

Na sesji 7. lipca ubiegłego roku, po burzliwej dyskusji, został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego na części terenów zajmowanych do niedawna przez ogródki działkowe Nasz Gaj. Razem z koleżanką i kolegami z Platformy Obywatelskiej byliśmy przeciw przyjęciu tego planu. Naszym zdaniem wiele wskazuje na to, że cały ten 10 hektarowy obszar zostanie zaplanowany i zabudowany ze szkodą dla Miasta. Fakty są bowiem takie.

1. Mamy do czynienia z jednym z atrakcyjniejszych terenów pod zabudowę w Rzeszowie – puste 10 ha stosunkowo blisko centrum miasta to sytuacja wyjątkowa.
2. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu zakładał podzielenie tego terenu na 4 kwartały, z których jeden miał mieć wysoką zabudowę mieszkaniową (już realizowaną w oparciu o tzw. WZ), a 3 pozostałe dopuszczały alternatywnie mieszkania albo usługi - w tym handel wielkopowierzchniowy.
3. Po wyłożeniu planu (taki obowiązek wynika z procedury) wpłynęła uwaga od Biura Doradztwa Inwestycyjnego Krakinvest z Krakowa, dotycząca zachodniej połowy tego obszaru. Zmierza ona do tego, żeby – zgodnie z zamierzeniem inwestora - we wschodnich kwartałach dopuścić nie 2 odrębne, ale jeden duży wielkopowierzchniowy obiekt handlowy. Inwestorem ma być Castorama Polska.
4. Prezydent postanowił tę uwagę uwzględnić i skierować zachodnią część planu do przepracowania, a na sesję dostaliśmy do uchwalenia tylko jego wschodnią połowę o pow. 5 ha.
5. Na sesji pojawiła się informacja, że w uchwalonej części planu pojawi się hipermarket Agata Meble.
6. W uchwalonym planie Rada m.in. postanowiła że:
 - a) w kwartale leżącym od strony Al. Powstańców Warszawy będzie możliwe zbudowanie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o minimalnej wysokości 8m – czyli klasycznego „blaszaka”. Nasz wniosek o podniesienie tej wysokości do co najmniej 12 m, dzięki czemu nie byłoby możliwe zbudowanie tylko jednej kondygnacji, został przez PiS i RR odrzucony.
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie (gdyby tam powstały mieszkania) ustalono na 1,2. Zgłaszany na komisji postulat zwiększenia wskaźnika do 1,5 też nie uzyskał poparcia PiS i RR, a p. dyr. Raińczuk [Dyr. Biura Rozwoju Miasta] argumentowała, że teren ten należy do strefy śródmiejskiej, a w takiej strefie - zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - obowiązuje wskaźnik 1,2.
 - c) nie przewidziano (podobnie jak w zamierzeniach dotyczących odroczonej części planu) żadnej infrastruktury społecznej typu, żłobek, przedszkole czy szkoła. Pytanie o wyniki analiz demograficznych co do potrzeb w tym zakresie na osiedlu Drabinianka nie doczekało się odpowiedzi.

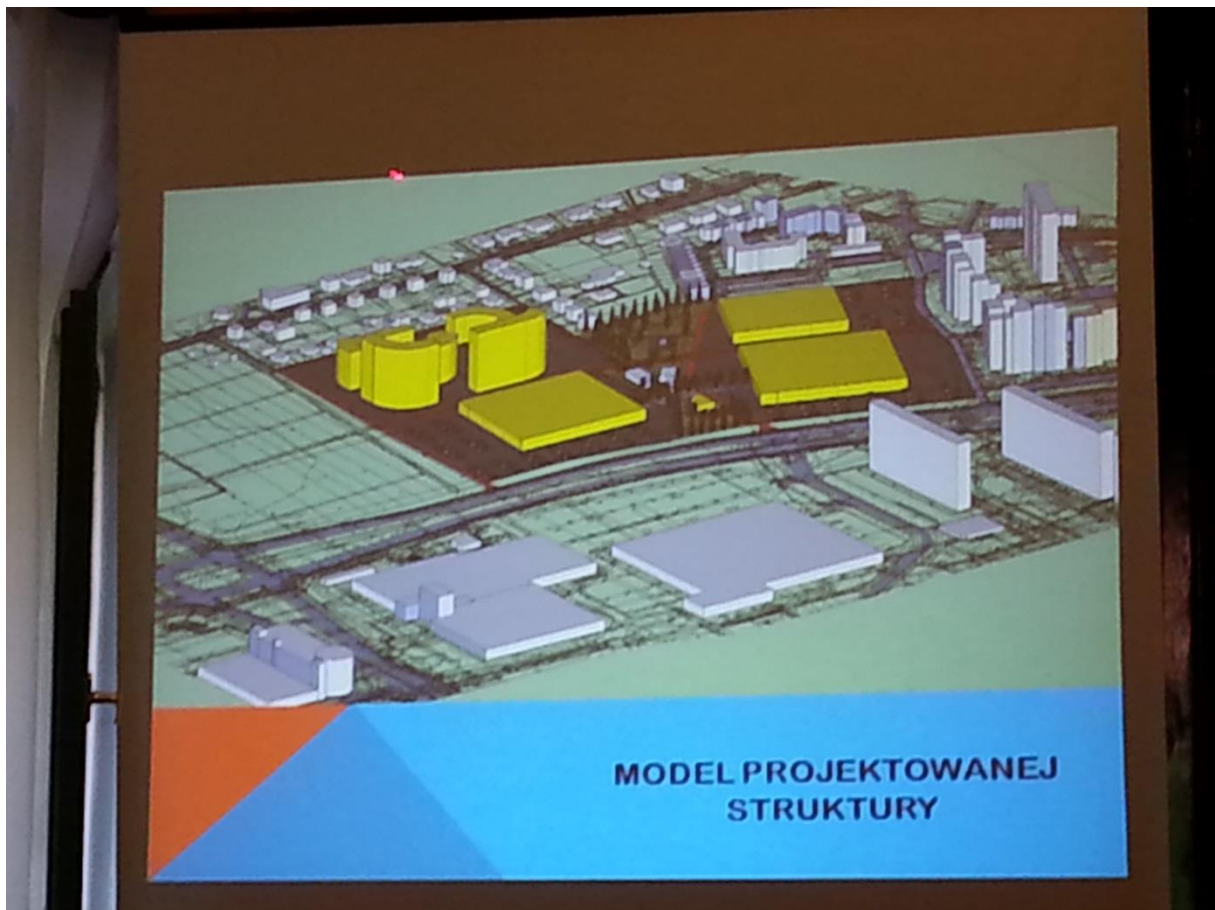
A oto mój komentarz.

To była niepowtarzalna szansa na wzorcowe, żeby nie powiedzieć innowacyjne zaplanowanie całej tej wspaniałej przestrzeni. Tymczasem Rada dzieląc ten plan na dwie części nie tylko pozbawiła się możliwości kompleksowego zaplanowania całego terenu, ale także w domyśle zgodziła się na coś przeciwko czemu protestujemy: budowie obiektów wielkopowierzchniowych typu blaszak. A to, w sytuacji, kiedy po drugiej stronie ulicy są już liczne tego typu budowle, spowoduje, że w strefie - uznawanej przez naszych projektantów za śródmiejską, będziemy mieli jedno z większych i

brzydszych centrów handlowych w Polsce, zlokalizowane w strefie śródmiejskiej. Centrów, które z reguły umieszcza się na obszarach peryferyjnych! A tu należało zabiegać o ciekawe, urozmaicone zagospodarowanie przestrzeni, która mogłaby być wizytówką naszego Miasta i naszych architektów, a nie betonową pustynią. W szczególności można tu było zaplanować obiekty biurowe.

Tymczasem perspektywa jest gorsza niż się spodziewaliśmy. Bo wszystko wskazuje na to, że żadnych nowych mieszkań ani biur nie będzie. Mieszkania zajmą jedynie jeden z 4 kwartałów, a na pozostałych trzech pojawią się ogromne parkingi i supermarkety. Powie ktoś, że powstaną nowe miejsca pracy. Odrzucam ten argument, bo pomijając już jakość takich miejsc pracy, to w większości nie będą to miejsca pracy nowe. One powstaną kosztem innych, które zostaną zlikwidowane wraz z upadkiem podobnego typu obiektów handlowych, bo w końcu chłonność rzeszowskiego rynku jest ograniczona.

Jak w całości może wyglądać zagospodarowanie tamtej okolicy, z pewnym przybliżeniem pokazuje poniższe zdjęcie.



Przedstawiona na nim wizualizacja powstała, kiedy jeszcze obowiązywał podział na 4 kwartały. Jeśli z dwóch zachodnich (na zdjęciu po prawej stronie) zostanie stworzony jeden obszar, a na nim powstanie Castorama, to te dwa żółte prostokąty w prawym górnym rogu obrazka trzeba połączyć w jeden. Trzeba przy tym pamiętać, że wizualizacja nie obejmuje Full Marketu, centrum handlowego Respan i całości Leclerca. Bo dopiero taka całość wyraźnie unaoczniałaby, ile wielkich obiektów handlowych jest zlokalizowanych w tej strefie „śródmiejskiej”.

Jak ktoś chce zobaczyć, jak w praktyce wygląda osiedle ze wskaźnikiem miejsc parkingowych 1,2 na jedno mieszkanie, niech wieczorem pojedzie na osiedle Projektanta (ul. Błogosławionej Karoliny, Nowosądecka, Biecka). Znalezienie wolnego miejsca dla samochodu graniczy wówczas z cudem. Jest zaskakujące, że Urząd Miasta (tyle, że inny wydział) jakby już wyciągnął wnioski z tamtego błędu, bo dla nowszych części osiedla Projektanta wydaje warunki zabudowy ze współczynnikiem 1,5 albo i 1,6. Nie rozumiem, dlaczego w przypadku „Naszego Gaju” chcemy powielać stare błędy.

To elementarny wymóg, żeby razem z osiedlem planować infrastrukturę społeczną. Że tu tego nie zrobiono, może tłumaczyć jedynie to, że nasi władarze i projektanci już wiedzą, że w rzeczywistości zabudowa mieszkaniowa będzie tylko w jednym kwartale, bo pozostałe zajmą hipermarkety. Wtedy faktycznie może być tak, że żadnych nowych placówek edukacyjno-wychowawczych budować nie trzeba. Co jednak nie zwalnia autorów planu z obowiązku poinformowania radnych o przeprowadzonych analizach, z których taki wniosek by wynikał.

Co w zamian. Sprawa jest prosta. Chcieliśmy zakazać budowania tam obiektów wielkopowierzchniowych a zachęcić do zabudowy biurowej. Jak np. biura w formule BPO lub SSC, dające nowe, wartościowsze niż w marketach miejsca pracy, dzięki czemu w dodatku część mieszkańców Nowego Miasta i Drabinianki nie musiałaby się przemieszczać za pracą do innych części miasta. Że to miałyby istotny wpływ na natężenie ruchu samochodów, nie trzeba chyba nikogo przekonywać. Oczywiście, łatwo powiedzieć - zaplanujmy biura. Trzeba jeszcze znaleźć chętnych na ich wynajęcie. To niełatwe zadanie spoczywałoby na inwestorze, który musi kalkulować swoje inwestycje i zdecydować: woli biura czy mieszkania. Jednak na budowę kolejnych hipermarketów zgody absolutnie być nie powinno.

Opisana tu sytuacja ponownie stawia pytanie o zakres dopuszczalnej ingerencji Rady w prawa właściciela do zabudowy jego terenu. W dostępnej literaturze poświęcono tej kwestii sporo miejsca i jednoznacznej, a uogólnionej odpowiedzi pewnie nigdy się nie doczekamy. Wiele bowiem zależy od konkretnych okoliczności i je przede wszystkim należy brać pod uwagę. Nie wdając się więc w szczegółowe dywagacje, chcę stanowczo stwierdzić, że rzeszowska praktyka bezkrytycznego ustępowania oczekiwaniom inwestorów jest kardynalnym błędem. Ustawodawca dał nam prawo i obowiązek kształtowania przestrzeni tak, aby przyszłe pokolenia mogły się cieszyć z jej wysokiej jakości. Krótkoterminowe efekty w postaci nowych budowli, czy też doraźny interes wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego nie usprawiedliwiają strat, które taka postawa przyniesie. Raz zepsutej przestrzeni nie da się niestety łatwo naprawić, a skutki błędów będą wieloletnie.

Zapewne w niedługiej przyszłości radni dostaną do uchwalenia plan na pozostałe dwa kwartały z „Naszego Gaju”. Będą mieli okazję wykazać się większą roztropnością. Pytanie czy zechcą z tej okazji skorzystać.