

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 348/15/2023 „Podwisłocznia Mała” w Rzeszowie

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

Obszar, o powierzchni około 77,60 ha, proponowany do objęcia planem miejscowym położony jest w południowej części Rzeszowa, na osiedlu Budziwój. Od strony zachodniej ogranicza go ul. Senatorska, od wschodu – ul. Jana Pawła II. Przez centrum obszaru przebiega ul. Śnieżna, a w jego wschodniej części – ul. Miejska.

Na przedmiotowym obszarze, w jego północnej części, znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, skomunikowany z ul. Senatorską, stopniowo zwiększający swą powierzchnię na skutek kolejnych decyzji administracyjnych. Podobny teren zabudowy jednorodzinnej znajduje się w rejonie ulic: Miejskiej i Jana Pawła II. Pozostałe części przedmiotowego obszaru nie są zabudowane, w większości nie są też dobrze skomunikowane. Infrastruktura techniczna, poza napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego i średniego napięcia, przecinającymi przedmiotowy obszar, skupia się w okolicach ww. ulic i jest dopasowana parametrami do zabudowy mieszkaniowej kształtującej się w rejonie tych ulic. Niemniej, niektóre elementy istniejących sieci technicznych (linie średniego napięcia, gazociągi, wodociągi) mogą być wykorzystane na rzecz nowych inwestycji w granicach przedmiotowego obszaru.

Nizinny charakter tej części Rzeszowa, odznaczający się niewielkimi spadkami terenu, jest przyczyną występowania terenów podmokłych oraz obszarów bezodpływowych. Dla odprowadzenia nadmiaru wody zostały wykonane rowy odwadniające, które stanowią charakterystyczny detal lokalnego krajobrazu. Rowy te mogą współtworzyć i urozmaicać zagospodarowanie terenu, np. jako element tzw. błękitno-zielonej infrastruktury (część systemu lokalnej retencji) powiązany z funkcjami rekreacyjnymi. Na przedmiotowym obszarze dominuje zieleń niska, a skupiska zieleni wysokiej należą do rzadkości.

Przedmiotowy obszar jest absolutnie zdominowany przez własność prywatną. Gmina miasto Rzeszów posiada niemal wyłącznie działki historycznych dróg wiejskich oraz działki z rowami odwadniającymi. Taka struktura własności jest oczywistą barierą dla wszelkich działań o charakterze miastotwórczym, zmierzającym do wykształcenia przestrzeni wspólnie użytkowanych (dróg, parków, usług publicznych itp.). Do zapoczątkowania takich działań niezbędnym jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym obszarze nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu, ani o charakterze przyrodniczo-środowiskowym, ani z zakresu dziedzictwa kulturowego.

Na przedmiotowym obszarze sporządzane są projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Nr 199/11/2010 „Droga Południowa” w Rzeszowie (szczupły pas terenu wzdłuż ul. Jana Pawła II, na wschodnim krańcu przedmiotowego obszaru);
- 2) Nr 241/9/2012 „Budziwój – Przy Granicy” w Rzeszowie (szczupły pas terenu wzdłuż ul. Senatorskiej, na północno-zachodnim obrzeżu przedmiotowego obszaru);
- 3) Nr 270/7/2015 „Budziwój – Podwisłocznia” w Rzeszowie (na pozostałej części przedmiotowego obszaru).

Procedowanie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa powyżej, ze względu na aktualne uwarunkowania prawne nie może być kontynuowane (w odniesieniu do planów wymienionych w punktach 2 i 3). Ponadto, w związku z uchwaleniem przez Radę Miasta Rzeszowa nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, nowe elementy głównego układu komunikacyjnego miasta, wyznaczone w tym Studium, otwierają nowe


perspektywy zagospodarowania terenów na osiedlu Budziwój, dogodnych do zagospodarowania, lecz nie posiadających obsługi komunikacyjnej adekwatnej do ich potencjału.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (przyjętego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.), dla przedmiotowego obszaru przewidują: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną brutto (obszary oznaczone symbolem C.M.2), usługi (obszary o symbolu C.U) zieleń urządzonej (o symbolu C.ZP). Ponadto, przez przedmiotowy obszar planuje się przebieg drogi zbiorczej (o symbolu KDZ), łączącej ulice: Senatorską oraz Jana Pawła II.

Przedmiotowy obszar pełni kluczową rolę dla przyszłego rozwoju nizinnej części osiedla Budziwój, w aspekcie zarówno przestrzenno-funkcyjnym, jak i społecznym. Zgodnie z obowiązującym Studium, przez ten obszar ma przebiegać ważna droga zbiorcza, spinająca ze sobą dwie planowane inwestycje komunikacyjne – drogę wojewódzką pomiędzy ul. Podkarpacką a al. Sikorskiego (tzw. „Drogę Południową”) oraz drogę powiatową łączącą gminy: miasto Rzeszów, Boguchwałę oraz Lubień. Przy tej drodze zbiorczej, przystosowanej m.in. dla publicznej komunikacji zbiorowej, wyznaczono nowe tereny inwestycyjne, mogące wygenerować w przyszłości nowe miejsca pracy, tereny zieleni urządzonej, przeznaczone dla mieszkańców osiedla, a także tereny zabudowy mieszkaniowej brutto, w obrębie których należy spodziewać się podstawowych usług osiedlowych, wykorzystujących bliskość przystanków autobusów miejskich, zlokalizowanych przy nowych węzłach drogowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, potrzebne jest przygotowanie nowego dokumentu planistycznego, który uczyni zadość potrzebom społecznym i gospodarczym, a jednocześnie zabezpieczy tereny pod realizację celów publicznych, stosownie do zapisów nowego Studium miasta Rzeszowa, umożliwiając jednocześnie szeroką partycypację społeczną i bieżący wpływ mieszkańców Rzeszowa, a w szczególności mieszkańców osiedla Budziwój, na zasady zabudowy i zagospodarowania terenów istotnych dla rozwoju osiedla i miasta.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym obszarze należy uznać za zasadne.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Grzegorz Róg

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa