

**ZAŁĄCZNIK NR 75**  
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 75**

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

## **UWARUNKOWANIA**

wynikające z

# **JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

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

RZESZÓW, 2018 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW (GĘSTOŚCI ZALUDNIENIA)**

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 2571,75 ha.

2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 31.

Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych, granic terenów budowlanych, potoków, granic miasta oraz wg granic części osiedli (Przybyszówka – część XVIII B, Słocina – część XVI A, Osiedle Zwiężczyca – część XXVI A), oznaczonych na załącznikach graficznych Studium.

3. Kryteria określenia obszarów:

- gęstość zaludnienia (relacja ilości mieszkańców na jednostkę powierzchni terenu),
- charakter zabudowy mieszkaniowej,
- warunki fizjograficzne.

4. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do poprawy warunków życia mieszkańców:

### **a) obszary dużego zagęszczenia powyżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości dogęszczenia.**

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta,
- zainwestowane w większości osiedlami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (z przewagą zabudowy wysokiej),
- o gęstości zaludnienia w przedziale od 94 osób/ha do 376 osób/ha,
- z deficytem usług publicznych lokalnych i komercyjnych,
- o korzystnych warunkach fizjograficznych,

### **WNIOSKI:**

W tych terenach, z uwagi na bardzo duże zagęszczenie ludności nie jest wskazane inwestowanie nowej zabudowy mieszkaniowej. Należy natomiast wspierać działania zmierzające do obniżenia wskaźnika zagęszczenia, w szczególności poprzez przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod potrzeby usług nieuciążliwych, zarówno komercyjnych jak i publicznych oraz poprzez określenie i przygotowanie dużych obszarów pod realizację zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze.

### **b) obszary zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości istotnego dogęszczenia.**

Są to tereny:

- położone: w centrum miasta wzdłuż głównych szlaków komunikacji drogowej oraz w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej peryferyjnych w stosunku do centrum miasta,
- zainwestowane: w centrum miasta zwartą zabudową w kwartałach ulic, wzdłuż głównych szlaków komunikacji drogowej zasadniczo zabudową jednorodziną zrealizowaną według określonej koncepcji, w rejonach peryferyjnych

w stosunku do centrum miasta zabudową jednorodzinną i zagrodową ukształtowaną w układach ruralistycznych,

- o gęstości zaludnienia w przedziale od 12 osób/ha do 53 osób/ha,
- z deficytem usług publicznych lokalnych i komercyjnych,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych.

#### **WNIOSKI:**

W tych terenach, z uwagi na charakter zabudowy oraz warunki fizjograficzne brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w istotny sposób podnoszący wskaźnik zaludnienia. Wskazane jest natomiast uzupełnienie zabudowy usługowej nieuciążliwej o charakterze komercyjnym i publicznym, poprzez określenie zasad i warunków realizacji tej zabudowy, przy uwzględnieniu konieczności utrzymania funkcji mieszkaniowej, zwłaszcza w obszarach atrakcyjnych dla usług o charakterze komercyjnym.

#### **c) obszary zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce z możliwością istotnego dogęszczenia.**

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta,
- zainwestowane zasadniczo zabudową jednorodzinną ukształtowaną w układach ruralistycznych, a także niezainwestowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- o gęstości zaludnienia w przedziale od 6 osób/ha do 38 osób/ha,
- z deficytem usług publicznych lokalnych i komercyjnych,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych.

#### **WNIOSKI:**

W tych terenach, z uwagi na niewielkie zagęszczenie ludności oraz znaczną powierzchnię terenów niezainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, istnieje możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej mającej na celu podniesienie wskaźnika gęstości zaludnienia, przy uwzględnieniu lokalnych warunków fizjograficznych i charakteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Wskazana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej o charakterze zróżnicowanym z uwzględnieniem potrzeb usług o charakterze publicznym i komercyjnym.

#### 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 (załącznik graficzny nr 23) obszar zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce z możliwością istotnego dogęszczenia (nr 31). Jest to obszar położony w rejonie ul. Potokowej, zainwestowany pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności.

**Osiedle Słocina – 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 (załącznik graficzny nr 23) obszar zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce z możliwością istotnego dogęszczenia (nr 8, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze).

**Osiedle Zwiężczyca – 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 (załącznik graficzny nr 23) obszary zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce z możliwością istotnego dogęszczenia (nr 13 i nr 14, stanowiące powiększenie dotychczasowych obszarów o tych numerach).

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW**

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa **wynikające z:**

### **JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW (GĘSTOŚCI ZALUDNIENIA)**

Określono 13 obszarów dużego zagęszczenia ludności znacznie powyżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości dogęszczenia.

Określono 8 obszarów zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości istotnego dogęszczenia.

Określono 10 obszarów zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce z możliwością istotnego dogęszczenia.

Biorąc pod uwagę:

- potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Rzeszowa,
  - konieczność poprawy jakości życia mieszkańców,
  - stosunkowo małą powierzchnię terenów możliwych do zainwestowania zabudową mieszkaniową przy obecnym przeznaczeniu terenów –
- istnieje konieczność wskazania dużych obszarów pod realizację zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze.