

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 364/3/2025 „Park Przyszłości” w Rzeszowie.

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

Dwa obszary, proponowane do objęcia opracowaniem nowego planu miejscowego, o łącznej powierzchni ok. 24,37 ha (większy – o powierzchni ok. 23,04 ha, mniejszy – o powierzchni ok. 1,33 ha), położone są w północnej części Rzeszowa, na osiedlu Staromieście, w rejonie ul. Welca, w pobliżu ul. Żywicznej oraz ul. Łowieckiej. Granice tych obszarów wyznaczono w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie (o granice obszaru tego planu miejscowego oraz o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania), co będzie wyjaśnione poniżej.

Przedmiotowe obszary obecnie nie są zainwestowane. Znajdują się na nich pozostałości po niegdyś terenach rolnych, w tym sadach, aktualnie w większości nieużytkowane, stopniowo dziczejące. Na przedmiotowych obszarach dominują grunty rolne wysokich klas: grunty orne klas RII oraz RIIIa, a także łąki klas ŁII oraz ŁIII. Obecne są tu również grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem Lzr. Pomimo dobrej jakości, istniejące grunty rolne praktycznie nie są wykorzystywane, choć w bezpośrednim sąsiedztwie większego z przedmiotowych obszarów znajdują się Rodzinne Ogrody Działkowe im. Włodzimierza Puchalskiego.

Oprócz ww. gruntów rolnych, na przedmiotowych obszarach, w oparciu o ww. obowiązujący plan miejscowy, wydzielone zostały działki pod tereny komunikacji drogowej, oznaczone symbolem Tp.

Przedmiotowe obszary nie posiadają żadnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W ich sąsiedztwie natomiast występują sieci infrastruktury technicznej, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej (w rejonie ul. Żywicznej) oraz wielorodzinnej (przy ul. Welca), w tym wysokoparametrowe odcinki sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieć ciepłownicza z węzłem przy północnym końcu ul. Welca. Ponadto, na terenie ww. ogrodów działkowych funkcjonuje rozbudowana sieć wodociągowa.

Przedmiotowe obszary nie mają zapewnionej obsługi komunikacyjnej. W ich pobliżu występują wprawdzie nieformalne ciągi drogowe, odgałęzienia ul. Borowej lub ul. Łowieckiej, lecz są to drogi i dojazdy o charakterze wewnętrznym, do obsługi istniejących lub budujących się domów jednorodzinnych. Jedyną ulicą miejską w pobliżu przedmiotowych obszarów, w dodatku wyposażoną do obsługi komunikacji zbiorowej, jest ul. Welca. Niemniej, wzdłuż granic przedmiotowych obszarów, a także w obrębie większego z nich, zaplanowano drogi publiczne, a nawet wydzielono pod ich przebieg stosowne działki (przeważnie na gruntach miejskich).

Struktura własności na przedmiotowych obszarach zdominowana jest przez nieruchomości należące do Gminy Miasta Rzeszów. Nieruchomości te stanowią zwarty kompleks, z rzadka uzupełniony pojedynczymi działkami skarbu Państwa. Tak duże skupisko gruntów miejskich to ewenement w skali miasta. Grunty prywatne, przeważnie w postaci wąskich i długich łańców, skupiają się w północnej i zachodniej części większego z przedmiotowych obszarów. Grunty prywatne są też gęsto przetkane działkami miejskimi.

Przedmiotowe obszary w całości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, przyjętym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr LXXXIV/1846/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego w dniu 5 października 2023 r., poz. 4535. Ponadto, od strony północnej, obszary te sąsiadują z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie (przyjętym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr XXXIX/688/2008 z dnia 28 października 2008 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego nr 99, poz. 2436, w dniu 15 grudnia 2008 r.), przeznaczonym pod *publiczną ulicę*

główną ruchy przyspieszonego, o symbolu KDGP – odcinek planowanej północnej obwodnicy Rzeszowa (tzw. „Drogi Północnej”).

Granice przedmiotowych obszarów oraz ich dotychczasową strukturę wewnętrzną zdefiniowano w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie. W planie tym, w granicach przedmiotowych obszarów, wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu – tereny usług o różnych zasadach zagospodarowania (w tym teren usług oświaty oraz teren usług z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego), tereny dróg publicznych (drogi zbiorczej oraz drogi dojazdowej), teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren infrastruktury technicznej (elektroenergetyki), a także teren zieleni urządzonej. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego ukształtowano pod kątem intensywnego zagospodarowaniu terenów objętych tym planem, w szczególności gruntów należących do Gminy Miasta Rzeszów, a także, po części, z myślą o osiedlach mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną, powstających w bliższym i dalszym sąsiedztwie przedmiotowych obszarów. W szczególności, na południowym krańcu większego z tych obszarów przeznaczono w obowiązującym planie teren pod przedszkole (teren o symbolu UE), natomiast mniejszy z przedmiotowych obszarów przeznaczono w tym planie pod szkołę podstawową (teren o symbolu UEP).

Po uchwaleniu obecnie obowiązującego planu miejscowego, wyłoniono pracownię projektową, do której należało przygotowanie koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego w tym planie miejscowym w szczególności pod park wodny. W miarę postępu prac koncepcyjnych, autorzy projektu wraz z władzami miasta Rzeszowa zaproponowali rozszerzenie powstającej koncepcji na inne tereny, zmierzając do optymalnego wykorzystania miejskiego zasobu gruntowego. Powstała idea tzw. „Future Park” (pol.: „Park Przyszłości”) – obszaru rekreacji, rozrywki, sportu i usług towarzyszących, którego rdzeniem tylko ma być projektowany park wodny. Innowacyjny park, wyposażony w liczne atrakcje, ma stanowić szczególny walor Rzeszowa jako miasta metropolitalnego, o zasięgu nawet ponadregionalnym.

Optymalne wykorzystanie zasobu gruntów miejskich na potrzeby „Parku Przyszłości” wymaga jednak korekty ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie. Ostateczny zasięg przestrzenny i funkcjonalny tej korekty zostanie ustalony w trakcie opracowania nowego planu miejscowego, jednak obszary zaproponowane do objęcia opracowaniem nowego planu miejscowego powinny zawierać wszystkie tereny, wyznaczone w planie obowiązującym, które mogą być dotknięte tymi korektami. Niektóre z tych terenów mogą tylko otrzymać nowe wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie inne z tych terenów mogą częściowo lub całkowicie zmienić swoje przeznaczenie. Wyznaczenie przedmiotowych obszarów do objęcia opracowaniem nowego planu miejscowego ma za zadanie zapewnienie całkowitej swobody w zaplanowaniu aktualnych zamiarów inwestycyjnych miasta.

Zarazem jednak granice przedmiotowych obszarów muszą być wyznaczone w sposób umożliwiający funkcjonowanie osiedla mieszkaniowego, zarówno w części jednorodzinnej (okolice ul. Żywicznej), jak i wielorodzinnej (okolice ul. Welca oraz ul. Krogulskiego). Niezbędne jest zachowanie terenów przeznaczonych pod usługi podstawowe, w tym usługi społeczne, terenów przewidzianych pod lokalny układ komunikacyjny łączący obydwie części osiedla mieszkaniowego, a także tereny zieleni urządzonej, zapewniające mieszkańcom osiedla podstawowy zasób terenów rekreacji i aktywności na świeżym powietrzu, jak również zabezpieczające kanały przewietrzające i napowietrzające to osiedle mieszkaniowe.

Jedna zmiana jest z góry przewidziana. Teren o symbolu UE, przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym pod przedszkole, zostanie wchłonięty przez teren „Parku Przyszłości”, jako fragment bezpośredniego otoczenia projektowanego parku wodnego. W związku z tym, na terenie o symbolu UEP, przeznaczonym dotychczas pod szkołę podstawową, trzeba zaprojektować zespół szkolno-przedszkolny. Niezbędna jest do tego korekta przeznaczenia tego terenu, poprzez sporządzenie nowego planu miejscowego, zawierającego stosowne ustalenia.

Biorąc pod uwagę powyższe, realizacja aktualnych zamierzeń Gminy Miasta Rzeszów, dotyczących wykreowania innowacyjnego „Parku Przyszłości” na terenach w pobliżu projektowanego

parku wodnego, położonych w rejonie ul. Welca, ul. Żywicznej oraz przy planowanej północnej obwodnicy miasta (tzw. „Drodze Północnej”), przy założeniu optymalnego wykorzystania istniejącego kompleksu gruntów miejskich, wymaga sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg tego opracowania jest zdeterminowany poprzez granice terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, w szczególności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, które to tereny mogą wymagać korekty lub całkowitej zmiany ustaleń planu obowiązującego. Ważny interes społeczny – wyposażenie osiedla mieszkaniowego w niezbędne usługi społeczne – wymaga wyznaczenia łącznie dwóch obszarów, na których trzeba dokonać zmian w planie obowiązującym, w celu zaplanowania mniejszego z tych obszarów pod rzeczne usługi społeczne (zespół szkolno-przedszkolny). Wszystko to czyni zasadnym przystąpienie do sporządzenia na przedmiotowych obszarach nowego planu miejscowego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 364/3/2025 „Park Przyszłości” w Rzeszowie.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Grzegorz Róg

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


Barbara Cudak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa

