

ZAŁĄCZNIK NR 76A
DO UCHWAŁY NR LXIII/1466/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 28 SIERPNIA 2018 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA 12 ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA

ZAŁĄCZNIK NR 76A

do uchwały Nr XXXVII/113/2000
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 4 lipca 2000 r. z późn. zmianami

UWARUNKOWANIA wynikające z **POTRZEB I MOŻLIWOŚCI** **ROZWOJU MIASTA**

Opracowanie:
Główny projektant studium
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

RZESZÓW, 2018 R.

UWARUNKOWANIA W ZAKRESIE POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

Rzeszów jest centrum społeczno-gospodarczym, naukowym, edukacyjnym, administracyjnym i kulturalnym województwa podkarpackiego. Specjalizuje się w sektorach wysokiej technologii, takich jak: lotnictwo, przemysł precyzyjny i elektroniczny oraz w usługach high-tech, jest głównym ośrodkiem szkolnictwa wyższego regionu. Jest jednym z miast wojewódzkich, które poza funkcjami regionalnymi pełnią także szereg funkcji o znaczeniu krajowym. Ze względu na swoje korzystne położenie na skrzyżowaniu ważnych traktów drogowych, jest również ważnym punktem na mapie Europy. Według klasyfikacji ESPON, Rzeszów wraz ze swoim otoczeniem zalicza się do funkcjonalnych obszarów miejskich o znaczeniu transnarodowym. Według Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030 powinna następować tu systematyczna koncentracja funkcji metropolitalnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Rozwijanie funkcji metropolitalnych będzie impulsem do dalszego rozwoju miasta. Należy mieć również na uwadze, że warunkiem koniecznym rozwoju miasta i jego potencjalnego obszaru metropolitalnego jest zapewnienie jego mieszkańcom dobrych warunków życia, dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej i społecznej, szerokiego wachlarza usług, rekreacji i zieleni. Dlatego wizja rozwoju Miasta, określona w „Strategii Rozwoju Rzeszowa do 2025 r.” brzmi: „Rzeszów – biegun wzrostu podkarpacia – miasto przyjazne ludziom, posiadające i rozbudowujące liczne funkcje metropolitalne, gdzie warto mieszkać i gdzie można liczyć na wysoką jakość życia i środowiska zamieszkania, a przy tym – wszechstronny rozwój: gospodarczy, społeczny i kulturalny.”

Analizy dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju miasta dowodzą, że spełnienie aspiracji Rzeszowa i realizacja wizji rozwoju miasta ma swoje mocne uzasadnienie.

Analizy: ekonomiczne, demograficzne, środowiskowe, społeczne i finansowe oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wraz z analizą chłonności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, wykazały faktyczne potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę.

Prognozy demograficzne wskazują na wzrost liczby mieszkańców miasta w perspektywie kolejnych 30 lat. Prognoza uwzględnia w tym zakresie również migracje. W przypadku Rzeszowa występuje dodatnie saldo migracji, a ten pozytywny trend migracyjny jest nie tylko utrwalony, ale opiera się na migracjach wewnętrznych. Jest to korzystny rodzaj migracji, gdyż zasób ludzki zasilany jest głównie młodymi, którzy poprawiają strukturę demograficzną miasta odmładzają ją, a ponadto są dopiero u progu swej aktywności zarówno zawodowej, konsumpcyjnej, jak i prokreacyjnej. Napływ młodych ludzi i ich wysoki poziom konsumpcji wpłynie na rozwój gospodarki (w tym handlu i usług), a także będzie generował nowe potrzeby mieszkaniowe.

Na podstawie sporządzonej prognozy demograficznej dla miasta Rzeszowa, przewiduje się wzrost liczby mieszkańców miasta w perspektywie roku 2030 do ok. 221 tys., a w perspektywie roku 2045 do ok. 225 tys. mieszkańców.

Silną stroną Rzeszowa jest wysoka dynamika jego gospodarki, wyższa od średniej krajowej. Rzeszów posiada znaczny potencjał gospodarczy. Liczba

podmiotów gospodarczych rejestrowanych w Rzeszowie, a zatem i miejsc pracy systematycznie wzrasta i w roku 2016 wносиła blisko 26,5 tysiąca. Liderami rzeszowskiej gospodarki, marką rozpoznawalną w kraju i zagranicą jest sektor przemysłowy, szczególnie ten związany z branżą lotniczą oraz przemysłem maszynowym. Rośnie również potencjał miasta dla sektora outsourcingowego oraz informatycznego. Obecność rozpoznawalnych w skali krajowej firm specjalizacja regionalna związana z koncentracją krajowego potencjału w zakresie przemysłu lotniczego wraz z zapleczem naukowo badawczym, a także rozwój firm z sektorów BPO/SSC są czynnikami sprzyjającymi wysokiej pozycji miasta w rankingach i powstawaniu klimatu dla rozwoju przedsiębiorczości na kolejne lata. Podtrzymanie strategicznej rangi miasta wymaga dalszego jego rozwoju. Władze miasta inwestują w rozwój, zdobywając środki pomocowe dla działań publicznych, jak i przyciągając inwestorów zewnętrznych przyjazną polityką lokalizacyjną. Starania te pozwalają na rozwój działalności specjalnych stref ekonomicznych i wzmacnianiu innowacyjności gospodarki Rzeszowa, co będzie sprzyjać konkurencyjności miasta.

Przeprowadzone analizy gospodarcze wskazują na potrzebę wyznaczenia nowych terenów dla funkcji związanych z działalnością gospodarczą.

Rynek mieszkaniowy w Rzeszowie rozwija się w ostatnich latach dynamicznie. Wpływ na to ma stosunkowo młoda struktura demograficzna ludności Rzeszowa, skutkującą zwiększonym zapotrzebowaniem na nowe mieszkania. Popyt mieszkaniowy jest również napędzany przez znaczną liczbę studentów szkół wyższych. Istotnym czynnikiem jest także rosnące znaczenie gospodarcze miasta, w tym rozwój centrów usług, przyciągający pracowników także spoza Rzeszowa. Pomimo jednak znacznego ruchu inwestycyjnego wskaźniki nasycenia zasobem mieszkaniowym w Rzeszowie kształtowały się, na tle największych metropolii, niekorzystnie. Liczba mieszkań i powierzchnia przypadająca na mieszkańca jest znacząco niższa niż w największych ośrodkach w Polsce. Dla zapewnienia wysokiej jakości życia istotne jest dążenie, by wskaźniki dostępności mieszkań (liczba i powierzchnia per capita) co najmniej zbliżyły się w Rzeszowie do obecnych średnich dla miast metropolitalnych.

Przeprowadzone analizy wskazują na potrzebę wyznaczenia nowych terenów dla funkcji mieszkalnej.

O standardzie zamieszkania decydują również inne czynniki, dlatego funkcji mieszkalnej powinny towarzyszyć usługi społeczne, komercyjne, tereny komunikacji kołowej i pieszej, a także zieleni urządzonej. Potrzeba ta jest szczególnie widoczna na obszarach przyłączonych do miasta. W celu zapewnienia miejskich standardów, istnieje potrzeba ustalenia w przyłączonych osiedlach terenów dla rozwoju usług publicznych. Pozwala to na wykreowanie lokalnych centrów aktywności społecznej i obywatelskiej, wraz z towarzyszącymi funkcjami kulturalnymi, religijnymi, administracyjnymi oraz zapleczem infrastrukturalnym (m.in. parkingami).

Poza inwestycjami w podstawowe usługi publiczne konieczne jest także rozwijanie obiektów o funkcji metropolitalnej, dostarczających usług wyższego rzędu, o zasięgu ponadlokalnym (regionalnym, krajowym i międzynarodowym). Są to przede wszystkim usługi związane z nauką, kulturą, sportem i rekreacją oraz administracją.

Przeprowadzone analizy wskazują na celowość zwiększania terenów zabudowy usługowej.

Na jakość życia w mieście istotny wpływ ma stan jego środowiska naturalnego.

Cechą Rzeszowa jest niski stopień urbanizacji, o połowę mniejszy niż przeciętnie w miastach metropolitalnych, jednak udział powierzchni zieleni urządzonej służącej bezpośredniej rekreacji mieszkańców jest w porównaniu z miastami metropolitalnymi znacznie niższy. Znaczny obszar miasta zajmują bowiem grunty orne. Z analiz wynika, że aby utrzymać obecny wskaźnik, nowa powierzchnia zieleni rekreacyjnej powinna wzrosnąć o co najmniej 60 ha, natomiast by podnieść wskaźnik do średniego dla metropolii (przy założeniu wzrostu ludności wynikającego z prognozy demograficznej) niezbędne jest pozyskanie nowych terenów rekreacyjnych o powierzchni przekraczającej 100 ha. Powyższe należy mieć na uwadze przy wyznaczaniu nowych terenów urbanizacji.

„Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Mieście Rzeszowie do roku 2030 i 2045 wraz z analizami, na potrzeby Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa” (wyk. Aleksander Noworól Konsulting, Kraków – Rzeszów 2017 r.) wraz z „Analizą chłonności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”, (wyk. BRMR, 2017 r.) wykazały faktyczne potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę w Studium, w tym pod: funkcje związane z działalnością gospodarczą (produkcyjne, usług komercyjnych), funkcje społeczne (usługi publiczne lokalne i ponadlokalne) oraz funkcję mieszkalną.

Obowiązujące Studium nie posiada rezerwy terenów pod ww. funkcje wielkości wynikającej z faktycznych potrzeb rozwoju miasta. Zachodzi więc konieczność wyznaczenia nowych terenów pod określone funkcje, w wielkości podanej niżej:

Deficyt powierzchni użytkowej dla poszczególnych funkcji:

- funkcje związane z działalnością gospodarczą - 188 593 m²,
- funkcja mieszkaniowa - 426 134 m²,
- funkcja społeczna (infrastruktura techniczna) - 77 108 m²,
- funkcja społeczna (usługi publiczne) - 135 012 m²,

W świetle analiz finansowych, biorąc pod uwagę Wieloletnią Prognozę Finansową oraz dane Banku Danych Lokalnych, a także prognozę demograficzną dla Miasta Rzeszowa, wskaźniki zadłużenia, rating Miasta oraz analizując skutki finansowe uchwalenia MPZP można skonstatować, iż planowane do realizacji inwestycje są realistyczne z finansowego punktu widzenia. Nawet w obliczu sytuacji kryzysowych (nieoczekiwanych), Miasto Rzeszów ma realne szanse na realizację założonych inwestycji, korzystając przede wszystkim z instrumentów kredytowych, środków UE, środków własnych oraz narzędzi mieszanych (partnerstwa publiczno-prywatnego, publiczno-publicznego, itp.).