

**ZAŁĄCZNIK NR 70**  
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 70**

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

# **UWARUNKOWANIA** wynikające ze stanu i funkcjonowania **ŚRODOWISKA** **PRZYRODNICZEGO**

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

RZESZÓW, 2018 R.

# UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Dane ogólne:

1. Ilość obszarów – 32.
2. Powierzchnia łączna – 3945,07 ha.
3. Kryteria określenia obszarów:
  - a) warunki gruntowe,
  - b) warunki wodne,
  - c) warunki klimatyczne,
  - d) zainwestowanie.
4. Zasady kwalifikacji pod kątem „kierunków działań” zmierzających do poprawy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz innego niż przyrodnicze wykorzystanie terenu (zainwestowania).

**a) obszary nie wymagające żadnych istotnych działań na poprawę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego tj. 2475,43 ha.**

Są to tereny:

- o korzystnych warunkach gruntowo – wodnych i klimatycznych,
- niezainwestowane lub zainwestowanie nie pogarszające funkcjonowania środowiska – brak zakładów przemysłowych uciążliwych,
- ogrzewanie proekologiczne, układ zabudowy uporządkowany w oparciu o koncepcje „przemysłane” uwzględniające warunki przewietrzania, - {„warunki życia są dobre dla ludzi, a dzielnice porządkują się i są jako hurtowe”},
- po wschodniej stronie generalnie niezainwestowane, a zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni jest uporządkowana i uwzględnia warunki fizjograficzne. Kierunek przekształceń w zainwestowaniu terenów również wpływa korzystnie na stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

## WNIOSEK:

Tereny zainwestowane nie powinny być dogęszczane i nie powinny naruszać korzystnego układu zabudowy, nie powinno się wprowadzać obiektów pogarszających stan, należy utrzymać i powiększać „wszelką” zieleni w terenach zainwestowania, tereny niezainwestowane mogą być zainwestowane z uwzględnieniem lokalnych warunków fizjograficznych i walorów krajobrazowych.

**b) obszary wymagające przekształceń i porządkowania tj. 1045,54 ha.**

Są to tereny;

- o zróżnicowanych warunkach gruntowych, wodnych i klimatycznych, generalnie mniej korzystnych dla stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego,
- w większości zainwestowane zabudową wymagającą modernizacji,
- ogrzewanie kotłowniami lokalnymi na paliwo stałe,
- zagęszczenie zabudowy przekraczające dopuszczalne normy z punktu widzenia warunków klimatycznych,

- z nieuporządkowaną zabudową i nieuporządkowaną gospodarką wodno – ściekową.

#### **WNIOSEK:**

Nowa zabudowa nie wskazana z wyjątkiem takiej, która porządkuje istniejący układ zabudowy z uwzględnieniem lokalnych warunków fizjograficznych i walorów krajobrazowych.

#### **c) obszary wymagające działań wyrównawczych tj. 424,10 ha.**

Są to tereny;

- o mało korzystnych warunkach geologiczno – gruntowych i wodnych i mniej korzystnych warunkach klimatycznych,
- częściowo zainwestowane,
- istniejące zainwestowanie nie ma wpływu na ocenę tych terenów,
- z istniejącym systemem ogrzewania pogarszającym w istotny sposób warunki klimatyczne,
- o nieuporządkowanej w części gospodarce wodno – ściekowej,
- zasoby gazu.

#### **WNIOSEK:**

Obszary zainwestowane wymagają „reżimu” ogrzewania w sposób ekologiczny.

Obszary niezainwestowane powinny być zainwestowane w sposób ekstensywny przy uwzględnieniu lokalnych warunków fizjograficznych i walorów krajobrazowych z ogrzewaniem nie pogarszającym stanu środowiska.

Brak konieczności odbudowy obecnego systemu melioracji, a system odwodnienia należy dostosować do nowych układów urbanistycznych, fragmenty centralne obszarów przekształcić w kierunku rozwoju systemu terenów otwartych, zielonych, ze względu na wartości przyrodnicze oraz eksploatację istniejących zasobów gazu i konieczność przewietrzania miasta.

**I. DANE SZCZEGÓŁOWE**  
**UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

**OBSZARY NIE WYMAGAJĄCE ŻADNYCH ISTOTNYCH DZIAŁAŃ NA POPRAWĘ STANU I FUNKCJONOWANIA**

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>1</b> 189,5 ha  <b>2</b> 25,5 ha  <b>3</b> 73,4 ha	<p>Północne krańce miasta – dzielnica Staromieście.</p> <p>Obszar rozciągający się od linii kolejowej i drogi Rzeszów – Warszawa do drogi Rzeszów – Lublin oraz fragmenty terasy nadzalewowej Wisłoka znajdujące się na wschód od drogi Rzeszów – Lublin.</p>	<p>Pod względem morfologicznym jest to fragment terasy nadzalewowej Wisłoka, znajdującej się w obrębie Pradoliny Podkarpackiej.</p> <p>Warunki geologiczne i wodne średnio korzystne.</p> <p>Podłoże budują osady rzeczne, wykształcone jako mady, które podścielają utwory piaszczysto – żwirowe.</p> <p>Warunki wodne średnio korzystne.</p>	<p>Teren znajdujący się w obrębie „GZWP 425” i jego strefy ochronnej.</p> <p>Dla ochrony wód podziemnych nie mogą być lokalizowane obiekty szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.</p>
<b>3a</b> 56,25 ha	<p>Teren położony na wschód od drogi Rzeszów – Lublin.</p> <p>Od południa ograniczony doliną Przyrwy.</p>	<p>Warunki geologiczno – gruntowe średnio – korzystne.</p> <p>Warunki klimatu lokalnego przeciętne.</p> <p>Teren zainwestowany 0 znajdują się tu zakłady przemysłu przetwórczego.</p>	<p>Lokalizacja znajdujących się tu zakładów przemysłowych w stosunku do zabudowy miasta korzystne.</p>
<b>4</b> 72,0 ha  <b>4a</b> 35,24 ha	<p>Fragment, dz. Baranówka i Osiedla Przybyszówka oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko ograniczony od południa doliną Przyrwy od północy i zachodu granicą miasta, od wschodu linią kolejową.</p>	<p>Pod względem morfologicznym jest to fragment wierzchowiny lessowej Podgórze Rzeszowskiego.</p> <p>Lokalnie w części południowej, graniczącej z doliną Przyrwy występują większe nachylenia.</p> <p>Teren o przeważającej ekspozycji południowej,</p>	<p>Wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla ograniczenia hałasu komunikacyjnego, trasy przechodzącej dnem doliny.</p> <p>Teren „4a” będącym miejscem lokalizacji w większości hurtowni usytuowany jest korzystnie w stosunku do istniejącej zabudowy</p>

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>4b</b> 345 ha  <b>4c</b> 31 ha  <b>4d</b> 9,55 ha	Osiedle Miłocin w części XXVIII <sub>A</sub>  Obszar ograniczony ul. Krakowską od północy i ul. Dębicką od południa.	cechującej się korzystnymi warunkami fizjograficznymi.	mieszkaniowej. Cały ten teren znajduje się w strefie ochronnej GZWP „425” co powoduje zakaz lokalizacji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska a szczególnie wód podziemnych. Teren „ <b>4b</b> ” znajdujący się częściowo w obrębie GZWP nr 425 i zasięgu oddziaływania strefy nalotów – lotniska Rzeszów – Jasionka Teren „ <b>4c</b> ” znajduje się częściowo w obrębie GZWP nr 425 i zasięgu oddziaływania strefy nalotów – lotniska Rzeszów Jasionka
<b>7</b> 103,2 ha  <b>9</b> 31,1 ha  <b>10</b> 109 ha  <b>9a</b> 12,2 ha  <b>9b</b> 22,7 ha	Teren położony pomiędzy doliną rzeki Przyrwy, która ogranicza go od północy oraz doliną wzdłuż ul. Wiktora od południa. Od zachodu ogranicza go granica administracyjna miasta a od wschodu ul. Witosza i Okulickiego.  Teren ograniczony doliną Przyrwy od północy i dużą doliną nieckowatą od południa z bezimiennym ciekim wodnym.  Teren ograniczony dwoma dużymi dolinami, od północy i południa.	Pod względem morfologicznym jest to wysoczyzna lessowa Podgórze Rzeszowskiego. Warunki geologiczno – gruntowe korzystne. Lokalnie występują większe nachylenia terenu. Korzystne i bardzo korzystne warunki klimatu lokalnego, wzrastający hałas komunikacyjny.	Konieczne wprowadzenie ochrony przed uciążliwością jaką jest hałas komunikacyjny. Położenie tego terenu w strefie nawietrzania miasta obliuguje do przestrzegania ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza atmosferycznego.
<b>11</b> 57,58 ha	Teren rozciągający się pomiędzy ulicami: Okulickiego, wyzwolenia, Sportową. Od wschodu ograniczony linią kolejową Rzeszów – Jasło.	Pod względem morfologicznym jest to fragment terasy nadzalewowej Wisłoka. Warunki gruntowo – wodne średniokorzystne.	Konieczne wprowadzenie ochrony przed hałasem komunikacyjnym.

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
		Dobre warunki klimatu lokalnego. Pogarszające się warunki klimatu akustycznego.	
<b>11a</b> 50,06 ha	Teren położony w północnej części w/w obszaru pomiędzy ul. Okulickiego a linią kolejową, stanowiący zespół hurtowni	Pod względem morfologicznym jest to fragment terasy nadzalewowej Wisłoka. Warunki gruntowo – wodne średniokorzystne. Dobre warunki klimatu lokalnego.  Pogarszające się warunki klimatu akustycznego.	Zespół dawnych baz i magazynów. Obecnie zajęty przez różnej wielkości hurtownie. Teren systematycznie porządkowany – poprawa estetyki budynków i placów.  Wskazane wprowadzenie różnych form zieleni.
<b>13</b> 105,9 ha	Teren położony w dzielnicy Staroniwa oraz w południowo-wschodniej części osiedla Przybyszówka. Południową jego granicę stanowi dolina Mikołki, północna zaś przebiega wierzchołkiem lessową.	Pod względem morfologicznym jest to fragment wierzchołku lessowego. Teren o ekspozycji południowej, lokalnie wschodniej, charakteryzujący się korzystnymi i bardzo korzystnymi warunkami klimatu lokalnego. Warunki gruntowo – wodne średnio korzystne i korzystne.	Teren o urozmaiconej rzeźbie lokalnie występują większe nachylenia. Wskazany do lokalizacji zabudowy o mniejszej intensywności z zachowaniem znacznej powierzchni działki biologicznie czynnej /teren położony w strefie głównego nawietrzania miasta/.
<b>14</b> 65,06 ha	Osiedle Kmity	Pod względem morfologicznym jest to fragment drugiej terasy nadzalewowej rzeki Wisłok. Warunki geologiczno – gruntowe średniokorzystne. Warunki klimatu lokalnego przeciętne. Wzrasta uciążliwość hałasu komunikacyjnego.	Konieczne wprowadzenie różnych form ochrony przed hałasem w sąsiedztwie ul. Witosa.

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>16</b> 99,81 ha  <b>17</b> 16,2 ha  <b>16a</b> 80,9 ha  <b>17a</b> 85,9 ha  <b>17 b</b> 120,2 ha	<p>Tereny obejmujące południowo – zachodniej i południowej obszary miasta, w dzielnicy Staroniwa i ul. Podkarpackiej.</p> <p>Teren obejmuje dzielnicę przemysłowo – składową, Obecnie w znacznej części zajęty przez hurtownie.</p> <p>Teren zakładu WSK oraz sąsiadujących z nim baz i magazynów.</p> <p>Tereny osiedla Zwiężczyca.</p>	<p>Teren położony w obrębie wierzchowiny lessowej, korzystne i średnio korzystne warunki geologiczno - gruntowe.</p> <p>Warunki klimatu lokalnego korzystne. Dobre warunki nawietrzania.</p>	<p>Teren w dzielnicy Staroniwa charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu. Wskazane wykorzystanie dla budownictwa o średniej i niskiej intensywności.</p> <p>Tereny 16a i 17a, na których znajdują się obiekty przemysłowe powinny spełniać wymogi ochrony środowiska.</p> <p>Południowa część terenu 17b znajduje się w obszarze urządzeń komunalnych o niewielkim oddziaływaniu na stan środowiska.</p>
<b>19</b> 116,6 ha  <b>20</b> 32,8 ha  <b>21</b> 195,4 ha	<p>Tereny położone w dzielnicy Pobitno i Wilkowyja.</p>	<p>Pod względem morfologicznym jest to wierzchowina wodno – lodowcowa Podgórze Rzeszowskiego.</p> <p>Tereny o korzystnych i bardzo korzystnych warunkach klimatu lokalnego. Warunki gruntowo – wodne korzystne.</p> <p>Wzrastająca uciążliwość hałasu komunikacyjnego w sąsiedztwie dróg krajowych</p>	<p>Konieczne zastosowanie różnych form ochrony przed hałasem komunikacyjnym. W dzielnicy Wilkowyja na terenach o większych nachyleniach wskazana, zabudowa niska, o wysokich walorach estetycznych.</p>
<b>23</b> 31,6 ha	<p>Teren położony w dolinie rzeki Wisłoka pomiędzy ulicami Nizinna, a Armii Krajowej.</p>	<p>Teren o mniej korzystnych warunkach geologiczno – inżynierskich i wodnych. Warunki klimatu lokalnego przeciętne.</p>	<p>Teren w znacznej części zainwestowany, przeważa budownictwo jednorodzinne. Nie należy dogęszczać zabudowy.</p>

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>26</b> 194,2 ha	Tereny położone w dzielnicy Słocina – od północy graniczący z istniejącą zabudową, od południowego – zachodu z projektowaną drogą od wschodu ogranicza go granica administracyjna miasta.	Jest to fragment wierzchołiny wodno – lodowcowej, wznoszącej się wyraźnie ponad doliną Wisłoka. Warunki geologiczno – gruntowe i wodne korzystne dla budownictwa. Dobre i bardzo dobre warunki klimatu lokalnego	Warunki fizjograficzne dla budownictwa mieszkaniowego korzystne. Wskazana zabudowa mieszkaniowa – willowa na działkach o większych powierzchniach.
<b>29</b> 32,2 ha	Teren położony w dzielnicy Zalesie, pomiędzy ulicami Kiepur, a Wieniawskiego.	Pod względem morfologicznym jest to fragment stoku Pogórza Dynowskiego, którego fragmenty znajdują się w granicach administracyjnych miasta. Warunki gruntowo – wodne na ogół korzystne dla budownictwa. Warunki klimatu lokalnego korzystne.	Wskazana zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności, z zastosowaniem ekologicznych nośników energii.

### OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ I PORZĄDKOWANIA

Nr obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>5</b> 90,7 ha	Obejmujący część dzielnicy Staromieście w obrębie, której zlokalizowana jest najstarsza, zwarta zabudowa.	Teren ten stanowi fragment Pradoliny Podkarpackiej. Warunki geologiczno – gruntowe zróżnicowane. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego. Gorsze warunki przewietrzania. Z uwagi na przeważającą starszą zabudowę i różne formy ogrzewania budynków, zwiększona emisja niską.	Wskazana zamiana ogrzewania (ogrzewanie ekologiczne) budynków mieszkalnych. Uporządkowanie zabudowy i układu komunikacyjnego, i gospodarki wodno – ściekowej.



Nr obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>6</b> 62,9 ha  <b>6a</b> 11,3 ha  <b>6b</b> 10,6 ha	<p>Teren położony w sąsiedztwie drogi Nr 4 – Rzeszów – Kraków.</p> <p>Teren położony w sąsiedztwie doliny Przyrwy, obejmujący północne zbocza wysoczyzny lessowej.</p>	<p>Fragment wysoczyzny lessowej, w przewadze o ekspozycji południowej. Warunki gruntowo – wodne korzystne lub średniokorzystne. Warunki klimatu lokalnego korzystne.</p> <p>Warunki geologiczno – gruntowe średniokorzystne.</p> <p>Mało korzystne warunki klimatu lokalnego – gorsze warunki nasłonecznienia, gorsze warunki przewietrzania.</p>	<p>Wskazane wprowadzenie różnych form ograniczenia hałasu komunikacyjnego w sąsiedztwie drogi Nr 4.</p> <p>Wskazane uporządkowanie zabudowy tak aby zapewnić dobre warunki nasłonecznienia. Nie wskazane dogęszczanie terenów już zabudowanych.</p>
<b>12</b> 463,2 ha	<p>Obszary obejmujące Śródmieście oraz osiedla do niego przyległe. Od północy ogranicza go dolina Przyrwy, na południu Aleje Powstańców Warszawy, od zachodu linia kolejowa a od wschodu dolina Wisłoka.</p>	<p>Pod wpływem morfologicznym jest to terasa pierwsza i druga Wisłoka.</p> <p>Warunki geologiczno – gruntowe znacznie zróżnicowane.</p> <p>Warunki klimatu lokalnego dobre lub przeciętne w znacznym stopniu modyfikowane poprzez zwartą zabudowę oraz komunikację.</p>	<p>Wskazane działania porządkujące szczególnie w zakresie komunikacji a także rozszerzenie terenów zielonych, które pełnią w tym obszarze rolę terenów systemu przyrodniczego.</p> <p>A ich powiększenie wpłynie na poprawę warunków bioklimatycznych.</p>
<b>15</b> 16,9 ha	<p>Część osiedla Staroniwa obejmująca dolinę, rzeki Mikośki oraz zabudowę zlokalizowaną na jej prawnym zboczu, (wzdłuż ul. Staroniwskiej), które stanowi teren o ekspozycji północnej przy równoczesnym znacznym nachyleniu.</p>	<p>Warunki geologiczno – gruntowe i wodne zróżnicowane – w obrębie doliny mało korzystne.</p> <p>Warunki klimatu lokalnego mało korzystne.</p> <p>W obrębie doliny Mikośki z uwagi na jej głębokie wcięcie w lessową powierzchnię wysoczyzny – niekorzystne warunki termiczno – wilgotnościowe. Mało korzystne warunki przewietrzania.</p> <p>Zbocze doliny również cechuje się mało korzystnymi warunkami klimatu lokalnego – teren o znacznym nachyleniu, ekspozycji północnej co wpływa na pogorszenie warunków nasłonecznienia.</p>	<p>Wskazane ograniczenie zabudowy w tym terenie. Uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej oraz ograniczenie emisji niskiej, poprzez zmianę ogrzewania budynków mieszkalnych.</p>
<b>18</b> 81,6 ha	<p>Teren obejmujący osiedle Pobitno – Północ. (od ulic Lwowskiej, Konfederatów Barskich i dolinę Wisłoka)</p>	<p>Pod względem morfologicznym jest to fragment wysoczyzny Podgórze Rzeszowskiego wyniesiona stosunkowo wysoko nad dolinę Wisłoka.</p> <p>Warunki gruntowo wodne na ogół korzystne, za wyjątkiem skarpy i wąwozów.</p> <p>Warunki klimatu lokalnego zróżnicowane.</p>	<p>Wskazane uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej, układu komunikacyjnego, jak również zabudowy.</p> <p>Wskazane wyeksponować skarpy, która stanowi ciekawy element krajobrazu.</p>

