

Zaopiniowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr 421/3 i 422/3 obr. 218 Wilkowyja pn, wraz z przebudową istniejącego zjazdu z publicznej drogi krajowej nr 97 al. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego w Rzeszowie do działki 690/5 na działkach 407, 446/2, 444/1, 445/1, 421/2, 422/2, 474/3, 478/1, 479/2, 489/1, 477/7, 690/4, obr.218 Wilkowyja pn oraz ciągu pieszo- jezdnego ogólnodostępnego na działkach nr 445/2, 444/2, 690/5 w Rzeszowie.

Komisja MKUA na posiedzeniu w dniu 22.02.2024r. NEGATYWNIE OPINIUJE przedmiotową inwestycję (w oznaczeniu AR-P.6730.913.2023.JB2)

UZASADNIENIE STANOWISKA KOMISJI

W opinii Komisji projekt przedmiotowej inwestycji, przedstawiony do ponownej oceny, w dalszym ciągu narusza wymogi ładu przestrzennego, zdefiniowanego w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003, nr 80, poz. 717 z późn, zm.) poprzez niedostosowanie gabarytów, wysokości i intensywności zabudowy do kontekstu otoczenia oraz kreowanie problemów związanych z funkcjonowaniem komunikacji w tym rejonie. Uwagi szczególne:

1. Zaproponowane w projekcie połączenie drogowe inwestycji, które zostało zaplanowane bezpośrednio do AL. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego budzi wątpliwości związane z bezpieczeństwem oraz ze spełnieniem funkcjonalnych zasad kształtowania sieci drogowej. Należy mieć na uwadze, że AL. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego pełni funkcje głównej arterii umożliwiającej dostęp do miasta od strony północnej. W związku z tym wzdłuż tego ciągu powinny być minimalizowane wszelkie czynniki mogące powodować zakłócenia przejazdu pojazdów. Budowa dodatkowego skrzyżowania czy zjazdu jest pod tym względem niekorzystna. Kwestia bezpieczeństwa związana jest zarówno z lokalizacją podłączenia inwestycji do sieci drogowej na łuku poziomym drogi oraz tym, że pas włączenia się do ruchu kończy się bezpośrednio w obszarze skrzyżowania al. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego z ul. Sieciecha. Takie rozwiązanie może rodzić dodatkowe konflikty związane z włączaniem się do ruchu kierowców wyjeżdżających z planowanej inwestycji, którzy na tym skrzyżowaniu chcieliby skręcić w lewo lub skorzystać z pasa do zawracania i pojechać w stronę centrum (kierowcy zmuszeni byłiby do zmiany dwóch pasów ruchu na krótkim odcinku drogi). Ponadto przepustowość oraz powierzchnia akumulacji pasa ruchu do skrętu w lewo na wlocie skrzyżowania nie została oceniona pod kątem dodatkowego obciążenia, jakie może pojawić się po wybudowaniu budynku wielorodzinnego. W efekcie pas ten może okazać się za krótki i wymagać przebudowy.

Wymienione uwagi związane z komunikacją mogłoby zostać rozwiązane poprzez podłączenie planowanej inwestycji w innym miejscu- bezpośrednio do nowo wybudowanego odcinka ul. Sieciecha, który znajduje się na północ od planowanej inwestycji.

2. Komisja mając na uwadze lokalizację terenu inwestycji, zwróciła uwagę na gabaryty i wysokość proponowanej zabudowy, która zdaniem Komisji jest nieodpowiednia, w rozumieniu - zbyt wysoka. Realizacja jej w proponowanych gabarytach i intensywności wpłynie negatywnie na otoczenie oraz „umożliwi” w kolejnych etapach realizacji dalszą intensyfikację zabudowy w tym rejonie. Komisja stoi na stanowisku, że teren ten należałoby chronić przed proponowaną intensywnością i wysokością zabudowy ze względu na uwarunkowania topograficzno-wizualne oraz sąsiedztwo funkcji, w tym ogrodów działkowych, dla których tak intensywna zabudowa tworzy kolizję przestrzenną. W opinii

Komisji nieprzekraczalna wysokość dla przedmiotowej lokalizacji **powinna zostać ustanowiona na poziomie 20 metrów.**

3. Komisja zwraca uwagę na założenie projektowe związane z zapewnieniem prawidłowej liczby miejsc parkingowych polegające na montażu zależnych miejsc parkingowych na dwupoziomowych platformach zlokalizowanych w garażu podziemnym. Zdaniem Komisji takie rozwiązanie zafunkcjonuje jedynie w projekcie a nie w życiu i spowoduje niewłaściwe wykorzystywanie terenów dla parkowania pojazdów należących do mieszkańców budynku.

Komisja podkreśla jednocześnie wagę zapisów urbanistyczno-architektonicznych zawartych w uchwalonym 26 września 2023 roku „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa”, określających sposób, charakter i wielkość dopuszczanej zabudowy.

Z-ca Przewodniczącego MKUA

Arch. Piotr Orlewski