Rzeszów 6.03.2023

STANOWISKO

Miejska Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rzeszowie

na temat: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa

Po przedstawieniu w dniu 1.03.2023 zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna rekomenduje wprowadzenie zmian:

1. STREFA ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

**Należy powrócić do rozwiązania zawartego w pozytywnie zaopiniowanym przez MKUA projekcie studium z kwietnia 2022.**

W przedstawionym do zaopiniowania projekcie studium w sposób znaczący zmianie uległy granice STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ. Zmiana jest znacząca i sprzeczna z wypracowanym wcześniej konsensusem. Komisji nie przedstawiono merytorycznego uzasadnienia tych zmian. Rekomenduje się powrót do granic STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ wyznaczonych   
w poprzednim projekcie, który uzyskał pozytywną opinię MKUA względnie przeprowadzenie ponownej szczegółowej analizy, która w sposób przekonujący udowodni zasadność wprowadzania zmiany.

1a. STREFA ŚRÓDMIEŚCIA

**Należy powrócić do rozwiązania zawartego w pozytywnie zaopiniowanym przez MKUA projekcie studium z kwietnia 2022.**

W przedstawionym do zaopiniowania projekcie studium w sposób znaczący zmianie uległy granice tzw. Śródmieścia (str. 164, schemat nr 48 w projekcie studium z kwietnia 2022 oraz str. 166 schemat 49 w projekcie z lutego 2023). Sposób delimitacji Śródmieścia został zaprezentowany na posiedzeniu MKUA 21.12.2021. Opierał się on na podziale Strefy A na 10 bloków urbanistycznych, które poddane zostały wielowarstwowej ocenie pod kątem spełnienia różnorodnych kryteriów definiujących Śródmieście. Opierając się na wynikach analizy autorzy studium do Śródmieścia zaliczyli jedynie bloki nr I i II.

W opiniowanym obecnie nowym projekcie, bez żadnego dodatkowego uzasadnienia, w granice Śródmieścia wpisano również bloki V i VIII. Szczególne zdziwienie komisji w tym kontekście budzi poszerzenie Śródmieścia o blok nr VIII, przy jednoczesnym pominięciu, wyżej punktowanych, bloków nr III, VI czy X oraz posiadającego tę samą ilość punktów bloku nr IX. Wobec powyższego komisja rekomenduje powrót do wyznaczonych w poprzednim projekcie granic Śródmieścia lub przeprowadzenie ponownej szczegółowej analizy, która w sposób przekonujący udowodni zasadność wprowadzania zmian w przyjętych poprzednio granicach.

2.BUDYNKI WYSOKOŚCIOWE

**Należy powrócić do rozwiązania zawartego w pozytywnie zaopiniowanym przez MKUA projekcie studium z kwietnia 2022.**

W przedstawionym Komisji, do zaopiniowania, studium wprowadzono szereg zmian w strukturze wysokościowej bez merytorycznego uzasadnienia tych zmian. Taka sytuacja ma miejsce w rejonie np. w rejonie południowym od ulicy Bł. Karoliny, oraz w terenie między ulicą Lubelską i Warszawską

W strukturze wysokościowej studium, przyjęto co do zasady wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jako maksymalnie do 35 m, lokalizacja budynków wysokich i wysokościowych powinna być, wg przyjętej zasady poparta szczegółową analizą urbanistyczną i przedstawiona do zaopiniowania i nie może dotyczyć zabudowy tylko mieszkaniowej. Nie znajduje podstaw wprowadzenie budynku wysokościowego w rejonie ul. Wyspiańskiego.

3. NAZEWNICTWO STREF URBANISTYCZNYCH

**Należy zmienić nazwę strefy A – na: CENTRUM – utrzymywanie zapisu Śródmieście będzie prowadzić do nadinterpretacji.**

Strefa A - Śródmieście jest używana w wielu kategoriach począwszy od strefy śródmiejskiej   
w Studium, poprzez nazwę osiedla, nazwę obrębu w kartografii, strefy parkowania i innych   
i w każdym z tych odnosi się do innego obszaru. Strefa A - śródmiejska nie pokrywa się obszarowo ze strefą zabudowy śródmiejskiej. Rekomendujemy zmianę nazwy na STREFA A-CENTRUM,   
w celu uniknięcia nadinterpretacji.

4. STREFY PRZEKSZTAŁCEŃ

**Należy powrócić do układu stref przekształceń w pozytywnie zaopiniowanym przez MKUA projekcie studium z kwietnia 2022.**

Komisji nie przedstawiono merytorycznego uzasadnienia tych zmian. Rekomenduje się powrót do granic OBSZARÓW DO PRZEKSZTAŁCEŃ wyznaczonych w poprzednim projekcie lub przeprowadzenie ponownej szczegółowej analizy, która w sposób przekonujący udowodni zasadność wprowadzania zmiany.

5. WYKLUCZENIE ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z OBSZARÓW C.M.2

**Należy powrócić do możliwości zabudowy wielorodzinnej w obszarach C.M.2**

Obniżenie intensywności zabudowy w obszarach C.M.2 poprzez wykluczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest nieprawidłowe. Możliwość obniżenia intensywności daje nie tylko rezygnacja z zabudowy wielorodzinnej. Niższą intensywność zabudowy można osiągnąć również poprzez odpowiedni dobór współczynników dla poszczególnych rodzajów zabudowy, w tym również wielorodzinnej. Wnioskujemy o dopuszczenie w obszarach C.M.2 zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji jako zabudowy ekonomicznej, racjonalnej i dającej szansę partycypacji kapitału prywatnego w uzbrojenie większych obszarów miasta.

6. TEREN OZNACZONEGO JAKO ZIELEŃ PUBLICZNA PRZY UL. PODWISŁOCZE

**Zakwalifikowania terenu przy ul. Podwisłocze na realizacje wielofunkcyjne dla uzupełnienia funkcjonalnego terenu przeznaczonego jako zorganizowanego obszaru zieleni rekreacyjnej (zgodnie   
z uchwalonym MPZP). (rejon obejmujący kwartał prawobrzeżny pomiędzy ul. Powstańców Warszawy – Podwisłocze – ul. Kopisto Most Zamkowy)**

W pasie terenu rozciągającym się wzdłuż ul. Podwisłocze do granicy z uchwalonym MPZP dotyczącym Zieleni Publicznej, WPROWADZENIE zapisów jak dla terenów dopuszczających zabudowę WIELOFUNKCYJNĄ (mieszkaniową wielorodzinną jako wiodącą oraz usługową – usługi lokalne i ponadlokalne, i handlową) uzasadnienie:

Wskazany w rekomendacji obszar w przeważającej części w stanie obecnym charakteryzuje brakiem zorganizowania i zagospodarowania.

Ustalenia Władz Miasta oraz honorowanie postępowań administracyjnych, w wyniku których wydane zostały Decyzje o Pozwoleniach na Budowę w połączeniu z bardzo atrakcyjną lokalizacją jako terenów inwestycyjnych, kontynuujących kierunek urbanizacji śródmiejskiej części Miasta obligują do zakwalifikowania terenu na realizacje wielofunkcyjne dla uzupełnienia funkcjonalnego terenu przeznaczonego jako zorganizowanego obszaru zieleni rekreacyjnej (zgodnie z uchwalonym MPZP).

Szczególną uwagę należy zwrócić na zapewnienie wysokiej jakości realizacji dla terenu zlokalizowanego w tej śródmiejskiej części miasta obszaru o doskonałej dostępności komunikacyjnej ogólnodostępnej, pieszej i rowerowej oraz kompleksowym uzbrojeniu terenu.

7. LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW.   
2000 m2

**Należy uwzględnić już istniejące obiekty handlowe o powyższych parametrach a działające od lat - strefa przy ul. Piłsudskiego.**

**W prezentowanym w lutym 2023 projekcie studium część zmian była wprowadzana bez podstaw wynikających z wniosków do Prezydenta Miasta Rzeszowa, ponadto część terenów   
w stosunku do projektu z kwietnia 2022 została pozbawiona niektórych istotnych parametrów wbrew wcześniejszym ustaleniom.**

**Należy wprowadzić do Studium efekty ustaleń władz miasta z inwestorami.**

**Studium nie może w żadnym nawet szczególe stanowić zaproszenia do realizacji inwestycji o obniżonym standardzie czy wprost do tzw. „patodeweloperki”**

**Do czasu przedstawienia sposobu realizacji rekomendacji Komisja powstrzymuje się przed podjęciem uchwały.**