

**ZAŁĄCZNIK NR 60**  
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 60**

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

# **UWARUNKOWANIA** wynikające z dotychczasowego **ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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

RZESZÓW, 2018 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 5864,02 ha.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów 139.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (praw, lewa strona), linii kolejowych, rzeki, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - intensywność zabudowy,
  - stany techniczne zabudowy,
  - charakter zabudowy,
  - stopień zagospodarowania terenu,
  - charakter układu przestrzennego istniejącego zagospodarowania terenów,
  - istniejący sposób zagospodarowania,
  - rola w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem kierunków działań zmierzających do wykorzystania tych obszarów dla realizacji nowej zabudowy wynikającej z potrzeb rozwoju miasta.

### **a) obszary, które wymagają działań wyrównawczych i modernizacji;**

- ilość wyszczególnionych obszarów - 21,
  - łączna powierzchnia obszarów - 970,33 ha,
- Są to tereny:
- o niepełnym zainwestowaniu i wyposażeniu w infrastrukturę techniczną i społeczną wymagające działań uzupełniających,
  - tereny położone:
    - w centrum miasta oraz peryferyjnie w stosunku do niego,
    - wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
    - w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
  - zainwestowane:
    - zwartą zabudową w kwartałach ulic centrum miasta,
    - osiedłami mieszkaniowymi wielo i jednorodzinnymi,
    - usługami publicznymi i komercyjnymi,
  - bez możliwości realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej w znacznym zakresie.

### **WNIOSKI:**

Generalnie (tereny zainwestowane) wymagające uzupełnień (wyrównań) w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.

### **b) obszary, które wymagają przekształceń, (zmiany funkcji, zmiany sposobu zagospodarowania, zmiany struktury);**

- ilość wyszczególnionych obszarów - 35,
  - łączna powierzchnia obszarów - 848,53 ha,
- Są to tereny:
- zainwestowane z możliwością istotnego uzupełnienia lub zmiany zainwestowania,
  - tereny te są położone:

- peryferyjnie w odniesieniu do centrum miasta,
- położone na ogół korzystnie do układu komunikacyjnego miasta,
- o różnym sposobie zainwestowania,
- o zainwestowaniu niezgodnym z miejskim układem funkcjonalno – przestrzennym.

#### **WNIOSKI:**

Możliwość zmiany funkcji, zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do układu miejskiego, możliwość całkowitego zainwestowania.

#### **c) obszary do celów rozwojowych (z preferencją kierunku – pod zorganizowaną działalność inwestycyjną, potrzeby mieszkaniowe);**

- ilość wyszczególnionych obszarów - 24,
- łączna powierzchnia obszarów - 1656,24 ha,

Są to tereny:

- zróżnicowane pod względem powierzchni,
- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, przy głównych ciągach komunikacyjnych lub w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- użytkowane jako tereny rolne lub jako zieleń nieurządzona, o zróżnicowanych warunkach naturalnych z przewagą własności prywatnej.

#### **WNIOSKI:**

Obszary położone peryferyjnie przy głównych ciągach komunikacyjnych winny być wykorzystane pod zorganizowaną działalność inwestycyjną.

Obszary położone w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej mogą być przeznaczone pod mieszkalnictwo, z uwagi na konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności miasta.

Obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta winny być zainwestowane na potrzeby ponadlokalnych usług publicznych.

#### **d) obszary, których zagospodarowanie wymaga zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych;**

- ilość wyszczególnionych obszarów - 28,
- łączna powierzchnia obszarów - 1033,64 ha,

Są to tereny:

- objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz „tereny szczególnych lokalnych walorów kulturowych i krajobrazowych”,
- położone wzdłuż rzeki Wisłok (tereny prawo i lewobrzeżne),
- położone wzdłuż cieków wodnych,
- skarp lub dolin związanych z ukształtowaniem powierzchni terenu,
- położone w obszarach ciągów ekologicznych,
- zieleni nieurządzonej,
- cmentarzy,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych (niewskazane dla zabudowy kubaturowej).

#### **WNIOSKI:**

Z uwagi na położenie i warunki fizjograficzne obszary te nie powinny być przeznaczone pod zabudowę kubaturową (przy ciekach wodnych możliwa funkcja rekreacyjna).

