

ZAŁĄCZNIK NR 73
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 73

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

UWARUNKOWANIA

wynikające ze stanu

ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

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

RZESZÓW, 2018 R.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 2203,25 ha.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 53.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic i dróg dojazdowych, rzeki i potoków, linii kolejowych, granic terenów zabudowanych, granic terenów o różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania rolniczego, 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:
 - klasa bonitacji gleb,
 - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze,
 - sąsiedztwo zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo,
 - sposób użytkowania,
 - intensywność wykorzystania na cele rolnicze,
 - własność, wielkość poszczególnych działek,
 - położenie w stosunku do obiektów i urządzeń mających negatywny wpływ na jakość gleb,
 - przeznaczenie w obecnie obowiązujących planach miejscowych,
 - położenie w stosunku do terenów zalewowych,
 - warunki fizjograficzne terenu.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem wskazania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz pod kątem działań zmierzających do ochrony najbardziej wartościowej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową:
 - a) **obszary gruntów wartościowe dla produkcji rolnej wymagające zachowania.**
Są to tereny:
 - położone na obrzeżach miasta, przyległe do granic miasta,
 - użytkowane rolniczo jako pola uprawne, sady oraz łąki i pastwiska trwałe,
 - o wysokiej klasie bonitacji gleb (klasy I do III),
 - niezainwestowane zabudową kubaturową, pozbawione też pojedynczych siedlisk zagrodowych,
 - stanowiące własność prywatną,
 - o małych działkach w układzie łańcuchowym, o zróżnicowanym sposobie użytkowania,
 - stanowiące z gruntami wiejskimi położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta, zwarte kompleksy gruntów użytkowanych rolniczo,
 - o korzystnych warunkach fizjograficznych,
 - przeznaczone w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej.

WNIOSKI:

Z uwagi na bonitacyjną wartość gruntów, korzystne warunki fizjograficzne, ich obecne wykorzystywanie dla produkcji rolnej, peryferyjne położenie w stosunku do centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów rolnych wsi sąsiednich oraz brak zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze-grunty te powinny być chronione jako najbardziej wartościowa rolnicza przestrzeń produkcyjna przed zabudową.

b) obszary gruntów stanowiących użytki rolne bez istotnego znaczenia dla produkcji rolnej.

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, przy liniach kolejowych i głównych szlakach komunikacji drogowej, w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych terenów zajętych pod działalność produkcyjną i usługową,
- narażone na zwiększoną emisję czynników pogarszających jakość gleb,
- o niejednorodnej strukturze własności (publiczna, prywatna),
- o małych działkach w układzie łańcuchowym,
- podmokłe, w obszarach zalewowych, częściowo zmeliorowane, o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- posiadające w większej części zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej z przeznaczeniem na cele nierolnicze,
- w większej części w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zainwestowanie,
- tereny rolne nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:
 - Osiedle Przybyszówka w części XVIII_A- Dworzysko,
 - Teren U/UC^{XV}₀₁ w rejonie ul. Lwowskiej,
 - Osiedle Miłocin w części XXVIII_A,
 - Obszar MN^{VII}₀₁, MW^{VII}₀₁ - zmiana Nr 34/2/2011,
 - Obszar U^{XII}₀₁ - zmiana Nr 35/3/2011,
 - Obszar U^{XXIV}₀₁ - zmiana Nr 35/3/2011,
 - Osiedle Pobitno w części północnej - zmiana Nr 40/2/2015.

WNIOSKI:

Z uwagi na wysoką jakość bonitacyjną gleb, ukształtowanie rzeźby terenu, rozdrobnienie własności, położenie w stosunku do terenów zainwestowania ogólnomiejskiego, a zwłaszcza na posiadaną zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz brak wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele rolnicze dla obszarów objętych zmianą Nr 34/2/2011 i Nr 35/3/20211, obszary te mogą być zainwestowane w przypadku przeznaczenia ich na cele rozwojowe, zarówno poprzez zorganizowaną działalność inwestycyjną jak też pojedyncze przedsięwzięcia publiczne i komercyjne, z dostosowaniem do lokalnych warunków fizjograficznych z maksymalnie pozostawioną, w miarę możliwości, powierzchnią biologicznie czynną lub zieleń urządzoną albo pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu.

c) obszary gruntów rolnych możliwe do przekształcenia na ekstensywną zabudowę.

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową, przeważnie jednorodzinną,
- użytkowane rolniczo ekstensywnie,
- odłogowane lub stanowiące trwałe nieużytki,
- o wysokich klasach bonitacyjnych gleb,
- poza obszarami zalewowymi,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- przeważnie posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- z rozpoczętą zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- przeważnie stanowiące własności prywatne,
- stosunkowo o małych powierzchniach w układzie łańcuchowym,
- przeznaczone w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeważnie do zainwestowania.

WNIOSKI:

Z uwagi na położenie, posiadaną zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej oraz postępujący ruch budowlany, niewielkie powierzchnie, zróżnicowane warunki fizjograficzne, wysoką jakość bonitacyjną gleb tereny te mogą być wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, z maksymalną biologicznie czynną, dostosowaną do lokalnych warunków fizjograficznych lub jako tereny zieleni urządzonej.

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 21) obszary rolne bez istotnego znaczenia dla produkcji rolnej (nr 53 i nr 38, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze). Obszary obejmują: grunty orne, sady, zadrzewienia, łąki i pastwiska, w większości trwałe odłogowane, z nielicznymi terenami upraw polowych lub ogrodniczych. Większe, zwarte obszary upraw rolnych występują na terenie Skarbu Państwa.

Obszary ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na osiedlu Przybyszówka, w części XVIII B nie występują grunty leśne.

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 (załącznik graficzny nr 21) obszary rolne bez istotnego znaczenia dla produkcji rolnej (nr 50 i nr 51). Obszary obejmują: uprawy polowe, sady, zadrzewienia, łąki i pastwiska.

Obszary ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na osiedlu Słocina, w części XVI A, występują grunty leśne bez istotnego znaczenia dla produkcji leśnej, pełniące funkcje ekologiczne.

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 (załącznik graficzny nr 21) obszary rolne bez istotnego znaczenia dla produkcji rolnej (nr 35, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze). Obszary obejmują: grunty orne, sady, zadrzewienia, łąki i pastwiska, w większości trwale odłogowane, z nielicznymi terenami upraw polowych lub ogrodniczych. Większe, zwarte obszary upraw rolnych występują na terenie Skarbu Państwa.

Obszary ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na osiedlu Zwiężczyca, w części XXVI A, nie występują grunty leśne.

WNIOSKI DO KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Określono 15 obszarów wartościowych dla produkcji rolnej, obszary te zajmują 509,10 ha.

Określono 25 obszary nieistotne dla produkcji rolnej, zajmują one 1279,19 ha.

Określono 13 obszarów z możliwością ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Zajmują one 181,36 ha.

Biorąc pod uwagę:

- wysoką klasę bonitacyjną gleb gruntów rolnych,
- stosunkowo niewielką powierzchnię terenów wartościowych dla produkcji rolnej,
- konieczność ochrony walorów i zasobów środowiska przyrodniczego,
- potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Rzeszowa,
- konieczność stworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju miasta w szczególności w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i świadczenia usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych,

należy stwierdzić, że istnieje konieczność opracowania szczegółowego programu racjonalnego zainwestowania terenów rolnych, uwzględniającego w szczególności ochronę przed zainwestowaniem terenów wartościowych dla produkcji rolnej oraz zachowania maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych do zainwestowania.