

**ZAŁĄCZNIK NR 72**  
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 72**

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

# **UWARUNKOWANIA** wynikające ze stanu i funkcjonowania **ŚRODOWISKA KULTUROWEGO –** **WALORY KRAJOBRAZU**

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

RZESZÓW, 2018 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (KRAJOBRAZ MIEJSKI)**

Określono:

### **a) Obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania.**

Są to tereny:

- atrakcyjne widokowo i w miarę harmonijnie zagospodarowane,
- urządzone i nieurządzone tereny zieleni miejskiej (parki, zieleńce, zieleń przyuliczna, cmentarze, ogrody działkowe, doliny rzek z naturalną roślinnością, niewielkie pozostałości lasów, obszary atrakcyjne ze względu na ukształtowanie terenu)
- oraz obszar ścisłego centrum Rzeszowa w całości objęty ochroną konserwatorską z licznymi dominantami architektonicznymi.

### **WNIOSKI:**

Tereny te należy chronić a ewentualne inwestycje powinny być poprzedzone wnikliwą analizą powiązań widokowo – krajobrazowych, zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych.

### **b) Obszary zawierające pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania.**

Są to tereny:

- położone głównie w dolinie Wisłoka, obecnie zaniedbane i nie zagospodarowane, które mogłyby stać się atrakcyjne pod względem plastycznym.

### **WNIOSKI:**

Wymagają opracowania koncepcji kompleksowego zagospodarowania, która uwzględni potrzeby mieszkańców miasta (głównie wypoczynkowe i kulturalne) oraz równocześnie zachowa i wyeksponuje walory krajobrazowe i przyrodnicze. Takie działania mogłyby uczynić z tego obszaru wizytówkę Rzeszowa.

### **c) Obszary wymagające działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych.**

Są to tereny:

- położone w eksponowanych częściach miasta,
- przy głównych drogach wjazdowych,
- centrum miasta Rzeszowa.

### **WNIOSKI:**

Wskazane jest poprawienie estetyki tych miejsc poprzez działania porządkujące przestrzeń (np. odnowienie elewacji, wprowadzenie różnorodnych nasadzeń) i eksponujące lub ukrywające poszczególne widoki.

### **d) Obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy ze względu na znaczenie dla walorów krajobrazowych w skali miasta.**

Są to tereny:

- położone w eksponowanych miejscach przeznaczone pod zabudowę;
  - przy drogach wjazdowych,

- przy obwodnicy,
- w centrum.

#### **WNIOSKI:**

Zagospodarowane harmonijnie i w świadomy sposób powinny stać się w przyszłości wizytówką Rzeszowa. Dlatego przed jakimikolwiek działaniami na tych obszarach musi być stworzona koncepcja urbanistyczno – architektoniczna, uwzględniająca powiązania kompozycyjno – widokowe, chroniąca osie i otwarcia, ustalająca gabaryty budynków i zabezpieczająca odpowiednią proporcję powierzchni zielonych w stosunku do powierzchni zabudowy.

Na terenach tych szczególnie ważne jest aby nowe inwestycje miały ciekawą formę architektoniczną, a całość sprawiała wrażenie ładu przestrzennego.

#### **e) Obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta.**

Są to tereny:

- magazynowo – składowe i przemysłowe,
- zabudowy rozproszonej zagrodowej i jednorodzinnej z terenami upraw rolnych, łąk, ugorów i nieużytków,
- zabudowy mieszkaniowej objętej zmianą Nr 34/2/2011.

#### **WNIOSKI:**

Na terenach tych brak istotnych walorów krajobrazowych, a ważne jest aby wprowadzając nowy sposób zagospodarowania terenu uwzględniać potrzebę zachowania ładu przestrzennego oraz maksymalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych.

#### 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 2 typy obszarów (załącznik graficzny nr 18):

- obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania (nr 31 i nr 33, stanowiące poszerzenie dotychczasowych obszarów o tych symbolach): obszary doliny potoku Mikośka i potoku Przyrwa (fragmenty dolin), fragment obszaru o cechach krajobrazu kulturowego (układ ruralistyczny dawnej wsi Przybyszówka, zlokalizowany wzdłuż ul. Dębickiej),
- obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy ze względu na znaczenie dla walorów krajobrazowych w skali miasta (nr 159, nr 160): obszary położone w eksponowanych miejscach – na wzniesieniach, przy planowanych drogach głównych, z otwarciami widokowymi (z wzniesienia w rejonie ul. Słoneczny Stok widok na zamek rzeszowski).

Pozostałe obszary posiadają lokalne walory krajobrazowe, wynikające z urozmaiconej rzeźby terenu (Pogórze Rzeszowskie), które nie są istotne w skali 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 3 typy obszarów (załącznik graficzny nr 18):

- obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania (nr 149, nr 150): obszar cmentarza wraz z kaplicą na osiedlu Słocina, obszar leśny wraz z dopływem Młynówki pełniący funkcję lokalnego ciągu ekologicznego,
- obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy ze względu na znaczenie dla walorów krajobrazowych w skali miasta (nr 151): tereny położone na wzniesieniach, przy planowanej ulicy głównej, przy granicy miasta,
- obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta (nr 152): tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, tereny rolne i nieużytki.

**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 3 typy obszarów (załącznik graficzny nr 18):

- obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania (nr 153, nr 154): obszar doliny rzeki Lubcza (fragment doliny), obszar cmentarza miejskiego, przewidzianego do rozbudowy,
- obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy ze względu na znaczenie dla walorów krajobrazowych w skali miasta (nr 155, nr 156, nr 157): położone w eksponowanych miejscach – na wzniesieniach, przy planowanych drogach głównych,
- obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta (nr 158): fragment zabudowy przy ul. Kresowej.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW**

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające ze stanu i funkcjonowania

### **ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (KRAJOBRAZ MIEJSKI)**

Określono 51 obszarów zawierających istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania, obszary te zajmują 1115,57 ha.

Określono 8 obszarów zawierających pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania, zajmują one 127,57 ha.

Określono 25 obszarów wymagających działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych, zajmują one 405,73 ha.

Określono 56 obszarów szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy z uwagi na znaczenie walorów krajobrazowych w skali miasta, zajmują one 1251,20 ha.

Określono 20 obszarów pozbawionych istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta. Zajmują one 1048,20 ha.

Biorąc pod uwagę:

- niski wskaźnik zieleni ogólnodostępnej dla mieszkańców,
- konieczność ochrony i zagospodarowania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- potrzebę zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji,
- konieczność zabezpieczenia sprzyjających warunków klimatycznych dla poprawy jakości życia mieszkańców,

należy określić działania mające chronić istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania, opracować koncepcję kompleksowego zagospodarowania terenów zaniedbanych i nie zagospodarowanych m.in. położonych w dolinie Wisłoka i dolinkach potoków dopływowych wraz z analizą powiązań widokowo – krajobrazowych, prowadzić działania mające na celu zabezpieczenie potrzeb wypoczynkowych i kulturalno – sportowych mieszkańców, a także porządkujące przestrzeń i poprawiające estetykę miasta.

Nowe inwestycje winny być poprzedzone koncepcją urbanistyczno – architektoniczną, uwzględniającą powiązania kompozycyjno – widokowe, chroniącą osie i otwarcia, ustalającą gabaryty zabudowy i zabezpieczającą odpowiednią proporcję powierzchni zielonych do powierzchni zabudowy.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (KRAJOBRAZ MIEJSKI)**

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów: 3948,27 ha.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów: 160.
3. Kryteria podziału:
  - według walorów krajobrazu poszczególnych terenów
  - obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania,
  - obszary zawierające pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania,
  - obszary wymagające działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych,
  - obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy z uwagi na znaczenie dla walorów krajobrazowych a skali miasta,
  - obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta.

**TERENY NR 1-27,29-47, 144, 149, 150, 153, 154.**

**Obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania.**

### **TEREN NR 1**

POWIERZCHNIA: 32,4 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren głównego ciągu powiązań ekologicznych obszarów biologicznie czynnych, położony na lewym brzegu zalewu Wisłoka. Obszar niezwykle atrakcyjny krajobrazowo i widokowo. Znajdują się tam tereny lasu

komunalnego „Lisia Góra” przewidywane do objęcia ochroną prawną jako rezerwat przyrody.

WNIOSKI: Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacyjnych z ciągami pieszo-rowerowymi i innym wyposażeniem wypoczynkowym z zachowaniem i wyeksponowaniem powiązań widokowych z terenami doliny Wisłoka oraz Pogórzem Strzyżowsko-Dynowskim.

## **TEREN NR 2**

POWIERZCHNIA: 4,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren zieleni miejskiej, bardzo atrakcyjny widokowo ze względu na ciekawą kompozycję roślinną.

WNIOSKI: Do zachowania

## **TEREN NR 3**

POWIERZCHNIA: 25,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren parku kultury i wypoczynku, oraz tereny sportowe położone w strefie „E”- ochrony ekspozycji zabytkowego krajobrazu miejskiego, obejmujące obszar panoramicznych wglądów na Stare Miasto i jego zabytkowe otoczenie z okalających miasto wzgórz i terenów otwartych oraz z obszaru doliny rzeki Wisłok.

Panoramę widokową z mostu na ul. Powstańców Warszawy na tereny zabytkowego centrum Rzeszowa zakłócają: budynek hali na Podpromiu i wieżowce przy ul. Lenartowicza.

WNIOSKI: Dalsze zagospodarowanie i wyposażenie terenów rekreacyjnych, z zachowaniem osi widokowych na zamek i Stare Miasto (świadome nasadzenia ukrywające lub eksponujące poszczególne widoki). Ukrycie elementów dysharmonizujących (zmiana koloru elewacji, wprowadzanie pnączy).

## **TEREN NR 4**

POWIERZCHNIA: 2,3 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Park osiedlowy z ciekawymi nasadzeniami.

WNIOSKI: Do zachowania, bez możliwości zmniejszenia jego powierzchni.

## **TEREN NR 5**

POWIERZCHNIA: 0,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Ciągłe zmniejszające się tereny zieleni izolacyjnej wokół obwodnicy.

WNIOSKI: Zakaz zabudowy.

## **TEREN NR 6**

POWIERZCHNIA: 2,4 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Zabytkowy cmentarz miejski zamknięty – objęty ochroną konserwatorską.

WNIOSKI: Prowadzenie rewaloryzacji zieleni.

## **TEREN NR 7**

POWIERZCHNIA: 70,8 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Teren ścisłego centrum Rzeszowa w całości objęty ochroną konserwatorską (w części strefa A, w części strefa B), na którym znajdują się liczne dominanty architektoniczne. W sylwecie starego Rzeszowa dominują wieże kościołów: Farnego, oo. Bernardynów i dawnego kościoła oo. Pijarów. Najmocniejszą dominantą jest zamek z wysoką wieżą. Niestety zabytkowy krajobraz zakłóca kilka budowli położonych zarówno w obrębie centrum (wieżowce przy ul. Słowackiego, wieżowiec przy ul. Targowej, pomnik walk rewolucyjnych jak i w bezpośrednim sąsiedztwie (wieżowiec przy ul. Grunwaldzkiej, wieżowce przy ul. ks. Jałowego, osiedle Pułaskiego). Wgląd od strony zachodniej ograniczają wieżowce przy ul. Sportowej i ks. Jałowego, od południa hala na Podpromiu, od wschodu wieżowiec przy ul. Warzywnej i ul. Targowej.

**WNIOSKI :** Wszelkie inwestycje zmierzające do uzupełnień w obrębie centrum oraz w terenach przez które przebiegają wglądy powinny być poprzedzone solidną analizą związków widokowych. Nie należy wprowadzać wysokich, ponad 5 kondygnacyjnych budynków. Bezwzględnie należy chronić wszystkie zieleńce miejskie oraz zieleń w pasach drogowych (szczególnie przy ul. Ciepłińskiego, Lwowskiej, Pułaskiego, Krakowskiej, Marszałkowskiej). Przy wprowadzaniu nowej zieleni należy brać pod uwagę wysokości drzew i ich wpływ na widoczność zabytkowej sylwety miejskiej. Wskazane byłoby „ukrywanie” budynków szkodzących wglądom w obszar śródmieścia (np. ograniczenie wysokości wieżowców przy ul. Słowackiego do 5-6 kondygnacji, wprowadzenie pnączy na elewacje lub pomalowanie ich „maskującymi” kolorami).

## **TEREN NR 8**

POWIERZCHNIA: 9,2 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Park miejski o ciekawej kompozycji roślinnej połączony z terenami sportowymi w zieleni. Teren cenny widokowo, ze względu na sposób zagospodarowania i położenie w centrum miasta.

**WNIOSKI:** Należy chronić ponieważ teren ten daje wrażenie „zielonego centrum miasta” osobom przyjeżdżającym ul. Ciepłińskiego, częściowo zamyka wgląd na os. Pułaskiego i wieżowce przy ul. ks. Jałowego.

## **TEREN NR 9**

POWIERZCHNIA: 4,1 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** "Ogród Miejski" – teren objęty ochroną konserwatorską.

**WNIOSKI:** Dalsza ochrona .

## **TEREN NR 10**

POWIERZCHNIA: 8,8 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Park miejski na os. Kmity. Atrakcyjny ze względów widokowych zarówno od strony osiedla, jak i od strony obwodnicy – jeden z nielicznych terenów zieleni, położonych obok obwodnicy.

**WNIOSKI:** Zakaz zabudowy, wyposażenie w urządzenia wypoczynkowe.

#### **TEREN NR 11**

POWIERZCHNIA: 2,4 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren w obrębie Szpitala Miejskiego, pozostałość po zespole dworsko- parkowym Jędrzejowiczów, objęty ochroną konserwatorską z ciekawymi okazami drzew. Izoluje widokowo od strony północnej os. 1000-lecia .

WNIOSKI: Ochrona przed dalszą zabudową, rewaloryzacja parku.

#### **TEREN NR 12**

POWIERZCHNIA: 2,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Cmentarz żydowski.

WNIOSKI: Ochrona ze względów kulturowych.

#### **TEREN NR 13**

POWIERZCHNIA: 1,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren na osiedlu domków jednorodzinnych w pobliżu osiedla mieszkaniowego (Pobitno - południe), pozbawionego urządzonych terenów zieleni.

WNIOSKI: Zagospodarować na cele wypoczynkowe (razem z terenem ogrodów działkowych), zwracając uwagę na osie widokowe biegnące z terenów położonych powyżej (obok obwodnicy), w kierunku zabytkowego centrum.

#### **TEREN NR 14**

POWIERZCHNIA: 9,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Obecnie ogrody działkowe.

WNIOSKI: jw.

#### **TEREN NR 15**

POWIERZCHNIA: 15,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Ogrody działkowe, atrakcyjne krajobrazowo jako masyw zieleni przy obwodnicy.

WNIOSKI: Utrzymać jako tereny zieleni (z możliwością przekształcenia w park miejski).

#### **TEREN NR 16**

POWIERZCHNIA: 25,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren leżący w strefie ekologicznej – dolina rzeki Młynówki. Interesujące krajobrazowo tereny ze względu na naturalną roślinność i brak zabudowy. Obecnie w trakcie sporządzania planu miejscowego.

WNIOSKI: Ochrona jak największego obszaru doliny i zagospodarowanie na zieleni publiczna, połączoną z terenami 13, 14, 17 w ciąg zieleni urządzonej (ścieżki piesze, rowerowe, miejsca wypoczynkowe), zakaz wprowadzania nowej zabudowy. Wymagana ochrona osi widokowych zakończonych wieżą kościoła w Słocinie, oraz panoram Pogórza Strzyżowsko – Dynowskiego.

#### **TEREN NR 17**

POWIERZCHNIA: 8,2 ha



**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Zabytkowy zespół dworsko – parkowy w Słocinie  
**WNIOSKI:** Renowacja dworu i rewaloryzacja terenu parku, udostępnienie mieszkańcom Rzeszowa jako terenu wypoczynku codziennego i cotygodniowego.

#### **TEREN NR 18**

**POWIERZCHNIA:** 26,9 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Teren w dużej części użytkowany rolniczo (uprawy rolne, łąki, zieleń nieurządzona). Przeznaczony w planie na zieleń nieurządzoną i ogrody działkowe. Teren atrakcyjny ze względu na powiązania widokowe z obszarem Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego.

**WNIOSKI:** Chronić przed zabudową ,przeznaczyć na park. Należy opracować projekt zagospodarowania parku, uwzględniający istniejące osie i otwarcia widokowe na Pogórze Strzyżowsko- Dynowskie.

#### **TEREN NR 19**

**POWIERZCHNIA:** 53,1 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Teren ogrodów działkowych

**WNIOSKI:** Pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Zakaz wprowadzania zabudowy.

#### **TEREN NR 20**

**POWIERZCHNIA:** 10,3 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Tereny otwarte obok katedry, cenne przyrodniczo ze względu za występowanie Zimowita jesiennego, krajobrazowo zaś ze względu na położenie w tzw. „martwym polu” katedry oraz Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego (osie widokowe i panoramiczne wglądy)

**WNIOSKI:** Zakaz zabudowy. Ochrona osi i panoram. Pozostawienie łąk z możliwością użytkowania jako błonia przez mieszkańców Rzeszowa (po uprzednim zagospodarowaniu na ww. cel).

#### **TEREN NR 21**

**POWIERZCHNIA:** 36,7 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Teren położony pomiędzy ogródkami działkowymi a osiedlem Zimowit w strefie ekologicznej, w przeważającej części użytkowany obecnie jako łąki .

**WNIOSKI:** Zakaz zabudowy; pozostawienie zieleni nieurządzonej jako rezerwy pod zieleń urządzoną. W przyszłości możliwość kompleksowego urządzenia razem z terenem 20.

#### **TEREN NR 22**

**POWIERZCHNIA** 1,7 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Park podworski; mocno zdewastowany, wykorzystywany jako boisko sportowe. Objęty ochroną konserwatorską.

**WNIOSKI:** Dalsza ochrona i rewaloryzacja przyrodniczych i krajobrazowych wartości, dążąca do odtworzenia (przynajmniej częściowo) zabytkowego układu, uzupełnienia i uporządkowania drzewostanu.

### **TEREN NR 23**

POWIERZCHNIA: 17,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren dawnej zabudowy wsi Zalesie, znajdujący się w strefie ochrony krajobrazu i strefie ochrony ekologicznej.

WNIOSKI: Wszelkie działania na tym terenie powinna determinować jego ekologiczna funkcja. Wszelkie nowo realizowane budynki powinny nawiązywać w swoim charakterze do wartości kulturowych charakterystycznych dla XIX – wiecznego budownictwa okolic Rzeszowa.

### **TEREN NR 24**

POWIERZCHNIA: 81,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Niezwykle atrakcyjne krajobrazowo i widokowo stoki Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego, Tereny położone w strefie ekologicznej, obecnie użytkowane rolniczo. W północnej części niewielkie pozostałości leśne, łączące się poza granicami miasta z Lasami Matysowskimi. Z terenu tego rozciągają się dalekie widoki na Rzeszów, jest on też widoczny z wielu miejsc w mieście.

WNIOSKI: Zakaz zabudowy i przeznaczenie terenu na zespół wypoczynku cotygodniowego. Opracowanie analizy powiązań widokowych, ochrona osi widokowych i perspektyw na miasto. Nasadzenia powinny uwzględniać i chronić naturalne kierunki spływu powietrza.

### **TEREN NR 25**

POWIERZCHNIA: 13,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren położony w strefie ekologicznej na osiedlu Drabinianka, przeznaczony w planie miejscowym pod zieleni nieurządzoną.

