

**ZAŁĄCZNIK NR 62**  
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 62**

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

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

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

RZESZÓW, 2018 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU**

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 5862,34 ha.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 130.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych rzeki, granic terenów zainwestowanych, granic miasta oraz wg granic części osiedli (Przybyszówka – część XVIII B, Słocina – część XVI A, Zwiężczyca – część XXVI A), oznaczonych na załącznikach graficznych Studium.
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,
  - osiedłami mieszkaniowymi wielorodzinnymi 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 wielorodzinnych i jednorodzinnych możliwe jest uzupełnienie zabudowy służącej realizacji usług publicznych oraz 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,

- tereny zabudowy usługowej zlokalizowanej wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego,
- zainwestowane ekstensywnie (wynikające z fizjografii i historycznych układów zabudowy) przeważnie zabudową jednorodzinną utrudniającą realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

#### **WNIOSKI:**

Możliwe jest doinwestowanie kubaturowe zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, 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 zieleń nieurządzona,
- 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.

### Dane szczegółowe:

**Osiedle Przybyszówka (XVIII) – część XVIII B** – obszar o powierzchni około 89,5 ha zaznaczony konturem i symbolem XVIII B na rysunkach Studium.

Na osiedlu Przybyszówka, w części XVIII B, wyróżniono 4 typy obszarów (załącznik graficzny nr 7):

- obszar zainwestowany bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego: obszar zabudowy mieszkaniowo - usługowej (część osiedla zabudowy wielorodzinnej),
- obszar zainwestowany z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej (nr 122): obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- obszary niezainwestowane z możliwością zabudowy kubaturowej, (nr 123 oraz nr 42, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze),
- obszary niezabudowane bez możliwości zabudowy kubaturowej (nr 124 oraz nr 90, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze): obszary rolne niezabudowane, planowane pod drogi publiczne oraz tereny położone wzdłuż cieków wodnych (Przyrwa, Mikośka) i w większych dolinach nieckowatych, niekorzystnych do zabudowy, wspomagających system przyrodniczy miasta.

**Osiedle Słocina (XVI) – część XVI A** – obszar o powierzchni około 102,8 ha zaznaczony konturem i symbolem XVI A na rysunkach Studium.

Na osiedlu Słocina, w części XVI A, wyróżniono 4 typy obszarów (załącznik graficzny nr 7):

- obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego: obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, cmentarz parafialny,
- obszar zainwestowany z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej (nr 117),
- obszary niezainwestowane z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową (nr 118 oraz nr 63 i 66, stanowiące powiększenie dotychczasowych obszarów o tych numerach),
- obszary niezainwestowane bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową, (nr 95 i nr 119, stanowiące powiększenie dotychczasowych obszarów o tych numerach):
  - obszar przeznaczony pod publiczną ulicę klasy głównej (wg obowiązującego MPZP Nr 240/8/2012 w rejonie ul. Szajerów na osiedlu Słocina w Rzeszowie),
  - rów odwadniający położony na południe od ul. Wieniawskiego, o powierzchni około 1,4 ha,
  - las z dopływem rzeki Młynówki,
  - dopływy rzeki Młynówki w dolinach nieckowatych.

**Osiedle Zwiężczyca (XXVI) – część XXVI A** – obszar o powierzchni około 157,73 ha zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.

Na osiedlu Zwiężczyca w części XXVI A, wyróżniono 4 typy obszarów (załącznik graficzny nr 7):

- obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego:
  - istniejący cmentarz,
  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obszar zainwestowany z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej (nr 18, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze): istniejące ogródki działkowe,
- obszar niezainwestowany z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową (nr 64, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze): tereny położone wokół istniejących dróg i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obszar niezainwestowany bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową (121): tereny wzdłuż rzeki Lubcza stanowiące część systemu przyrodniczego miasta.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW**

### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA WYNIKAJĄCE Z INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU.**

Określono obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego. Obszary te zajmują 2614,97 ha.

Określono 43 obszarów zainwestowanych z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej. Obszary te zajmują 992,22 ha.

Określono 52 obszarów niezainwestowanych z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one 1292,63 ha.

Określono 35 obszarów niezainwestowanych bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one 962,53 ha.

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.