

**ZAŁĄCZNIK NR 94**  
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 94**

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

# **OBSZARY STRATEGICZNE**

dla realizacji

## **GŁÓWNYCH CELÓW POLITYKI SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ**

### **I**

## **PRZESTRZENNEJ MIASTA**

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

RZESZÓW, 2018 R.

## OBSZARY STRATEGICZNE

Określono 19 obszarów strategicznych o łącznej powierzchni 1640,8 ha. Strategicznych tzn. takich, w których podejmowane działania polegające na przekształceniach istniejącej substancji lub rozwoju, mają znaczenie strategiczne. Służą realizacji przyjętych głównych celów rozwoju miasta, a nawet warunkują ich realizację.

Wybór poszczególnych obszarów nastąpił po uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań rozwoju analizowanych w Studium oraz po przeanalizowaniu możliwości realizacji strategii rozwoju w układzie przestrzennym.

Powodem wskazania tych obszarów było również nawarstwienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego, niekiedy sprzecznych, lub takich których rozwiązanie i realizacja wymaga precyzyjnych regulacji prawnych

Również wskazane i określone w Studium kierunki rozwoju przestrzennego, kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji oraz określone w Studium obszary służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, obszarów podlegających ochronie walorów przyrodniczych i kulturowych, prowadzenia działalności gospodarczej pozarolniczej oraz zabezpieczeniu terenów pod potrzeby usług publicznych, były zasadniczym kryterium wskazania obszarów strategicznych.

Jest jeszcze jeden powód wskazania w przestrzeni miasta tych kilku obszarów – w ten sposób wskazujemy działania – najpilniejsze i najważniejsze w najbliższym horyzoncie czasowym. Studium jest opracowaniem studialnym, kierunkowym bez określenia horyzontu czasowego osiągnięcia docelowego modelu funkcjonalno – przestrzennego.

Dlatego też wskazanie tych obszarów jest ukierunkowaniem działań władz miasta na najbliższe lata, bez zamykania oczywiście możliwości podejmowania działań o charakterze ochrony, przekształceń czy też rozwoju na pozostałych obszarach miasta. Zwłaszcza, że poza obszarami strategicznymi wskazujemy tereny, które powinny być objęte opracowaniem planów miejscowych, z różnych powodów (przepisy szczególne lub lokalne uwarunkowania lub inne).

Działania zmierzające do przekształcenia obecnej struktury funkcjonalno – przestrzennej winny być podejmowane przy okazji prowadzenia przez władze Miasta polityki nie tylko przestrzennej. Wszelkie działania związane z rozwojem mają bowiem swoje „odbicie” w przestrzeni.

Nie mniej jednak w obszarach strategicznych wskazanych w studium mają **zasadnicze, istotne znaczenie**

- dla rozwoju miasta
- dla ochrony walorów kulturowych i przyrodniczych
- dla podkreślenia tożsamości Rzeszowa
- dla podniesienia rangi miasta
- dla podniesienia rangi usług nauki, oświaty i innych usług
- dla tworzenia sprzyjających warunków dla inwestorów
- dla poprawy funkcjonowania systemu komunikacji i infrastruktury
- dla poprawy warunków życia mieszkańców
- dla racjonalnego zagospodarowywania przestrzeni miasta.

## **OPISY OBSZARÓW**

### **Obszar Nr 1 – CENTRUM**

#### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- koncentracja instytucji rangi wojewódzkiej;
- szczególne znaczenie dla poczucia tożsamości mieszkańców;
- konieczność ochrony walorów kulturowych;
- konieczność zabezpieczenia ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych;
- realizacja obiektów mających na celu odtworzenie historycznego układu urbanistycznego;
- przebudowa struktury funkcjonalno – przestrzennej centrum i powiększenie obszaru centrum;
- konieczność kontynuacji rozpoczętej rewitalizacji Starego Miasta;
- konieczność zabezpieczenia terenów pod realizację celów publicznych, lokalnych i onadlokalnych;
- konieczność podniesienia atrakcyjności turystycznej Śródmieścia wraz z wprowadzeniem nowego zagospodarowania turystycznego;
- rekreacyjne zagospodarowanie doliny Wisłoka oraz realizacja innych działań mających na celu stworzenie z doliny Wisłoka osi kompozycyjnej miasta przy zachowaniu głównej funkcji w systemie przewietrzania miasta;
- konieczność realizacji inwestycji drogowych mających na celu uzupełnienie układu komunikacyjnego i odciążenie układu istniejącego;
- rozbudowa / modernizacja zintegrowanego węzła komunikacji zbiorowej z rozstrzygnięciem lokalizacji dworca PKS (rozbudowa istniejącego dworca na terenach kolei lub adaptacja na ten cel starej lokomotywni);
- rezerwacja w Studium terenów pod rozwój przyszłego Uniwersytetu w Rzeszowie w części prawobrzeżnej obszaru.

### **Obszar Nr 2**

#### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy głównej drogi wlotowej;
- nawarstwienie problemów do rozwiązania;
- bardzo dużo wniosków o zmianę planu wskazuje na sprzeczność zamierzeń inwestorów z ustaleniami planu;
- duży teren własności komunalnej w obszarze;
- brak powiązań komunikacyjnych;
- konieczność połączenia ul. Przemysłowej z ul. Podkarpacką (zadanie priorytetowe w zakresie komunikacji);
- obszar odbierany jako nieuporządkowany, zaniedbany, a równocześnie, łatwy do uzbrojenia, łatwy do udostępnienia komunikacyjnego i kreujący wizerunek miasta wzdłuż ulicy głównej;
- duże rezerwy mocy elektrycznej w GPZ DMS przy ul. Przemysłowej.

### **Obszar Nr 3**

#### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy obwodnicy śródmiejskiej prowadzącej ruch tranzytowy;
- duży teren wskazany w Studium pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- położenie przy projektowanej ulicy zbiorczej odciążającej obwodnicę śródmiejską;

- położenie bardzo blisko obszaru centralnego.

#### **Obszar Nr 4**

##### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy głównej drodze wlotowej ;
- wskazane w Studium dwa bardzo atrakcyjne tereny pod działalność usługową komercyjną (przy ul. Krakowskiej);
- duży teren pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego opracowywany jest MPZP;
- położenie przy drodze zbiorczej będącej po przedłużeniu odciążeniem dla obwodnicy śródmiejskiej;
- konieczność ochrony walorów krajobrazowych w dzielnicy Przybyszówka;
- konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych w dolinie Przyrwy;
- w obszarze występują dwie ważne strefy nawietrzania miasta;
- konieczność dokończenia węzła drogowego u zbiegu ulic Krakowskiej, Kotuli i Ofiar Katynia;
- teren łatwy do dalszego uzbrojenia pod zabudowę mieszkaniową.

#### **Obszar Nr 5**

##### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy głównej drodze wlotowej;
- położenie przy projektowanej obwodnicy północnej;
- konieczność budowy obwodnicy północnej (zadanie priorytetowe w zakresie komunikacji);
- konieczność uporządkowania terenu przemysłowego – po dawnej cegielni;
- ujęcie terenu w ofercie inwestycyjnej z przeznaczeniem pod działalność komercyjną.

#### **Obszar Nr 6**

##### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy wlotach dróg krajowych z Lublina i Radomia;
- położenie przy dwóch liniach kolejowych; - dla obszaru położonego pomiędzy liniami kolejowymi istnieje możliwość wyprowadzenia bocznicy kolejowej od jednej lub drugiej linii (doskonale uwarunkowania dla rozwoju przemysłu)
- obszar położony przy projektowanej obwodnicy północnej;
- konieczność budowy obwodnicy północnej w ciągu drogi międzynarodowej E-40 z przedłużeniem do ulicy Okulickiego;
- konieczność realizacji połączeń drogowych udostępniających obszar pomiędzy ulicami Lubelską i Warszawską (obecnie brak powiązań komunikacyjnych);
- największy w mieście obszar przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z opracowanym MPZP „Staromieście – Ogrody”;
- plany rozbudowy „Małopolskiej Giełdy Rolno – Towarowej” (opracowany MPZP);
- tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę usługową komercyjną i działalność gospodarczą (przy ul. Lubelskiej i projektowanej obwodnicy);
- obszar powinien pełnić pewne funkcje związane z lotniskiem (ze względu na bliskość i wlot drogi z lotniska) a jednocześnie stanowiący wizerunek przy wjeździe z tego kierunku;
- konieczność wykorzystania zrealizowanej już infrastruktury technicznej o dużej przepustowości;

- korzystne warunki fizjograficzne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej;
- gotowość spółdzielni mieszkaniowych do inwestowania na tym terenie;
- konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych w północnej części miasta oraz izolacji poprzez zieleń parkową historycznego Staromieścia od nowego zainwestowania;
- potrzeba budowy przystanku kolejowego w rejonie rozejścia linii kolejowych, powiązanego z projektowanym układem komunikacji drogowej.