**e) obszary zagospodarowane nie wymagające istotnych zmian (brak potrzeby przekształceń, modernizacji, wyrównania, ochrony, brak terenów rozwojowych);**

- ilość wyszczególnionych obszarów - 31,
- łączna powierzchnia obszarów - 1355,28 ha,

Są to tereny:

- położone w centrum miasta i jego sąsiedztwie, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz peryferyjnie położonych w stosunku do centrum miasta rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- zainwestowane:
  - zwartą zabudową w kwartałach ulic centrum miasta,
  - osiedlami i zespołami mieszkaniowymi wielo i jednorodzinnymi,
  - zielenią urządzoną i ogrodami działkowymi (parki, zieleńce, skwery itp.),
  - usługami publicznymi i komercyjnymi,
  - terenami przemysłu.

#### **WNIOSKI:**

Są to obszary (tereny), które nie wymagają żadnego doinwestowania, poza doraźną kosmetyką w tym zakresie.

Na terenach centrum miasta możliwe korekty doinwestowania w odniesieniu do historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych.

Na terenach osiedli i zespołów mieszkaniowych wielo i jednorodzinnych możliwe drobne korekty doinwestowania w ramach realizacji usług publicznych i komercyjnych.

Na terenach przemysłowych możliwa rehabilitacja technologii.

#### 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 5):

- obszar, który wymaga przekształceń (nr 138): ul. Wołyńska i ul. Bl. Karoliny, które wymagają rozbudowy odpowiednio do parametrów dróg klasy zbiorczej i głównej,
- obszary do celów rozwojowych, z preferencją kierunku pod rozwój układu komunikacyjnego miasta oraz nową zabudowę (nr 139 oraz nr 38 i nr 31, stanowiące powiększenie dotychczasowych obszarów o tych numerach),
- obszary, których zagospodarowanie wymaga zachowania walorów przyrodniczych (nr 136 oraz nr 35 i nr 41, stanowiące powiększenie dotychczasowych obszarów o tych numerach):
  - fragment doliny Przyrwy,
  - fragment doliny Mikośki,
  - fragmenty większych dolin nieckowatych współtworzących system przyrodniczy miasta,
- obszar zagospodarowany, nie wymagający istotnych zmian (nr 137): tereny zabudowy mieszkaniowej.

**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 2 typy obszarów (załącznik graficzny nr 5):

- obszar, który wymaga działań wyrównawczych i modernizacji (nr 105, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze),
- obszar, którego zagospodarowanie wymaga zachowania walorów przyrodniczych (nr 104, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze):
  - dopływy Młynówki,,
  - zabytkowy cmentarz parafialny.

**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 5):

- obszar, który wymaga działań wyrównawczych i modernizacji (nr 33, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze),
- obszar zagospodarowany nie wymagający istotnych zmian (nr 133),
- obszar do celów rozwojowych – z preferencją kierunku: pod rozwój układu komunikacyjnego lub pod nową zabudowę (nr 34, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze),
- obszary, których zagospodarowanie wymaga zachowania walorów przyrodniczych (nr 134, 135).

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW**

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA  
WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DANE OGÓLNE:

Całkowita powierzchnia obszarów - 5864,02 ha

Ilość wyszczególnionych obszarów - 139 w pięciu grupach tematycznych:

- a) ilość wyszczególnionych obszarów 21, o łącznej powierzchni 970,33 ha  
- **są to obszary wymagające działań wyrównawczych i modernizacji,**
- b) ilość wyszczególnionych obszarów 35, o łącznej powierzchni 848,53 ha  
- **są to obszary wymagające przekształceń,**
- c) ilość wyszczególnionych obszarów 24, o łącznej powierzchni 1656,24 ha  
- **są to obszary rozwojowe pod zorganizowaną działalność inwestycyjną i potrzeby mieszkaniowe,**
- d) ilość wyszczególnionych obszarów 28, o łącznej powierzchni 1033,64 ha  
- **są to obszary wymagające zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych (ochrony),**
- e) ilość wyszczególnionych obszarów 31 o łącznej powierzchni 1355,28 ha  
- **są to obszary zagospodarowane, nie wymagające zmian.**

**WNIOSKI:**

Obszary położone w sąsiedztwie historycznego centrum miasta winny być zagospodarowane pod potrzeby ponadlokalnych usług publicznych.

Obszary położone w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej winny być przeznaczone pod mieszkalnictwo (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności miasta).

Obszary peryferyjne przy głównych ciągach komunikacyjnych winny być przeznaczone pod zorganizowaną działalność inwestycyjną.