WNIOSKI: Do zachowania, z możliwością częściowego wykorzystania jako tereny sportowe.

### **TEREN NR 26**

POWIERZCHNIA: 38,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Strefa ekologiczna, dolina rzeki Strug, przeznaczona na zieleni nieurządzoną, oraz ogrody działkowe.

WNIOSKI: Do zachowania

### **TEREN NR 27**

POWIERZCHNIA: 7,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny zieleni nieurządzonej, przeznaczone w planie miejscowym pod zieleni urządzonej.

WNIOSKI: Do zachowania i urządzenia.

### **TEREN NR 29**

POWIERZCHNIA: 0,6 ha; 0,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny ogródków jordanowskich przy ul. Dąbrowskiego. Są to jedyne, urządzone tereny zabaw dla dzieci w skali miasta (przy ul. M. Skłodowskiej ogródek mocno zaniedbany)

WNIOSKI: Chronić jako nieliczne, pozostałe, wydzielone tereny zabaw dla dzieci w skali miasta.

#### **TEREN NR 30**

POWIERZCHNIA: 20,0 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren przeznaczony w planie miejscowym pod zieleni urządzoną i nieurządzoną.

WNIOSKI: Do zachowania

#### **TEREN NR 31**

POWIERZCHNIA: 31 ,ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Dolina rzeki Mikośki, strefa ekologiczna, tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej, wskazane do zagospodarowania jako tereny zieleni parkowej i spacerowych ciągów pieszych.

WNIOSKI: Do zachowania zgodnie z planem miejscowym. Uwzględnienie wartości krajobrazowo –przyrodniczych, osi widokowych oraz wglądów na tereny miejskie.

#### **TEREN NR 32**

POWIERZCHNIA: 76,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Malownicze wzniesienia położone na południe od osiedla Krakowska Południe, pozbawionego urządzonych terenów zieleni, użytkowane rolniczo, oraz jako tereny wojskowe i ogrody działkowe. Obszar z którego zachowały się wglądy na tereny centrum Rzeszowa.

WNIOSKI: Zabudowa ekstensywna z przewagą zieleni (także zieleni publicznej ogólnodostępnej). Ochrona wglądów na tereny centrum Rzeszowa.

#### **TEREN NR 33**

POWIERZCHNIA: 30,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny doliny Przyrwy, położone w strefie ekologicznej z naturalnym zagospodarowaniem

WNIOSKI: Do zachowania. Zakaz zabudowy.

#### **TEREN NR 34**

POWIERZCHNIA: 7,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren na osiedlu Krakowska Południe przeznaczony na zieleni osiedlową, niestety ciągle zabudowywany.

WNIOSKI: Zakaz dalszej zabudowy. Urządzenie terenu dla potrzeb mieszkańców, ze zwróceniem uwagi na wglądy na teren zabytkowego centrum Rzeszowa

#### **TEREN NR 35**

POWIERZCHNIA: 11,0 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Obszar parku Sybiraków na osiedlu Baranówka oraz fragmentu zieleni nieurządzonej biegnącego w kierunku do ul. Krakowskiej. Ciekawe plastycznie kompozycje roślinne.

WNIOSKI: Połączenie obydwu terenów, kompleksowe zagospodarowanie dla potrzeb wypoczynkowo- rekreacyjnych.

#### **TEREN NR 36**

POWIERZCHNIA 13,70 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren bocznej doliny Przyrwy, przeznaczony pod zielen parkową osiedla Baranówka,

WNIOSKI: Do zachowania i urządzenia.

#### **TEREN NR 37**

POWIERZCHNIA 15,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Dolina Przyrwy z otaczającymi ją nieurządzonymi terenami zieleni. Strefa ekologiczna.

WNIOSKI: Ochrona przed zabudową, urządzenie ciągów pieszo-rowerowych w zieleni (nasadzenia umożliwiające przewietrzanie )

#### **TEREN NR 38**

POWIERZCHNIA: 7,3 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren upraw rolnych położony pomiędzy osiedlem mieszkaniowym Baranówka a parkiem w Miłocinie

WNIOSKI: Zagospodarowując ten teren pozostawić ciąg pieszy w zieleni łączący komunikacyjnie i kompozycyjnie tereny parku na Baranówce z parkiem w Miłocinie.

#### **TEREN NR 39**

POWIERZCHNIA: 28,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny upraw rolnych położone w strefie ekologicznej, która będzie spełniać szczególną rolę po zagospodarowaniu dzielnicy „Staromieście-Północ”.

WNIOSKI: Obszar ten powinien zostać zagospodarowany jako zespół rekreacyjno-wypoczynkowy w zieleni dla dzielnicy „Staromieście” z możliwością korzystania przez mieszkańców całego miasta. Kompozycja roślinna powinna eksponować ciekawe wglądy na tereny zabytkowej zabudowy Staromieścia. Dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych (np. zespół sportowy) po uprzednim opracowaniu projektu zagospodarowania całości terenu.