## **Obszar Nr 7**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- konieczność „domknięcia” małej obwodnicy północnej na odcinku Staromieście – Pobitno (zadanie priorytetowe w zakresie komunikacji);
- konieczność budowy „przełożenia” drogi krajowej nr 19 na odcinku Stobierna – Pobitno (projektowana droga ma zasadnicze znaczenie dla zrealizowania dogodnego połączenia z autostradą i Portem Lotniczym „Jasionka”);
- po zrealizowaniu małej obwodnicy północnej zaistnieje potrzeba wyprowadzenia ruchu bezpośrednio w kierunku wschodnim do projektowanej obwodnicy północnej;
- konieczność ochrony i odciążenia Śródmieścia i dzielnicy Pobitno od dużego ruchu drogowego;
- konieczność ochrony i wyeksponowania walorów krajobrazowych stoku krawędziowego Podgórze Rzeszowskiego, Kopca Konfederatów Barskich i zabudowy dzielnicy Pobitno;
- potrzeba budowy w rejonie dzielnicy Pobitno przystanku kolejowego powiązanego z projektowanym układem komunikacji drogowej.

## **Obszar Nr 8**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy drodze wlotowej o najwyższym natężeniu ruchu;
- położenie przy skrzyżowaniu obwodnicy śródmiejskiej z ulicą zbiorczą wprowadzającą ruch do centrum prawobrzeżnej części miasta;
- dwa tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę usługową komercyjną (przy ul. Lwowskiej i przy skrzyżowaniu Al. Armii Krajowej z Al. Niepodległości);
- konieczność zachowania walorów krajobrazowych – ekspozycja kościoła w dzielnicy Słocina;
- duże zainteresowanie inwestorów terenem przy Al. Armii Krajowej;
- potrzeba realizacji połączenia drogowego od Al. Niepodległości do ul. Lwowskiej mającego aktywizować wschodnią część miasta.

## **Obszar Nr 9**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy obwodnicy śródmiejskiej prowadzącej ruch tranzytowy;
- położenie w strefie nawietrzania miasta;
- rozwijająca się w ostatnich latach chaotyczna zabudowa usługowa;
- projektowana ulica zbiorcza łącząca projektowany most zamkowy ze wschodnią częścią miasta;
- przeznaczenie w Studium większej części terenu pod zieleń o charakterze rekreacyjnym.

## **Obszar Nr 10**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- wielkość płaskiego niezabudowanego terenu;
- położenie przy głównej ulicy wlotowej;
- położenie przy obwodnicy śródmiejskiej prowadzącej ruch tranzytowy;
- konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych dla dużego osiedla mieszkaniowego (os. Nowe Miasto), a jednocześnie bardzo duże zainteresowanie zabudowaniem tego terenu przez inwestorów;
- konieczność ochrony walorów przyrodniczych – stanowisko chronionego zimowita jesiennego;
- konieczność ochrony walorów krajobrazowych – ekspozycji kościoła katedralnego oraz ekspozycji krawędziowego Pogórza Dynowskiego;
- położenie w strefie ekologicznej – w jednej z najważniejszych stref nawietrzania miasta.

## **Obszar Nr 11**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- wielkość płaskiego niezabudowanego terenu;
- położenie przy głównej ulicy wlotowej do miasta (ulica Krakowska);
- położenie przy projektowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego tzw. „Drodze Północnej”, przewidzianej do prowadzenia ruchu tranzytowego;
- kompleks terenów przemysłowo - usługowych o powierzchni ok.130 ha, sąsiadujących z terenami o podobnym przeznaczeniu w gminach ościennych, mających stanowić strefę aktywności gospodarczej;
- korzystne warunki fizjograficzne;
- położenie w jednej z najważniejszych stref alimentacji systemu przewietrzania miasta;
- teren łatwy do uzbrojenia pod zabudowę produkcyjno-usługową w infrastrukturę techniczną.

