

ZMIANA NR 10/5/2005 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA W REJONIE
POŁUDNIOWEGO ODCINKA UL. REJTANA W RZESZOWIE.

ZAŁĄCZNIK NR 62.10 DO UCHWAŁY NR XXXII/531 /2008
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 29 KWIETNIA 2008r.

ZAŁĄCZNIK NR 62

do uchwały Nr XXXVII/113/2000
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 4 lipca 2000 r. z późn. zm.
ze zmianą Nr 10/5/2005

UWARUNKOWANIA wynikające z **INTENSYWNOŚCI** **ZAINWESTOWANIA TERENU**

Opracowanie:

Główny projektant studium-
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

Opracowanie merytoryczne:

mgr inż. arch. Izabella ORŁOWSKA

Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 10/5/2005:

mgr Violetta Błotko

Magdalena Probola

RZESZÓW, 2000 R.

RZESZÓW, 2007 R.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 5.370 ha
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 107.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych rzeki, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
 - intensywność zabudowy (relacja sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych w obrysie obiektu do powierzchni działki),
 - obecny sposób zagospodarowania,
 - fizjografia,
 - położenie w stosunku do historycznego centrum miasta układów komunikacyjnych Rzeszowa.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem kierunków działań zmierzających do wykorzystania tych obszarów dla realizacji nowej zabudowy wynikającej z potrzeb rozwoju miasta;

a) obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego.

Są to tereny:

- położone w centrum miasta oraz w jego sąsiedztwie, a także wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych oraz peryferyjnie w stosunku do centrum miasta w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- zainwestowane:
 - zwartą zabudową w kwartałach ulic centrum miasta,
 - osiedlami mieszkaniowymi wielo i jednorodzinnymi,
- ogrodami działkowymi, zielenią urządzoną (parki, zieleńce, skwery, itp.),
- usługami publicznymi i komercyjnymi,
- przemysłem,
- bez możliwości realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej w większym zakresie.

WNIOSKI:

W terenach centrum miasta możliwe jest doinwestowanie w dostosowaniu do historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych.

W terenach osiedli mieszkaniowych wielo i jednorodzinnych możliwe jest uzupełnienie zabudowy służącej realizacji usług publicznych i komercyjnych.

W terenach przemysłowych możliwe jest uzupełnienie istniejącej zabudowy związane z przekształceniem i rehabilitacją istniejących zasobów.

b) obszary zainwestowane z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej.

Są to tereny:

- położone na ogół peryferyjnie w stosunku do centrum historycznego miasta,
- położone w zasadzie korzystnie w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego miasta,

- zainwestowane ekstensywnie (wynikające z fizjografii i historycznych układów zabudowy) przeważnie zabudową jednorodziną utrudniającą realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

WNIOSKI:

Możliwe jest doinwestowanie kubaturowe zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, usługami komercyjnymi i publicznymi z uwzględnieniem fizjografii, historycznych układów zabudowy i położenia obszaru w stosunku do centrum miasta.

c) obszary niezainwestowane z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową.

Są to tereny:

- zróżnicowane pod względem powierzchni,
- położone:
 - peryferyjne w stosunku do historycznego miasta przy głównych szlakach komunikacyjnych lub w bezpośrednim sąsiedztwie dużych zespołów zabudowy mieszkaniowej (obszary o dużej i średniej powierzchni),
 - w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta, korzystnie w stosunku do układu komunikacyjnego (obszary o małej powierzchni),
- wykorzystywane na potrzeby rolnictwa, lub jako zielenie nieurządzone,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- z przewagą własności prywatnej.

WNIOSKI:

Obszary położone peryferyjnie przy głównych szlakach komunikacyjnych mogą być wykorzystane pod zorganizowaną działalność inwestycyjną (w zakresie usług komercyjnych i działalności produkcyjnej).

Obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z konieczności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności miasta.

Obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta powinny być zainwestowane na potrzeby ponadlokalnych usług publicznych.

Te obszary łącznie mogą stanowić ofertę dla realizacji celów strategicznych rozwoju miasta.

d) obszary niezainwestowane bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową.

Są to tereny:

- położone w obszarach ciągów ekologicznych, w korytarzach terenów biologicznie czynnych, wzdłuż cieków wodnych, skarp lub dolin związanych z ukształtowaniem powierzchni terenu,
- zieleni nieurządzonej lub wykorzystywane na potrzeby rolnictwa,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych (niekorzystnych dla realizacji zabudowy kubaturowej).

WNIOSKI:

Z uwagi na położenie i warunki fizjograficzne obszary nie powinny być przeznaczone pod zabudowę kubaturową.

WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa
wynikające z

INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU

Określono obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego. obszary te zajmują ~~2.881,56~~ 2.840,35 ha, co stanowi 53,67% 52,9% ogólnej powierzchni miasta.

Określono 34 obszarów zainwestowanych z możliwością istotnego uzupełnienia **zabudowy** kubaturowej. Obszary te zajmują ~~893,27~~ 940,77 ha, co stanowi ~~16,63%~~ 17,51% ogólnej powierzchni miasta.

Określono 42 obszarów niezainwestowanych z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one ~~713,27~~ 706,98 ha, co stanowi ~~13,28%~~ 13,16% ogólnej powierzchni miasta.

Określono 31 obszarów niezainwestowanych bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one 881,96 ha, co stanowi 16,42% ogólnej powierzchni miasta.

Biorąc pod uwagę:

- potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Rzeszowa,
- konieczność stworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju miasta w szczególności w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej oraz świadczeniu usług publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,
- potrzebę ochrony walorów i zasobów środowiska przyrodniczego,
- stosunkowo niewielki zasób terenów niezainwestowanych i zainwestowanych z możliwością doinwestowania,

należy stwierdzić, że istnieje konieczność opracowania szczegółowego programu racjonalnego zainwestowania terenów rozwojowych przy jednoczesnym rozstrzygnięciu kwestii konieczności poszerzenia granic administracyjnych miasta.