

ANALIZA ZASADNOŚCI
przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 321/2/2021 „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie.

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

Teren objęty opracowaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie, położony jest w północnej części Rzeszowa, na osiedlu Staromieście, pomiędzy ulicami: Lubelską, Krogulskiego i Welca, a także projektowaną publiczną drogą zbiorczą, łączącą ulice Welca i Lubelską.

W stanie istniejącym, obszar objęty nowym planem jest częściowo zdominowany przez istniejącą i noworealizowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wraz z lokalnym układem komunikacyjnym (ulice Gromskiego i Niecia). Pozostała część przedmiotowego obszaru to nieużytki, pozostałości po sadach i polach uprawnych. Obszar planu obejmuje również fragment istniejących Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Wł. Szafera.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru opracowania, ustalony w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, to: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługi publiczne lokalne, usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych (działalność gospodarcza pozarolnicza), a także zieleń urządzone. Pierwszy etap opracowania projektu planu (o którym będzie jeszcze mowa poniżej) będzie oparty o ustalenia obowiązującego Studium. Natomiast drugi etap opracowania projektu planu może już nawiązywać do ewentualnych korekt w obowiązującym Studium, m.in. w odniesieniu do ogrodów działkowych.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 5/2/96 „Staromieście-Ogrody” w Rzeszowie uchwalony uchwałą Nr XXVIII/6/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r. W planie tym wyznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną, usługową oraz układ komunikacyjny i tereny zieleni urządzonej. Dotychczas zrealizowana została niewielka część tego planu, ze względu na wieloletnie problemy z dostępnością komunikacyjną, a także ze względu na wyśrubowane wymagania ustaleń planu obowiązującego dotyczące terenów usługowych, szczególnie terenów położonych przy ulicy Lubelskiej.

Do obszaru opracowania nowego planu nie należą: teren objęty zmianą nr 149/4/2007 mpzp nr 5/2/96 „Staromieście - Ogrody” w Rzeszowie, uchwaloną 28 grudnia 2007 r., a także teren mpzp nr 316/1/2020 przy ul. Skrajnej w Rzeszowie, uchwalonego 25 maja 2021 r. Ponadto, obszaru opracowania nowego planu miejscowego wyłączone zostały dwa tereny przeznaczone w planie obowiązującym pod zieleń urządzone, jako nie wymagające żadnych korekt.

Na terenie objętym planem występują tereny będące własnością prywatną oraz tereny należące do Gminy Miasta Rzeszów. Część terenów miejskich znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Zodiak.

Sieci infrastruktury technicznej na przedmiotowym obszarze są stopniowo rozbudowywane, przede wszystkim pod kątem realizacji nowych funkcji mieszkaniowych na nowopowstającym osiedlu. Rozwój tych sieci może być oparty m.in. o wysokoparametrowe wodociągi, przebiegające w południowej części osiedla, a także wysokoparametrowe sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, biegnącej przez środek osiedla, pod terenami przeznaczonymi na park.

Teren objęty nowym planem jest coraz lepiej skomunikowany. Znajduje się on przy ulicy Lubelskiej (dwujezdniowej, czteropasowej), która prowadzi komunikację autobusową. Niedawno dokończono budowę ulicy Krogulskiego (dwujezdniowej, czteropasowej), również wyposażonej w infrastrukturę dla komunikacji publicznej. Dzięki rozbudowie ulicy Krogulskiego, kontakt z głównym układem komunikacyjnym miasta uzyskała ulica Welca, koncepcja funkcjonalno-przestrzenna której także zakłada udział komunikacji autobusowej. Całość układu drogowego powinna

dopełnić projektowana publiczna droga zbiorcza 46KZ (dwujezdniowa, czteropasowa, z przystankami dla autobusów), której realizacja została jednak chwilowo wstrzymana. Ponadto, w projekcie nowego Studium [...] miasta Rzeszowa, zakłada się wprowadzenie na terenie miasta nowego środka transportu publicznego, uzupełniającego istniejącą sieć autobusów miejskich, który to nowy środek miałby pojawić się na ulicach okalających obszar opracowania nowego planu (najprawdopodobniej na ulicy Lubelskiej oraz na projektowanej 46KZ), wraz z pętlą końcową na terenie nieodległym od obszaru objętego nowym planem.

Układ komunikacyjny na terenie osiedla składa się obecnie z ulic Gromskiego i Niecia, a także z ulicy Lubelskiej Bocznej, prowadzącej do części osiedla znanej jako Hiszpańskie Ogrody. Wraz z tymi ulicami realizowane są miejsca parkingowe w ciągach tych ulic, zgodnie z ustaleniami obowiązującego. Miejsca parkingowe na osiedlu powstają także w postaci parkingów podziemnych pod częścią zabudowy mieszkaniowej, a także wewnątrz niektórych kwartałów mieszkaniowej. Dalszy rozwój lokalnego układu komunikacyjnego na osiedlu, wraz z przypisanymi doń miejscami parkingowymi, będzie przedmiotem analiz programowo-przestrzennych, sporządzanych na potrzeby nowego planu, w związku ze sprawą Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Wł. Szafera.