#### **TEREN NR 40, 41, 42**

POWIERZCHNIA: 40- 13,1 ha; 41- 50,3 ha; 42- 6,9 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny zieleni nieurządzonej w lewobrzeżnej części Wisłoka, w rejonie dawnego brodu, oraz obok ul. Lubelskiej.

WNIOSKI: Zachowanie jako tereny zieleni z możliwością częściowego urządzenia (szczególnie w dolinie Wisłoka) na ciągi pieszo- spacerowe z wyeksponowaniem walorów krajobrazowych.

#### **TEREN NR 43, 44**

POWIERZCHNIA: 43- 66,4 ha; 44- 16,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Prawobrzeżna część doliny Wisłoka w północnej części miasta, w części zieleni nieurządzona, w części ogrody działkowe.

WNIOSKI: Zakaz zabudowy- wprowadzenie wysokich, zwartych zadrzewień izolujących nieciekawe widokowo obszary elektrociepłowni. Nasadzenia nie powinny ograniczać przepływów powietrza.

#### **TEREN NR 45**

POWIERZCHNIA: 45,3 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Obszar w strefie ekologicznej, w północnej części – tzw. Stare Wisłoczysko, w południowej - wzgórza ostańcowe.

WNIOSKI: Pozostawić jako zieleń nieurządzoną, w perspektywie zagospodarować wraz z terenami Starego Wisłoka w gminie Trzebownik, wykorzystując walory krajobrazowe na ośrodek wypoczynku cotygodniowego, po uprzednim sporządzeniu projektu zagospodarowania.

#### **TEREN NR 46**

POWIERZCHNIA: 140,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren Cmentarza Komunalnego, ogrodów działkowych, tereny upraw rolnych i terenów wojskowych, położonych na północnym zboczu Pogórza Strzyżowsko - Dynowskiego. Strefa ekologiczna

WNIOSKI: Pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

#### **TEREN NR 47**

POWIERZCHNIA: 6,9 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Cmentarz miejski – pod ochroną konserwatorską, widoczny z daleka (od strony wjazdu z kierunku Przemyśl oraz z obwodnicy ) zwarty masyw zieleni

WNIOSKI : Dalsza ochrona. Ponadto należy chronić zieleń w pasach drogowych, szczególnie niezwykle ciekawe plastycznie kompozycje roślinne przy ulicach Cieplickiego, Piłsudskiego, Krakowskiej, Marszałkowskiej, Al. Powstańców Warszawy.

#### **TEREN NR 144**

POWIERZCHNIA: 3,1 ha.

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren dawnego zespołu dworsko-parkowego na Dworzysku położony na Osiedlu Przybyszówka w części XVIIIa - Dworzysko wraz z zabytkową aleją, w której wyróżniono 20 drzew jako pomniki przyrody .

WNIOSKI: Do zachowania i ochrony.]<sup>18</sup>

#### **TEREN NR 149, 150**

POWIERZCHNIA: 5,76 ha.

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren cmentarza na osiedlu Słocina wraz z kaplicą w zespole cmentarza - wpisany do ewidencji zabytków miasta Rzeszowa. Obszar leśny wraz z dopływem Młynówki pełniący funkcję lokalnego ciągu ekologicznego.

WNIOSKI: Teren cmentarza należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością rozbudowy cmentarza w kierunku południowym i wschodnim.

Tereny leśne należy zachować i chronić.

## **TEREN NR 153**

POWIERZCHNIA: 28,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: teren zieleni nieurządzonej związany z przebiegiem rzeki Lubcza, będący częścią systemu przyrodniczego miasta.

WNIOSKI: Wskazuje się zagospodarowanie rzeki Lubczy – jako osi wiodącej zielonych terenów rekreacyjnych ukształtowanych w jego najbliższym otoczeniu, ze ścieżkami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, z enklawami rekreacyjnymi wyposażonymi w małą architekturę służącą np. urządzaniu pikników, przy uwzględnieniu unikania kolizji z ewentualnymi zagrożeniami powodziowymi związanymi z przebiegiem tego ciek w wodnego.

## **TEREN NR 154**

POWIERZCHNIA: 3,72 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: cmentarz istniejący

WNIOSKI: teren cmentarza należy rozbudować (powiększyć) do funkcji cmentarza komunalnego, wyznaczając jednocześnie strefy parkingowe oraz strefy lokalizacji usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

## **TEREN NR 48 – 55**

**Obszary zawierające pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania.**

POWIERZCHNIA: 48- 16,6 ha; 49- 8,0 ha; 50- 6,5 ha; 51- 17,1 ha; 52- 8,0 ha; 53- 22,9; 54- 28,2 ha; 55- 13,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny położone w dolinie Wisłoka, w obszarze głównego ciągu powiązań ekologicznych obszarów biologicznie czynnych. Ponadto tereny 50, 51, 52 położone w strefie „E” – ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego. Z terenów tych rozciągają się liczne wglądy (dalekie i bliskie) na Stare Miasto, w kierunku zachodnim na Pogórze Strzyżowsko- Dynowskie, a także ciekawe osie widokowe w obrębie doliny Wisłoka.

