

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie

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

Obszary o łącznej powierzchni ok. 0,81 ha, objęte niniejszą uchwałą, położone są w centralnej części Rzeszowa, na osiedlu Śródmieście, przy ulicach: Bardowskiego, Batorego i Fredry, a także przy Pl. Kilińskiego. Jeden z obszarów znajduje się po północnej stronie ul. Bardowskiego, a drugi – po południowej stronie tej ulicy.

Obszar o powierzchni ok. 0,15 ha, położony po północnej stronie ul. Bardowskiego, jest zagospodarowany placem o utwardzonej nawierzchni, służącym jako parking. Na obszarze tym występują niewielkie powierzchnie biologicznie czynne, w postaci trawników zlokalizowanych przy obrzeżach obszaru. Tuż przy granicach obszaru, lecz poza jego granicami, zachowało się kilka niewielkich drzew.

Przez przedmiotowy obszar oraz w jego bliskim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, które mogą być wykorzystane przy zabudowie i zagospodarowaniu tego obszaru.

Obszar ten jest doskonale skomunikowany – znajduje się on przy ul. Bardowskiego, istniejącej drodze publicznej (drodze powiatowej), z której możliwa jest obsługa komunikacyjna tego obszaru, bezpośrednio lub przez boczną odnogę tej ulicy, biegnącą w kierunku północnym, po zachodniej stronie obszaru. Ponadto, w głównym ciągu ul. Bardowskiego funkcjonuje miejska komunikacja autobusowa, której przystanki dla wysiadających znajdują się po południowej stronie ul. Bardowskiego, na wysokości przedmiotowego obszaru, a na wschód od obszaru znajduje się pętla autobusowa oraz przystanki autobusów kursujących przełotem przez ul. Batorego. W pobliżu obszaru, niespełna dwieście metrów na wschód od niego, na Placu Dworcowym znajduje się następna pętla autobusowa (aktualnie jeszcze nieczynna po zakończonej przebudowie); przy tymże placu znajdują się również główne rzeszowskie dworce: dworzec kolejowy Rzeszów Główny oraz dworzec autobusowy PKS. Zatem dostępność obszaru do komunikacji publicznej jest wręcz wzorcowa.

Przedmiotowy obszar stanowi własność prywatną.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. Obszar ten przeznaczony jest w ww. planie w całości pod teren zabudowy centrotwórczej – usługi niepubliczne, usługi publiczne lub zabudowę mieszkaniową, oznaczony na rysunku obowiązującego planu symbolem U/M.2. Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy o wysokości do 21 m.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,66 ha, położonym po południowej stronie ul. Bardowskiego, istniejące zagospodarowanie stanowią istniejące budynki, drogi wewnętrzne, parkingi z drogami manewrowymi. Powierzchnie biologicznie czynne występują w postaci nielicznych i niewielkich trawników, z kilkoma niewielkimi drzewami.

Przez przedmiotowy obszar oraz w jego bliskim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, które mogą być wykorzystane przy zabudowie i zagospodarowaniu tego obszaru.

Obszar ten jest doskonale skomunikowany – jest on otoczony drogami publicznymi: ul. Bardowskiego (od północy), ul. Batorego (od wschodu), ul. Fredry (od południa), od zachodu zaś obszar przylega do Placu Kilińskiego. Przy tym jednak dojazd do obszaru funkcjonuje wyłącznie od strony ul. Bardowskiego, natomiast dojście do obszaru możliwe jest z każdej strony. Ponadto, w głównym ciągu ul. Bardowskiego oraz ul. Batorego, a także przez Plac Kilińskiego, przebiegają linie miejskiej komunikacji autobusowej, której przystanki dla wysiadających znajdują się po południowej stronie ul. Bardowskiego, na wysokości przedmiotowego obszaru, a przy skrzyżowaniu ul. Bardowskiego i ul. Batorego znajduje się pętla autobusowa oraz przystanki autobusów kursujących przełotem przez ul. Batorego. W pobliżu obszaru, ok. 150 metrów na

wschód od niego, na Placu Dworcowym znajduje się następna pętla autobusowa (aktualnie jeszcze nieczynna po zakończonej przebudowie); przy tymże placu znajdują się również główne rzeszowskie dworce: dworzec kolejowy Rzeszów Główny oraz dworzec autobusowy PKS. W podobnej odległości od przedmiotowego obszaru znajdują się przystanki autobusowe przy al. Piłsudskiego, w rejonie Placu Wolności, które obsługują największe skupisko linii autobusowych w mieście. Zatem dostępność obszaru do komunikacji publicznej jest wręcz wzorcowa.

Struktura własności na przedmiotowym obszarze jest zróżnicowana. Największa część obszaru należy do Gminy Miasta Rzeszów – budynki pod adresami Plac Kilińskiego 1 oraz ul. Fredry 1, wraz z placem (podwórzem) znajdującym się między nimi. Budynek pod adresem ul. Batorego 9 wraz z działką, na której się znajduje, należy do samorządu Powiatu Rzeszowskiego. Własność prywatna jest reprezentowana przez budynek przy ul. Bardowskiego 4 wraz z działką (osoba prawna) oraz przez fragment przybudówki na ścianie szczytowej budynku pod adresem ul. Fredry 1 (osoba fizyczna).

Wszystkie trwałe budynki znajdujące się na przedmiotowym obszarze wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, przyjęty uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. W planie tym przedmiotowy obszar podzielony jest na dwa tereny, z których jeden, większy, obejmujący zachodnią i centralną część obszaru, oznaczony symbolem U.6, przeznaczony jest pod *usługi, w szczególności pod hotel, z infrastrukturą techniczną*; drugi z tych terenów, mniejszy, obejmujący wschodnią część obszaru, przylegający do ul. Batorego, oznaczony symbolem Uz.3, przeznaczony jest pod *usługi zdrowia, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem przeznaczenia nie więcej niż 50% ogółu dostępnej przestrzeni pod inne usługi*.

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 obydwu przedmiotowych obszarów przewidują: zabudowę wielofunkcyjną, mieszkaniowo-usługową (obszary oznaczone symbolem A.MU.1), m.in. o wysokości nie większej niż 20 m. Ponadto, obydwa przedmiotowe obszary znajdują się w strefach ochrony konserwatorskiej, wyznaczonych w Studium – obszar po południowej stronie ul. Bardowskiego położony jest w strefie I, a obszar po północnej stronie tej ulicy – w strefie II.

Do Prezydenta Miasta Rzeszowa złożono wnioski dotyczące osobno każdego z ww. obszarów.

W odniesieniu do obszaru położonego po północnej stronie ul. Bardowskiego zawnioskowano o korektę ustaleń obowiązującego planu pod kątem uzyskania możliwie najlepszych parametrów projektowanej tam inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem ustanowienia na tym obszarze zasad zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej. Ustalenia obowiązującego planu nie zawierają takiego dopuszczenia, podczas gdy uchwalone niedawno Studium dopuszcza taką możliwość. Wniosek ten jest zatem uzasadniony.

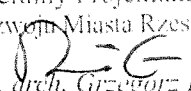
Natomiast wnioski odnoszące się do obszaru położonego po południowej stronie ul. Bardowskiego dotyczą rozszerzenia zakresu przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem U.6 o funkcję mieszkaniową, a także zmiany wskaźnika miejsc do parkowania dla tego terenu, ponieważ obowiązujący wskaźnik jest, zdaniem wnioskodawcy, nader rygorystyczny. Również te wnioski są uzasadnione. Kierunek zagospodarowania dla tego obszaru ustalony w uchwalonym niedawno Studium to zabudowa wielofunkcyjna, mieszkaniowo-usługowa, a nie wyłącznie usługowa, jak w ustaleniach obowiązującego planu. Ustalenia tego planu nie pozwalają więc na realizację kierunku zagospodarowania wyznaczonego w Studium na przedmiotowym obszarze, a przez to ograniczają możliwości zagospodarowania tego obszaru. Nowe Studium ustala także wskaźniki miejsc do parkowania według innej zasady, niż stosowana dotychczas i zapisana w ustaleniach obowiązującego planu – wskaźniki te mają na celu zmniejszenie intensywności ruchu pojazdów indywidualnych w Śródmieściu, a zwłaszcza pojazdów parkujących w tej części Rzeszowa. Ponadto, dla nieruchomości zabudowanych budynkami zabytkowymi

przewidziano możliwość zmniejszania tych wskaźników do absolutnego minimum, ze względu na specyfikę zabudowy historycznej. Śródmiejskie działki z taką zabudową częstokroć nie posiadają w ogóle miejsca na parkowanie samochodów, a z drugiej strony – budynki zabytkowe oblepione zewsząd przypadkowo rozmieszczonymi miejscami do parkowania na ciasnej działce źle wpływają na wizerunek miasta, szczególnie tej części, która jest bardziej niż inne wystawiona na ogląd przyjezdnych, ze względu na położenie w bliskości centrum komunikacyjnego.

Prezydent postanowił o pozytywnym rozpatrzeniu ww. wniosków, biorąc pod uwagę możliwość efektywnego zagospodarowania otoczenia ul. Bardowskiego, w sposób korzystny nie tylko od strony gospodarczej, ale też z poprawą wizerunku tej części Rzeszowa, ściśle związanej z centrum komunikacyjnym miasta i regionu. Przy tym, w odniesieniu do obszaru położonego po południowej stronie ul. Bardowskiego, Prezydent postanowił o opracowaniu nowego planu nie tylko na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem U.6, którego dotyczył wniosek złożony do Prezydenta, lecz także na sąsiadującym z nim terenie o symbolu Uz.3, ponieważ obydwa te tereny tworzą razem zwarty kwartał zabudowy Śródmieścia, położony na południe od ul. Bardowskiego, między istniejącymi drogami historycznymi.

Biorąc pod uwagę powyższe, potrzebne jest przygotowanie nowego dokumentu planistycznego, który uczyni zadość potrzebom gospodarczym, wyrażonym w złożonych wnioskach, a poprzez ułatwienie zabudowy i zagospodarowania przedmiotowych obszarów stosownie do zapisów nowego Studium miasta Rzeszowa, umożliwi nie tylko pozyskanie nowych inwestorów, lecz także korzystne wizerunkowo uzupełnienie luk w zabudowie Śródmieścia, przy jednoczesnym zapewnieniu szerokiej partycypacji społecznej i bieżącego wpływu mieszkańców Rzeszowa, w szczególności mieszkańców osiedla Śródmieście, na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów istotnych dla rozwoju osiedla i miasta. Nowe opracowanie zarazem figuruje w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym przez Radę Miasta Rzeszowa na sesji w styczniu 2024 r.

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

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Grzegorz Róg