W dniu 21 maja 2021 r. została podjęta uchwała Nr XLVI/983/2021 Rady Miasta Rzeszowa w sprawie przyjęcia oświadczenia zawierającego stanowisko dotyczące działań miasta w zakresie wsparcia rodzinnych ogrodów działkowych. Uchwałą tę podjęto wskutek protestu działkowców wobec rozpoczętej realizacji publicznej drogi zbiorczej 46KZ, wyznaczonej w obowiązującym mpzp nr 5/2/96 „Staromieście-Ogrody” w Rzeszowie, łączącej ulice Lubelską i Welca na osiedlu Staromieście w Rzeszowie. Przy tym droga ta ma być realizowana o prawomocne Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej, wydane w oparciu o przepisy tzw. Specustawy o drogach publicznych. Natomiast na najbliższą sesję, w dniu 6 lipca 2021 r., przygotowywana jest uchwała o podobnej treści, lecz dotycząca konkretnie Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Wł. Szafera. Obie te uchwały, nawołując do ochrony ogrodów działkowych na terenie Rzeszowa przed naruszeniem ich integralności (a w przypadku tej drugiej – ROD im. Wł. Szafera w szczególności), stwarzają zapotrzebowanie na dodatkowe, skomplikowane i wielowątkowe analizy, które muszą być dokonane w trakcie sporządzania projektu nowego planu, szczególnie w odniesieniu do terenów objętych drugim etapem tego planu.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 5/2/96 „Staromieście-Ogrody” w Rzeszowie teren ROD im. Wł. Szafera przeznaczony jest pod: teren usług publicznych oświaty – szkoły podstawowej dla max. 600 dzieci (o symbolu 7UO), teren zabudowy mieszkaniową wielorodzinnej (o symbolu 9MWs), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych w parterach (o symbolu 13MWs), teren zieleni izolacyjnej o zwartej strukturze, z ciągiem pieszym (o symbolu 26ZI), teren ulicy dojazdowej w formie ciągu spacerowo-handlowego, pieszo-jezdnego, z zielenią towarzyszącą (o symbolu 33KX/KD), teren ulicy osiedlowej o funkcji lokalnej, z dopuszczeniem parkowania samochodów po południowej stronie jezdni (o symbolu 41KL), teren ulicy ogólnomiejskiej o funkcji zbiorczej, dwujezdniowej, czteropasowej, z zatokami przystanków komunikacji autobusowej, z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową (o symbolu 46KZ), teren garaży osiedlowych z dachami zielonymi, o wysokości do dwóch kondygnacji (o symbolu 47KS).

Do Prezydenta Miasta Rzeszowa zostały złożone wnioski dotyczące zmiany poszczególnych ustaleń obowiązującego planu, w tym dotyczące zmiany przeznaczenia niektórych terenów. Podobny wniosek złożyła również Spółdzielnia Mieszkaniowa Zodiak, realizująca budynki mieszkalne na tym terenie. Spółdzielnia zawnioskowała m.in. o pilne zwiększenie intensywności zabudowy poprzez formalne zwiększenie dopuszczalnej liczby kondygnacji mieszkalnych w budynkach już istniejących oraz w budynkach będących przedmiotem realizacji. W związku z tym wnioskiem przyjęto założenie etapowania projektu planu – w pierwszym etapie miałby zostać zrealizowany wniosek Spółdzielni

w części dotyczącej zabudowy istniejącej oraz aktualnie realizowanej, ponieważ realizacja tego wniosku nie wiąże się w żaden sposób z pracami nad nowym Studium [...] miasta Rzeszowa. Natomiast pozostała część wniosku Spółdzielni, wraz z innymi wnioskami, będzie przyczynkiem do drugiego etapu opracowania nowego planu, który mógłby uwzględniać także zmianę w przeznaczeniu niektórych terenów, zapisaną ewentualnie w ustaleniach nowego Studium [...]. Jednym z założeń nowego Studium [...] jest bowiem, m.in., kreowanie centrów osiedlowych zawierających elementy przestrzeni publicznych. Takie centrum osiedlowe przewidywane jest w rejonie skrzyżowania ulicy Welca z projektowaną drogą zbiorczą 46KZ, co do pewnego stopnia zapisane jest już w ustaleniach obowiązujących planów, lecz bez formalnego uwzględnienia przestrzeni publicznych w obrębie takiego centrum.

Podsumowując, celem sporządzenia nowego planu będzie poprawa możliwości zainwestowania terenów zabudowy poprzez zmianę zasad zabudowy i zagospodarowania niektórych terenów, ewentualną zmianę przeznaczenia innych terenów, a także zapisanie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w granicach opracowania nowego planu. Celem planu będzie także przeanalizowanie problemu ogrodów działkowych, w tym ROD im. Wł. Szafera oraz rozwiązanie tego problemu w sposób przykładowy, do ewentualnego zastosowania w analogiczny sposób na terenie Rzeszowa.

Sporządzenie nowego planu, wraz z ustaleniem nowych zasad zabudowy i zagospodarowania niektórych terenów oraz z ewentualną zmianą przeznaczenia innych terenów, powinno mieć korzystny wpływ atrakcyjność inwestowania na terenach objętych nowym opracowaniem, a także podbudowanie wizerunku tej części Rzeszowa.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Konrad Fijołek

