

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”

Teren będący przedmiotem planu to obszar o powierzchni około 37 ha, a po korekcie granic obszaru planu – około 33.45 ha, położony w Rzeszowie, w północnej części Śródmieścia, pomiędzy ulicą Kochanowskiego, a ulicami: Jabłońskiego, Grottgera, Fredry i Styki. Tereny te są zabudowane, przy czym zabudowa jest bardzo zróżnicowana, zarówno co do funkcji i formy, jak również co do stanu technicznego. Struktura własności terenu objętego planem jest silnie zróżnicowana, natomiast powierzchniowo dominuje w niej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym różnych spółek związanych z PKP.

W ostatnio obowiązującym planie miejscowym, MPO ZP Miasta Rzeszowa ważnym do 31 grudnia 2003r., teren ten był przeznaczony przede wszystkim pod administrację i usługi, a także pod publiczną komunikację drogową, zarówno w postaci ulic jak i terenów komunikacji samochodowej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa przewiduje się dla tego terenu usługi centrotwórcze, publiczne lub komercyjne, wraz zabudową mieszkaniową. Ponadto część terenu objętego granicami opracowania została wskazana w Studium pod główny dworzec autobusowy. Wskazania dotyczące przeznaczenia terenów uzupełnione są o kierunki rozwoju układu komunikacyjnego.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium, wykazała, że istnieje możliwość przeznaczenia przedmiotowego terenu pod wszystkie funkcje przewidywane w Studium, wraz z infrastrukturą techniczną, co zawarte zostało w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu, jako przedmiot opracowania planu.

Ponadto przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym terenie miało na celu uporządkowanie terenów przydworcowych, których stan istniejący jest wynikiem przypadkowego zagospodarowania, chaotycznej zabudowy, a także wieloletnich zaniedbań odbijających się na stanie technicznym terenów lub obiektów.

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 12 lipca 2005r. podjęła uchwałę Nr XLI/193/2005 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”. W uchwale tej określono granice oraz przedmiot opracowania. Plan obejmuje trzy obszary, o łącznej powierzchni ok. 37 ha, położone w północnej części Śródmieścia. Obszar A o powierzchni ok. 6.9 ha – zawarty pomiędzy ul. Kochanowskiego a terenami kolejowymi. Obszar B o powierzchni ok. 17.7 ha – są to tereny kolejowe pomiędzy al. Ciepłińskiego a planowanym wiaduktem w rejonie ul. Żółkiewskiego. Obszar C o powierzchni ok., 14.4 ha – zawarty pomiędzy ulicami: Grottgera, Fredry, Styki i Kopczyńskiego, do rzeki Wisłok.

Przedmiotem opracowania planu jest:

- w obszarze A: przeznaczenie terenów pod realizację celów publicznych, w szczególności pod układ komunikacyjny oraz inne elementy infrastruktury technicznej, a także przeznaczenie terenów pod usługi i handel,
- w obszarze B: przeznaczenie terenów kolejowych pod komunikację z funkcjami towarzyszącymi, z uwzględnieniem realizacji celów publicznych, w szczególności układu komunikacyjnego oraz innych elementów infrastruktury technicznej;

- w obszarze C: przeznaczenie terenów pod realizację celów publicznych, w szczególności pod układ komunikacyjny oraz inne elementy infrastruktury technicznej, a także przeznaczenie terenów pod usługi centrotwórcze, handel i zabudowę mieszkaniową.

Procedura trybu formalno-prawnego – zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80,poz. 717, z późn. zm.); zakres przedmiotowy ustaleń planu – zgodnie z art. 15 ust. 2 powyższej ustawy.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w „Super Nowościach” w dniu 29 września 2005 r. W terminie 21 dni, od daty ogłoszenia, zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu zmiany. W ustawowym terminie, złożono dwa wnioski, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Prezydenta Rzeszowa.

W dniu 24 stycznia 2006r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę nr LI/20/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 130/1/2006 pomiędzy Aleją Rejtana i ulicą Siemieńskiego w Rzeszowie. Obszar tego opracowania objął m.in. fragment terenu objętego uprzednio opracowaniem MPZP „RCK”, a w §5 ww. uchwały uchylono m.in. uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia MPZP „RCK” odnośnie fragmentu objętego nowym opracowaniem.

Obszar objęty MPZP „RCK”, po korekcie granic, wynosi ok. 33,45 ha.

MPZP „RCK” opracowany został przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym granicami planu.

W projekcie MPZP Nr 107/15/2007 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” wyznaczono tereny z przeznaczeniem przede wszystkim pod usługi oraz usługi związane z komunikacją, a także tereny usług z udziałem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Plan ma charakter porządkujący istniejącą zabudowę, w części objętą strefą ochrony konserwatorskiej. W perspektywie daje podstawę do wprowadzenia w tym terenie wielofunkcyjnego centrum komunikacyjnego, łączącego usługi komunikacji samochodowej z kolejową, dworców: kolejowego i autobusowego, a także miejską komunikacją samochodową, z możliwością lokalizacji wielorakich usług i handlu, administracji.

Zgodnie z ustaleniami planu na terenach nim objętym terenach należy stworzyć możliwość lokalizacji nowych sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, a także zabezpieczyć funkcjonowanie sieci i urządzeń już istniejących tak, aby nie kolidowały one z podstawowym przeznaczeniem poszczególnych terenów.

Prace projektowe zakończono do połowy marca 2007r. Jako materiały pomocnicze opracowano prognozę skutków wpływu ustaleń na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Prezydent Rzeszowa przedstawił rozwiązania projektowe i wystąpił o zaopiniowanie projektu w dniu 26 marca 2007 r. do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po wprowadzeniu uwag, Komisja na swoim posiedzeniu w dniu 22 maja 2007r., wydała pozytywną opinię.

Prezydent Rzeszowa przekazał projekt planu do uzgodnienia właściwym organom samorządu terytorialnego i jednostkom organizacyjnym, od dnia 11 czerwca 2007 r., na okres 21 dni. Po uzyskaniu wymaganych ustawą uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 20 lipca do 10 sierpnia 2007 r. dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 31 lipca 2007r.

Termin składania uwag do ustaleń projektu planu upłynął z dniem 24 sierpnia 2007r. W terminie tym do projektu planu złożono trzy uwagi. Jedna ze złożonych uwag została wycofana. Pozostałe dwie uwagi zostały odrzucone Zarządzeniem Nr V / 328 / 2007 Prezydenta Rzeszowa z dnia 13 września 2007.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium, pozwala na zabezpieczenie przestrzeni niezbędnych do realizacji funkcji publicznych, w szczególności związanych z komunikacją kołową i pieszą, istotnych dla funkcjonowania głównego węzła komunikacyjnego miasta. Ponadto ustalenia planu dają możliwość uporządkowania zarówno wizualnej strony przestrzeni publicznych, jak i struktury własnościowej w obrębie tych przestrzeni.

Ustalenia planu stwarzają możliwości kształtowania zupełnie nowej zabudowy na niektórych terenach znajdujących się w granicach planu, a przeznaczonych na cele niepubliczne. Właściwe zagospodarowanie tych terenów może znacząco zwiększyć jakość ich samych, jak i ich otoczenia, szczególnie poprzez wyeliminowanie istniejącej zabudowy, częstokroć chaotycznej i zaniedbanej. Decydującą rolę w zagospodarowaniu tych terenów powinien odgrywać czynnik ekonomiczny – istotna różnica w rentowności pomiędzy stanem istniejącym a możliwościami określonymi w ustaleniach planu.

W ustaleniach planu zapisano zasady ochrony obiektów zabytkowych, tworzących niepowtarzalny klimat XIX-wiecznej zabudowy skupionej w okolicy pierwszego w Rzeszowie dworca kolejowego. Dbalność o te budynki, o ich odpowiednie wykorzystanie i wyeksponowanie, należy do wachlarza niezbędnych działań zwiększających jakość terenów przydworcowych, a tym samym podnoszących prestiż miasta, w szczególności wobec przybywających do miasta lub przez nie przejeżdżających.

Centrum komunikacyjne współtworzone jest przez komunikację kolejową oraz komunikację autobusową, dalekobieżną i miejską. W ustaleniach planu zawarto zasady kształtowania terenów służących komunikacji pasażerskiej, z uwzględnieniem ich uzupełnienia o usługi komercyjne, niezbędne w dzisiejszych realiach ekonomicznych, a także z myślą o wzajemnym oddziaływaniu i współistnieniu tych terenów. Z tą także myślą zapisano ustalenia terenów sąsiadujących z istniejącymi lub potencjalnymi składnikami węzła komunikacyjnego – w celu stworzenia potencjalnego zaplecza dla funkcji wspomagających i uzupełniających komunikację, a także dla uzyskania odpowiedniej oprawy architektonicznej otoczenia.

Biorąc pod uwagę zarówno wyczerpanie przewidzianej prawem procedury sporządzenia planu miejscowego, jak i argumenty o charakterze funkcjonalno-przestrzennym, przyjęcie przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, po uprzednim odrzuceniu uwag złożonych do projektu tego planu – jest jak najbardziej uzasadnione.