

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

ZAŁĄCZNIK NR 88.10 DO UCHWAŁY NR XXXII/531/ 2008  
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 29 KWIETNIA 2008 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 88**

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

# **OBSZARY, które mogą być przeznaczone pod ZABUDOWĘ, w tym w formie ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne:**

mgr inż. arch. Gabriela GOŁUCH

mgr inż. arch. Izabella ORŁOWSKA

**Opracowanie merytoryczne**

**zmiany Nr 10/5/2005:**

mgr Violetta Błotko

Magdalena Proboła

RZESZÓW, 2000 R.  
RZESZÓW, 2007 R.

**OBSZARY,  
KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ  
W TYM  
OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ  
W FORMIE  
ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.**

Są to tereny, na których uzupełniana będzie częściowo zagospodarowana już tkanka miejska oraz tereny, które dotychczas były obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej i stanowiły rezerwy rozwojowe miasta.

Zajmują ok. ~~25%~~ 25,2% obszaru miasta tj. około ~~1300 ha~~ 1310 ha.

Obszary te rozmieszczone są głównie na obrzeżach miasta na terenach wolnych od zainwestowania kubaturowego i nie przeznaczonych na cele związane z produkcją rolną (ogrody działkowe, zieleń nieurządzoną) oraz nie przeznaczone pod zieleń urządzoną, lasy, rezerwat, tereny specjalne.

Obszary te obejmują zarówno tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne, usługi komunikacji) jak i tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**Tereny przeznaczone pod zabudowę** są równocześnie terenami wskazanymi w większości do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary, na których może być lokalizowana różnego typu zabudowa, zostały wyznaczone w oparciu o uwarunkowania określone w studium, w szczególności z uwagi na:

- korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zabudowy,
- korzystne warunki posadowienia,
- brak większego znaczenia wyznaczonych terenów w systemie przyrodniczym miasta,
- ograniczone występowanie stref ochronnych na tych obszarach,
- dogodne możliwości uzbrojenia terenu,
- możliwość rozwoju na większą skalę ze względu na dużą powierzchnię terenu do zagospodarowania,
- wskazanie tych terenów w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego, jako rezerwy rozwojowe miasta,
- konieczność wprowadzenia uzupełnień w kształtującej się tkance miejskiej, w celu zapewnienia ciągłości przestrzeni o charakterze miejskim.

**Obszary wskazane pod zorganizowaną działalność inwestycyjną** zajmują około ~~12%~~ 11,8% powierzchni miasta czyli około ~~600 ha~~ 590 ha.

Zlokalizowane są głównie w północnej i południowo – wschodniej części miasta. Tereny te mogą być przeznaczone pod pozarolniczą działalność gospodarczą, a także usługi publiczne lokalne i ponadlokalne oraz komunikację, a w szczególności pod usługi związane z potrzebami rozwoju lotniska Jasionka.

Na większych obszarach możliwe jest zainwestowanie różnorodnymi uzupełniającymi się funkcjami, które w rezultacie stworzą centra usługowo –

administracyjne. Częściowo obszary wskazane dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej stanowią uzupełnienie tkanki osiedli mieszkaniowych terenami usług.

Przy wyznaczeniu terenów pod zorganizowaną działalność inwestycyjną wzięte zostały pod uwagę wszystkie istniejące uwarunkowania, a wskazane obszary są wynikiem pozytywnej oceny możliwości i potrzeby zainwestowania kubaturowego w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację usług komercyjnych i usług związanych z komunikacją istotne znaczenie miały następujące elementy:

- potrzeby związane z zabezpieczeniem terenów przeznaczonych pod usługi o charakterze strategicznym, stanowiące oferty inwestycyjne, którymi mogłoby dysponować miasto w momencie pojawienia się inwestorów strategicznych,
- występowanie korzystnych warunków fizjograficznych i topograficznych dla lokalizacji dużych inwestycji,
- położenie terenów przy głównych ulicach miasta, głównych drogach wylotowych z miasta, przy obwodnicy południowej i przy projektowanej obwodnicy północnej,
- występowanie terenów możliwych do uzbrojenia,
- występowanie rezerw rozwojowych miasta,
- występowanie terenów posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- brak ograniczeń wywołanych wszelkiego rodzaju strefami ochronnymi.

Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację usług publicznych ponadlokalnych, realizowanych m.in. na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej istotne znaczenie miały uwarunkowania wynikające z:

- zabezpieczenia terenów w miarę możliwości w pobliżu istniejących już ośrodków usług ponadlokalnych, np. nauki, zdrowia,
- konieczności wskazania terenów odpowiednich dla tego typu usług,
- zgodności z kierunkiem przekształcania istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej, a w szczególności powiększenia zasięgu strefy śródmiejskiej.

Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację usług publicznych lokalnych istotne znaczenie miały uwarunkowania wynikające z:

- konieczności zabezpieczenia rezerwy terenu na ten cel głównie przy osiedlach mieszkaniowych ze względu na podstawową funkcję tych usług,
- konieczności równomiernego rozmieszczenia ich na terenie miasta w związku z potrzebą zabezpieczenia ich dostępności.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że na wielu ze wskazanych terenów konieczne byłoby doinwestowanie związane z brakami w infrastrukturze technicznej i komunikacyjnej, głównie dotyczy to terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielo oraz jednorodzinna.