Nr obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>22</b> 14,8 ha	Osiedle „Ślęcina” zlokalizowane w dolinie Młynówki.	Warunki gruntowo – wodne mało korzystne. Mało korzystne warunki klimatu lokalnego.	Wskazane ograniczenie wprowadzania nowej zabudowy. Podjęcie działań dla ograniczenia emisji niskiej.
<b>24</b> 49,4 ha	Teren położony pomiędzy ulicą Rejtana a Lwowską i doliną Młynówki	Pod względem morfologicznym jest to terasa nadzalewowa Wisłoka. Warunki geologiczne – gruntowe zróżnicowane – średnio lub mniej korzystne. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego.	Zapewnienie dobrych warunków przewietrzania. Ograniczenie uciążliwości jaką jest hałas komunikacyjny. Ograniczenie kubatury budynków.
<b>25</b> 176,5 ha	Osiedle Nowe Miasto oraz tereny bezpośrednio do niego przyległe od północy oraz od wschodu wzdłuż ulicy Rejtana.	Terasa nadzalewowa Wisłoka. Warunki gruntowo – wodne zróżnicowane. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego.	Zapewnienie warunków przewietrzania terenu. Wyznaczenie i odpowiednie zagospodarowanie i terenów zieleni. Poprawa warunków komunikacyjnych.
<b>30</b> 11,1 ha	Dolina potoku Zalesiańskiego (od parku do granicy miasta).	Dolina potoku Zalesiańskiego. Mało korzystne warunki gruntowo – wodne. (osuwiska niszczące zbocza doliny) Niekorzystne warunki klimatu lokalnego.	Ograniczenie emisji niskiej. (zastosowanie ekologicznych nośników energii). Stopniowa eliminacja zabudowy z terenu doliny.
<b>28</b> 117,5 ha	Osiedle „Zimowit”.	Terasa nadzalewowa rzeki Wisłok. Teren zlokalizowany u podnóża „progu” Pogórza Dynowskiego. Utrudnione warunki przewietrzania.	Ogrzewanie tylko ekologicznymi nośnikami energii. Wprowadzenie zieleni o większej powierzchni.

### OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, ZŁY STAN FIZJOGRAFICZNY

Nr obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>27</b> 423,6 ha	Osiedle „Drabinianka”, położony pomiędzy Aleją Sikorskiego i ul. Kwiatkowskiego, od północy ograniczany ul. Powstańców Warszawy, od południa granicą administracyjną miasta.	Terasa nadzalewowa rzeki Wisłok. Warunki gruntowo – wodne mało korzystne. W części terenu występuje podwyższone zwierciadło wód gruntowych. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego. Część terenu narażona na zalewanie wodami strugu podczas katastrofalnych powodzi.	Wskazane ograniczenie przeznaczenia tych terenów pod budownictwo. Dla terenów narażonych na zalewanie wodami Strugu wskazane byłoby wykonanie operatu, który określiłby, czy istnieje możliwość ograniczenia zasięgu wód powodziowych.