WNIOSKI: Należy dążyć do zagospodarowania tego obszaru na tereny rekreacyjno – wypoczynkowej zieleni miejskiej, z różnorodnym wyposażeniem np.:

- teren 52 – rolnikowisko,
- teren 51- plac zabaw dla dzieci, centrum kultury i sztuki, centrum regionalne,
- teren 48- park spacerowy,
- teren 49- ogród dziecięcy,
- teren 53 – park wodny,
- teren 54 – camping z polem namiotowym.

Całość połączona ciągami pieszo-rowerowymi i licznymi miejscami wypoczynku w najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo i widokowo miejscach. Wszelkie inwestycje kubaturowe muszą wielkością być dostosowane do warunków ekspozycji zespołów zabytkowych i wglądów z lokalnych kulminacji terenowych oraz wzdłuż kształtujących się osi widokowych. Jakiegokolwiek działania na tych terenach wymagają wcześniejszego opracowania koncepcji zagospodarowania całego obszaru.

## **TEREN NR 56 – 80**

**Obszary wymagające działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych**

POWIERZCHNIA: 56- 86,,4 ha; 57- 27,9 ha; 58- 13,6 ha; 59- 1,9 ha; 60- 9,4 ha; 61- 2,8 ha; 62- 57,6 ha; 63- 4,5 ha; 64- 8,3 ha; 65- 4,3 ha; 66- 1,4 ha; 67- 1,8 ha; 68- 0,8 ha; 69- 0,6 ha; 70- 1,1 ha; 71- 5,8 ha; 72- 5,8 ha; 73- 3,7 ha; 74- 13,0 ha; 75- 3,5 ha; 76- 37,9 ha; [77- 67,6ha 78- 32,1ha; 79- 8,0 ha; 80- 23,0 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:

ORAZ WNIOSKI Są to obszary położone w eksponowanych miejscach miasta. Głównie przy drogach wjazdowych : 58, 59, 60, 71, 72, 77, obwodnicy miasta: 56, 57, 73, 74, 75, 76, 78, 79, lub w centrum miasta : 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, na których powinno się podjąć działania zmierzające do poprawy estetyki tych miejsc. Głównie poprzez uporządkowanie przestrzeni (np. 57, 80, 77, 74, 62, 66, 69, 68, 58, 59), poprawienie „plastyki” elewacji, wprowadzenie pnączy i różnorodnej zieleni, która eksponowałaby lub ukrywała poszczególne widoki. Dotyczy to przede wszystkim dużych osiedli mieszkaniowych ( np. Nowe Miasto, Krakowska Południe, Baranówka) oraz terenów w ścisłym centrum Rzeszowa (67- ul. Słowackiego, 69- „Plac Balcerowicza”, 66- Plac Wolności, 68- Plac obok Urzędu Wojewódzkiego, 65- teren Szpitala Wojewódzkiego)

**TEREN NR 81-125, 145, 146-148, 151, 155, 156, 157, 159, 160.**

**Obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy z uwagi na znaczenie dla walorów krajobrazowych w skali miasta:**

TERENY: 104-105-106

POWIERZCHNIA 104- 7,1; 105- 11,9; 106- 14,9

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny położone w strefie „E”- ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego, na których planuje się zabudowę .

WNIOSKI: Przed zagospodarowaniem tych obszarów powinna być stworzona koncepcja urbanistyczno- architektoniczna, uwzględniająca powiązania kompozycyjno- widokowe z terenami centrum Rzeszowa (dominanty), oraz Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego. Lokalizacja i wysokość budynków oraz zieleni wysokiej powinna chronić punkty i osie widokowe, oraz dominanty architektoniczne i krajobrazowe

TERENY: 81, 82, 83, 88, 89, 90, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 107, 109, 112, 113, 114, 115, 121, 122, 123, 146 – 148, 155, 156.

POWIERZCHNIA: 81- 19,8; 82- 19,3; 83- 10,2; 88- 15,9 ha; 89- 6,9 ha; 90- 18,6 ha; 95- 15,6; 96- 3,0 ha; 97- 19,1; 98 - 24,1; 99- 62,4; 100- 54,4 ha; 102- 17,1 ha; 107- 5,6 ha; 109- 5,4 ha; 112- 12,4 ha; 113- 31,9 ha; 114- 222,4 ha; 115- 26,6 ha; 121- 4,8 ha; 122- 10,3 ha; 123- 42,4 ha; 146- 1,3 ha, 147- 7,0 ha, 148- 8,7 ha, 155 – 1.6 ha, 156 – 21.3 ha.

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny szczególnie eksponowane w krajobrazie miasta ze względu na położenie przy drogach wjazdowych, przelotowych i obwodnicy,

WNIOSKI: Wszelkie inwestycje na tych obszarach powinny być ciekawe architektonicznie i estetyczne gdyż będą one w przyszłości „ wizytówką miasta”, decydującą w dużej mierze o jego postrzeganiu przez osoby z zewnątrz. Na terenach tych nie powinno zabraknąć zieleni w różnych jej formach (roślinność wysoka, niska,

pnącza). Tereny 121 oraz 122 88– to możliwość usytuowania wysokich (ponad 10-cio kondygnacyjnych) budynków.

TERENY: 101, 112, 114, 115, 116, 118<sup>A</sup>, 120

POWIERZCHNIA: 101- 110,7 ha; 112- 12,4 ha; 114- 222,4 ha; 115- 26,6; 116- 14,6 ha; 118a-2,0ha; 120- 39,1;

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny , które nabiorą szczególnego znaczenia w krajobrazie miasta po wybudowaniu obwodnicy północnej.

WNIOSKI: jw.

TERENY: 92, 93, 94, 98, 101, 118b, 123, 124, 146, 151, 157.

POWIERZCHNIA: 92- 47,7; 93- 42,5; 94- 44,4 ha; 98- 24,1 ha; 101- 110, 7 ha; 118b -1,0ha 123- 42,4 ha; 124- 98,1; 146- 3,30ha; 151- 11,39 ha; 157- 11,8 ha.

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi w najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo obszarach miasta.

WNIOSKI: Przy wprowadzaniu nowej zabudowy należy chronić walory krajobrazowe, poprzez ograniczenie wysokości budynków, wprowadzenie ciekawych form architektonicznych, zabezpieczenie odpowiedniej proporcji powierzchni zielonych w stosunku do powierzchni zabudowanych. Obszary te winny być objęte tematem opracowania urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu. Szczególną uwagę należy zwrócić na powiązania widokowe (punkty, osie, otwarcia widokowe) z terenami położonymi poniżej a mianowicie - zabytkowym centrum Rzeszowa i doliną Wiśłoka (92, 93, 94, 101, 123)

TERENY: 85, 86, 87 ,95, 96 , 97, 98, 115.

POWIERZCHNIA: 85- 33,1 ha; 86- 10,4 ha; 87- 12,8 ha; 95- 15,6 ha; 96- 3,0 ha; 97- 191; 98- 24,1 ha; 115- 26,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny , na których zaczynają się, bądź przebiegają przez nie liczne osie i otwarcia widokowe na obszary atrakcyjne krajobrazowo.

95, 96, 97, 98, - Pogórze Strzyżowsko- Dynowskie

95, - katedra

98 - kościół w Słocinie

87, 85, 86, - dolina Wiśłoka, Pogórze Strzyżowsko – Dynowskie

115, - kaplica św. Huberta w Miłocinie

WNIOSKI: Ochrona osi i otwarć widokowych poprzez odpowiednią lokalizację obiektów oraz ograniczenie ich gabarytów. Opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej dla terenów: 95, 98.

TERENY: 101,110, 145.

POWIERZCHNIA: 101- 110,7 ha; 110- 63,5 ha; 145 - 6,4 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny położone w całości lub częściowo w różnych strefach ochrony konserwatorskiej:

**101-„K”** ochrony krajobrazu, częściowo „A”- ścisłej ochrony konserwatorskiej,

**110, 124, 23, - „K”** ochrony krajobrazu, częściowo „B”- ochrony zachowanych elementów zabytkowych,

**48, 49, 92, 93, - „K”** ochrony krajobrazu,



**85, 86, 87, 145 - „E”** ochrony ekspozycji zabytkowego krajobrazu,  
**97- „B”**.

**16 - częściowo „B”**

WNIOSKI: Położenie w ww. strefach powinno determinować wszelkie działania na tych terenach.

**TERENY: 159, 160**

POWIERZCHNIA: 159- 6,3 ha, 160- 16,3 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: dwa tereny położone na lokalnych wzniesieniach, o urozmaiconej rzeźbie, posiadające stosunkowo wysokie walory krajobrazowe; możliwe do zagospodarowania pod zabudowę usługową i uzupełniającą mieszkaniową.

WNIOSKI: Przy wprowadzaniu nowej zabudowy należy chronić walory krajobrazowe, poprzez ograniczenie wysokości budynków, wprowadzenie ciekawych form architektonicznych, zabezpieczenie odpowiedniej proporcji powierzchni zielonych w stosunku do powierzchni zabudowanych.

**TERENY : 126 – 143, 152, 158.**

**Obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta.**

POWIERZCHNIA: 126- 102,4; 127- 89,5; 128- 54,5 ha; 129- 24,1ha; 130- 9,2 ha; 131- 203,8 ha; 132-60,5 ha; 133-15,3 ha; 134- 16,2 ha; 135- 131,8 ha; 136- 50,7 ha; 137- 22,9 ha; 138- 26,6; 139- 15,3; 140- 25,9 ha; 141- 71,9 ha; 142- 28,5 ha; 143-19,9 ha; 152- 79,5 ha; 158- 3,9 ha.

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta.

**POZOSTAŁE TERENY** są to obszary do których wgląd w skali miasta jest ograniczony lub są zagospodarowane w sposób harmonijny.