## **Obszar Nr 12**

- zwarty, niezabudowany kompleks terenu własności Skarbu Państwa w północnej części osiedla Miłocin w części XXVIII<sub>A</sub>;
- dostępność komunikacyjna z projektowanymi drogami głównymi, zbiorczymi i lokalnymi w uchwalonym MPZP nr 156/11/2007 w rejonie Rzeszów-Dworzysko pod tereny produkcyjno-usługowe;
- kompleks terenów przemysłowo-usługowych o powierzchni około 31,5ha sąsiadujących z terenami o podobnym przeznaczeniu na osiedlu Przybyszówka-Dworzysko i w gminach ościennych, mających stworzyć strefę aktywności gospodarczej;
- korzystne warunki fizjograficzne terenu;
- teren łatwy do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną pod zabudowę produkcyjną;
- obszar położony w sąsiedztwie projektowanych układów komunikacyjnych: droga ekspresowa S-19, droga tranzytowa tzw. „Droga Północna”, linia kolejowa.

## **Obszar Nr 13**

### **Strategiczną rolę tego obszaru uzasadnia:**

- położenie przy północnej ulicy głównej (al. Wyzwolenia);

- wskazanie w strukturze funkcjonalno - przestrzennej terenów usług centrotwórczych;
- wskazanie w kierunkach rozwoju komunikacji terenu pod ważny węzeł komunikacyjny (parking strategiczny);
- duża powierzchnia własności publicznej w obszarze

#### **Obszar Nr 14**

##### **Strategiczną rolę tego obszaru uzasadnia:**

- wielkość płaskiego niezabudowanego terenu;
- położenie przy ulicy głównej (al. Powstańców Warszawy);
- wskazanie w strukturze funkcjonalno - przestrzennej terenów usług centrotwórczych

#### **Obszar Nr 15**

##### **Strategiczną rolę tego obszaru uzasadnia:** konieczność uzupełnienia i odciążenia istniejącego układu komunikacyjnego poprzez:

- realizację ulicy klasy głównej łączącej osiedla: Zalesie i Słocina, prowadzącej w kierunku Krasnego do drogi krajowej nr 94,
- realizację ulicy klasy zbiorczej, łączącej ul. Słocińską z ulicą klasy głównej.

#### **Obszar Nr 16**

##### **Strategiczną rolę tego obszaru uzasadnia:**

- położenie w strukturze miasta - teren położony w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, o bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej z głównych dróg publicznych (projektowanych), łatwy do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- wielkość terenu – zwarty teren o powierzchni kilku hektarów,
- charakter terenu – teren niezabudowany, o wysokich walorach krajobrazowych, położony na lokalnym wzniesieniu, korzystny do zabudowy,
- stan własności terenu - możliwość pozyskania dla miasta terenu Skarbu Państwa, pod lokalizację inwestycji celu publicznego (usługi ponadlokalne).

#### **Obszar Nr 17**

##### **Strategiczną rolę tego obszaru uzasadnia:** konieczność uzupełnienia i odciążenia istniejącego układu komunikacyjnego zachodniej części miasta – budowa drogi klasy głównej i drogi klasy zbiorczej.

#### **Obszar Nr 18**

##### **Strategiczną rolę tego obszaru uzasadnia:**

- konieczność uzupełnienia i odciążenia istniejącego układu komunikacyjnego zachodniej części miasta – budowa drogi klasy głównej,
- położenie przy drodze wlotowej (drodze krajowej nr 19),
- położenie przy projektowanej obwodnicy południowej miasta,
- duże niezabudowane obszary terenów Skarbu Państwa, położone przy granicy miasta w południowo - zachodniej części osiedla,
- duże tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których opracowywane są mpzp,
- konieczność ochrony walorów krajobrazowych na osiedlu Zwiężczyca – część XXVI A,
- konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych w okolicy rzeki Lubcza,

- występowanie, w granicach obszaru, strefy nawietrzania miasta,
- projektowane kompleksy terenów sportu i rekreacji w zieleni urządzonej.

#### **Obszar Nr 19**

**Strategiczną rolę tego obszaru uzasadnia:** potrzeba zabezpieczenia terenu pod rozbudowę cmentarza komunalnego.