

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 autorki 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 PRZEKSZTAŁCEN

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 PRZEKSZTAŁCEN 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 realizację 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 realizację wielofunkcyjną 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.

**PRZEWODNICZĄCY MKUA
MIASTA RZESZOWA**

