszowie;
- 5) Nr 270/7/2015 „Budziwój – Podwisłocznią” w Rzeszowie.

Ze względu na aktualne uwarunkowania prawne, tj. m.in. zmianę przepisów dot. planowania i zagospodarowania przestrzennego, nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwała Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.) jak i w związku z uchwaleniem Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF (uchwała Nr 463/9600/23 Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie z dnia 20 lutego 2023 r.), zdezaktualizowaniu uległy uwarunkowania jak i dotychczasowe kierunki rozwoju. Tym samym kontynuowanie prac nad ww. projektami przestało być uzasadnione.

Istniejące zagospodarowanie reprezentowane jest przez rzekę Wisłok i towarzyszące jej zespoły zieleni nadrzecznej, tereny rolne oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wzdłuż ul. Podkarpackiej, ul. Zwiężczyckiej, ul. Senatorskiej oraz ul. Budziwojskiej. Natomiast zgodnie z nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa dla przedmiotowego obszaru ustalono główne kierunki rozwoju (brutto): wody powierzchniowe śródlądowe, zieleni urządzonej, ekologicznej z zakazem zabudowy, lasy i zalesienia, usługi oraz zabudowa mieszkaniowa. Obszar objęty niniejszą uchwałą pełni kluczową rolę dla przyszłego rozwoju nizinnej części osiedli Budziwój oraz Zwiężczyca, w aspekcie zarówno przestrzenno-funkcyjnym, jak i społecznym. Zgodnie z obowiązującym Studium, osią tego rozwoju jest droga klasy zbiorczej. Ma ona również kluczowe znaczenie w skali ponadlokalnej, łącząc strategiczne obszary rozwoju, wskazane w dokumencie Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Na tej drodze, spodziewać się można funkcjonowania publicznej komunikacji zbiorowej, co determinować będzie konieczność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Tereny te oraz rejon centrów na osiedlu Zwiężczyca mogą wygenerować w przyszłości nowe miejsca pracy. Natomiast terenom zabudowy mieszkaniowej brutto, w obrębie których należy spodziewać się również podstawowych usług osiedlowych, towarzyszyć będą tereny zieleni urządzonej.

W skali ponadlokalnej dolina rzeki Wisłok uwzględniona została m.in. w Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF. Wraz z otoczeniem stanowi element błękitno-zielonej infrastruktury – sklasyfikowany jako SOR o funkcji chronionej/zielonej. Po stronie miasta Boguchwała w ramach tzw. „Wisłoczyska” wyznaczono SOR-y

o funkcji mieszanej oraz publicznej. Po stronie Gminy Lubenia wyznaczono SOR o funkcji produkcyjnej. Wisłok wraz z otoczeniem jest ponadto chronioną składową krajobrazu na podstawie przepisów odrębnych dot. ochrony przyrody, jako obszar Natura 2000 „Wisłok Środkowy z dopływami”.

W skali lokalnej Wisłok jest głównym elementem systemu przyrodniczego oraz pełni szereg ważnych dla miasta funkcji. Ma szczególne znaczenie w procesie normowania wahań temperatury, kształtowania zasobów wodnych, jak i umożliwia przewietrzanie systemu miejskiego. Sąsiedztwo rzeki oraz występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) istotnie rzutuje na możliwości zagospodarowania nieruchomości. Kolejnym elementem generującym ograniczenia, jest sąsiadujące z obszarem planu ujęcie wody powierzchniowej „Zwiężyca”, dla którego wyznaczono strefę ochronną (bezpośrednią i pośrednią).

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na południowy odcinek rzeki Wisłok stanowi kontynuację wcześniej podjętych decyzji przestrzennych, znajdujących swoje odzwierciedlenie w obowiązującym prawie miejscowym. Na tle miasta Rzeszowa rzekę wraz z terenami przyległymi podzielić można na 3 odcinki.

Pierwszy, w obrębie którego znajduje się obszar przedmiotowego opracowania, obejmuje tereny w południowej części miasta, od jego granic do mostu Karpackiego. Spiętrzona poprzez próg wodny rzeka tworzy tu sztuczny zbiornik wodny. W różnym stopniu zagospodarowano tereny wzdłuż jego brzegów, w szczególności pod rekreację, wypoczynek oraz sport. Powstają również sezonowe obiekty usługowe. Jest to obszar słabo skomunikowany, rozbudowy wymaga sieć połączeń na kierunkach północ południe jak i wschód-zachód, w tym nowych przepraw przez rzekę Wisłok. Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych obszaru Natura 2000 „Wisłok Środkowy z dopływami” oraz możliwość kontynuacji zagospodarowania w formie bulwarów, uzasadniają prowadzenie przedsięwzięć planistycznych, zmierzających do objęcia tej części doliny Wisłoka prawem miejscowym.


Drugi odcinek obejmuje tereny pomiędzy mostami Załęskim oraz Karpackim. Jest on zagospodarowany, zakomponowany oraz zrealizowany, a ewentualne inwestycje mają na celu podniesienie jakości przestrzeni lub usprawnienie dotychczasowych rozwiązań. Krajobraz wypełniają funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe oraz sportowe, reprezentują je m.in. Park kultury i wypoczynku oraz stadion i hala sportowa. Dolina rzeczna uległa tutaj znacznemu zawężeniu. Prawo miejscowe w tym wypadku za główny cel przyjmuje ochronę doliny rzecznej przed jej dalszym zawężaniem, na wzór obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 320/1/2021 - I-A terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie.

Ostatni odcinek obejmuje obszar od mostu Załęskiego do granicy miasta z gminą Trzebownisko. W zagospodarowaniu dominują tu tereny zieleni nieurządzonej oraz ogrody działkowe. W zasadzie obszar ten pozbawiony jest innych funkcji, brak jest elementów miejskich, kreujących przestrzeń. Wykorzystanie potencjału Kopca Konfederatów Barskich oraz połączenie w sposób komfortowy zespołów zabudowy osiedli Staromieście i Załęże z doliną rzeki Wisłok, były głównymi celami objęcia tego odcinka prawem miejscowym w 2023 r. – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie oraz nr 284/7/2016 - I-A „Kopiec Konfederatów Barskich” w Rzeszowie.

Dodatkowym celem podjęcia uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie będzie wyznaczenie i zabezpieczenie terenów pod nowy układ drogowy, zapewniający komfortową obsługę komunikacyjną południowo-zachodniej części miasta. Ta nowo projektowana sieć dróg będzie mogła stanowić element wiążący i stymulujący rozwój strategicznych obszarów rozwoju (SOR), wskazanych w dokumencie Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF i opisanych powyżej.

Reasumując, koniecznym jest podjęcie działań planistycznych o charakterze prewencyjnym, zabezpieczające tereny pod cele o charakterze publicznym, uwzględniając ww. uwarunkowania oraz wskazane nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym jest kontynuowanie polityki przestrzennej obejmowania prawem miejscowym kolejnych odcinków terenów nadrzecznych, jako strategicznych przestrzeni publicznych. Przystępując do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gwarantuje się kompleksowe podejście do problematyki terenów nadrzecznych. W opracowanym planie miejscowym wskazane zostaną sposoby zagospodarowania terenów, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Uwolnione zostaną nowe tereny inwestycyjne, dotychczas nie posiadające obsługi komunikacyjnej. W sposób uporządkowany, zorganizowany i spójny określone zostaną zasady włączenia tego obszaru w funkcjonujący system komunikacyjny, w szczególności komunikacji pieszej i rowerowej. Niezbędne będzie również wytyczenie nowych, wspólnych powiązań z gminami Boguchwała oraz Lubenia, uwzględniając planowane zagospodarowanie w ramach strefy aktywności gospodarczej „Boguchwała – Wisłoczysko”.

Głównym celem sporządzenia nowego planu będzie utrwalenie tego obszaru jako trzonu przyrodniczego miasta Rzeszowa. Przeanalizowane zostaną możliwości zagospodarowania terenów (w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią) oraz wskazane zostaną nowe powiązania komunikacyjne, zwiększające atrakcyjność tych terenów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Grzegorz Róg

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pujdek
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa