

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 343/10/2023 „WISŁOK ŚRÓDMIEJSKI” W RZESZOWIE
(ZE ZMIANĄ GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM)

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

▪ Lokalizacja. Zagospodarowanie terenu.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 343/10/2023 „Wisłok Śródmiejski” w Rzeszowie, o powierzchni 52,43 ha, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały nr XC/1976/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r., położony jest w ścisłym centrum Rzeszowa. Obejmuje prawy i lewy brzeg rzeki pomiędzy Mostem Lwowskim i Mostem Karpackim. W stanie istniejącym przedmiotowy obszar jest niezabudowany. Zachodni brzeg w dużej części użytkowany jest jako teren rekreacyjny. Wschodnia część rzeki jest intensywnie zabudowywana zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, w szczególności są to tereny pomiędzy Mostem Narutowicza, a kładką dla pieszych na rzece Wisłok. Wąski pas zieleni pozostawiony wzdłuż rzeki ma obecnie funkcje głównie komunikacyjne, w części jest użytkowany jako ogrody działkowe.

W związku z położeniem na obszarze zalewowym, wszelkie funkcje usługowe lokalizowane na terenach rekreacyjnych zachodniego brzegu, jak kawiarnia w rejonie Mostu Karpackiego, są obiektami tymczasowymi. Prócz uwarunkowań wodnych, problemem jest brak zaplecza usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, które uzupełniałoby funkcje rekreacji. Obiekty znajdujące się przy samej rzece, bądź w jej bezpośrednim sąsiedztwie, to budynki mieszkalne lub zaplecza obiektów usługowych, magazynowych i marketów.

Teren posiada uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

W październiku 2024 r. zaistniała potrzeba rozszerzenia granic opracowania na zespół dydaktyczny III Liceum Ogólnokształcącego, czyli do ulic: Szopena i Szpitalnej. Teren ten, położony na lewym brzegu rzeki, na terasie nadzalewowej, zagospodarowany jest kilkoma budynkami o różnych funkcjach, z których najbardziej okazały jest zabytkowy gmach Liceum (mieszczący również inne placówki dydaktyczne, w tym publiczne przedszkole). Zabudowie towarzyszy adekwatne do danej funkcji zagospodarowanie terenów – boiska szkolne, zieleni urządzonej, dojścia, dojazdy i parkingi. Tereny zieleni urządzonej przylegają do doliny Wisłoka i mogą zostać z nią korzystnie powiązane.

▪ Struktura własności gruntów.

Większość działek objętych w 2023 r. granicami planu stanowi własność Gminy Miasta Rzeszów. Część terenów jest własnością Skarbu Państwa oraz własnością prywatną.

Na terenie proponowanym do objęcia granicami planu w 2024 r., poprzez rozszerzenie granic procedowanego mpzp nr 343/10/2023 [...], proporcje własności są podobne – większa część należy do Gminy Miasta Rzeszów, a mniejsze części do innych podmiotów. Rozszerzenie granic opracowania jest uzasadnione koniecznością zabezpieczenia przeznaczenia terenów pod cele publiczne, związane z funkcjonowaniem istniejącego zespołu dydaktycznego III Liceum Ogólnokształcącego.

▪ Przeznaczenie terenu.

Na części terenu objętego opracowaniem obowiązują trzy plany miejscowe:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 320/1/2021 - I-A terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie, przyjęty uchwałą nr LXVII/1462/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r.,

- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 230/16/2011 część I w rejonie ul. Cegielnianej i ul. Wierzbowej w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr LXV/1194/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 50/1/2002 tereny przy ul. Hetmańskiej w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr LXXVII/198/2002 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 8 października 2002 r.

W obowiązujących planach wiodące przeznaczenie terenu to zieleni urządzonej, komunikacja oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W związku planowanym zamierzeniem inwestycyjnym – przebudowa skrzyżowania w ciągu ulic Podwisłocze, Kwiatkowskiego i Alei Powstańców Warszawy, obowiązujące w planie nr 320/1/2021-I-A terenów nadrzecznych na osiedlu nowe Miasto w Rzeszowie, zapisy planu będą wymagały uaktualnienia w zakresie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KX/KR w południowej części planu.

Objęcie granicami opracowania fragmentu planu nr 230/16/2011 część I w rejonie ul. Cegielnianej i ul. Wierzbowej w Rzeszowie, w zakresie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, pozwoli ujednoczyć zapisy dla całości terenów zielonych wzdłuż rzeki Wisłok.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje na tym terenie obszar zieleni urządzonej, dodatkowo objęty zasięgiem obszaru przestrzeni publicznych. Należy nadmienić, że duża część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.

Na terenie proponowanym do objęcia granicami planu w 2024 r., poprzez rozszerzenie granic procedowanego mpzp nr 343/10/2023 [...], obowiązujące Studium przewiduje obszar wielofunkcyjny o symbolu A.MU.1, czyli teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej (brutto), wraz z komunikacją, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzonej, o wysokości zabudowy nie większej niż 20 m.

▪ Planowany sposób zagospodarowania.

W związku z kierunkiem zagospodarowania przyjętym w Studium miasta Rzeszowa, teren objęty w 2023 r. planem miejscowym powinien być zagospodarowany, jako obszar zieleni urządzonej o charakterze przestrzeni publicznej. Wisłok, poprzez swoje usytuowanie, pełni ważną rolę przyrodniczą, klimatyczną i kompozycyjną w mieście. Przez lata marginalizacja zagospodarowania terenów nadrzecznych, szczególnie w ścisłym centrum, skutkowałą odwróceniem zabudowy od rzeki, brakiem atrakcyjnych usług w parterach zabudowy, które mogłyby ta przestrzeń ożywić.

Przyszłe zagospodarowanie powinno skupić się na zagospodarowaniu Doliny Wisłoka jako linearnego parku, zaopatrzonego w infrastrukturę pieszą i rowerową, ale również place zabaw, plenerowe obiekty sportowe, miejsca rekreacji itp., który będzie stanowił uzupełnienie i zieloną obudowę tkanki urbanistycznej.

Podjęty w tej części miasta w 2023 r. plan miejscowy jest jednym z elementów polityki planistycznej na zagospodarowanie obu brzegów rzeki i stworzenia ciągu przestrzeni publicznych dla rozwijającego się miasta, które spełnią oczekiwania mieszkańców i wzbogaca ofertę rekreacyjną. W związku z powyższym niezbędne jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających zainwestowanie terenów zgodnie z wiodącym w studium przeznaczeniem.

Na terenie proponowanym do objęcia granicami planu w 2024 r., poprzez rozszerzenie granic procedowanego mpzp nr 343/10/2023 [...], przyszłe zagospodarowanie powinno skupić się na zabezpieczeniu funkcjonowania istniejącego zespołu dydaktycznego w powiązaniu z doliną rzeki Wisłok, a także na zagospodarowaniu terenów nie należących do tego zespołu dydaktycznego w zgodzie z obowiązującym Studium, ze szczególnym uwzględnieniem zwiększenia atrakcyjności terenów zielonych poprzez wyposażenie ich w prestiżową oprawę dobrej architektury.

- Wnioski

Obecność rzeki w mieście, szczególnie w jego centralnej części, jest niewątpliwie bardzo atrakcyjna z punktu kompozycji i krajobrazu. Przez lata tereny nadrzeczne, głównie ze względu na położenie w obszarach zagrożenia powodziowego, były marginalizowane. Tymczasem postępująca intensywna zabudowa prawego brzegu Wisłoka i brak ogólnodostępnych atrakcyjnych przestrzeni publicznych w zieleni sprawiły, że ochrona i odpowiednie zagospodarowanie pozostałych wolnych terenów stały się szczególnie istotne.

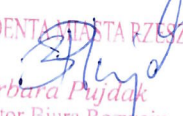
Potencjał i problematyka rzeki w mieście zostały ujęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym zwrócono uwagę na potrzebę szczególnej ochrony Doliny Wisłoka, m.in. poprzez objęcie go obszarem przestrzeni publicznej, a co za tym idzie obowiązku sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru.

Opracowanie nowego planu miejscowego dla śródmiejskiego fragmentu rzeki, obejmującego oba brzegi, umożliwi zagospodarowanie terenów w sposób spójny i właściwy dla miejsca oraz kontekstu urbanistycznego. Przestrzenie publiczne i zieleń w centrum powinny odpowiadać nie tylko potrzebom mieszkańców osiedli śródmiejskich, ale pełnić rolę reprezentacyjnej, ogólnomiejskiej przestrzeni działań kulturalnych, spotkań i rekreacji mieszkańców całego miasta.

Rozszerzenie opracowania planu miejscowego na teren w rejonie ulic: Szopena i Szpitalnej, pozwoli na zabezpieczenie funkcji publicznych znajdujących się na tym terenie oraz ich powiązanie z nadrzeczными terenami zielonymi. Rozszerzenie to stworzy również szansę na lokalną poprawę wizerunku miasta, poprzez zaplanowane zwiększenie atrakcyjności formalnej i funkcjonalnej małego, lecz świetnie wyeksponowanego fragmentu zabudowy Śródmieścia, w pobliżu ważnej przeprawy mostowej.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Grzegorz Róg

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa