

ZMIANA NR 1/1/2004 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA  
W REJONIE HOTELU „RZESZÓW”

**ZAŁĄCZNIK NR 58.1 DO UCHWAŁY LII/32/2006 RADY MIASTA  
RZESZOWA Z DNIA 14 LUTEGO 2006 r.**

**ZAŁĄCZNIK NR 58**

do uchwały Nr XXXVII/113/2000  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 4 lipca 2000 r.  
ze zm. Nr 1/1/2004

**UWARUNKOWANIA**

wynikające z dotychczasowego

**PRZEZNACZENIA TERENU**

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne:**

mgr inż. arch. Gabriela GOŁUCH

mgr inż. arch. Barbara MARTIN

mgr inż. arch. Izabella ORŁOWSKA

**Opracowanie merytoryczne**

**zmiany nr 1/1/2004:**

mgr inż. arch. Grzegorz RÓG

RZESZÓW, 2000 R.

RZESZÓW, 2005r.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 5370,0 ha
  - A. Terenów zagospodarowanych zgodnie z przeznaczeniem w planach – **3.568,9 ha**, co stanowi **66,5%** ogólnej powierzchni miasta,
  - B. Terenów zagospodarowanych w inny sposób niż przeznaczenie wskazane w planach – **1.16,7 ha**, co stanowi **19%** ogólnej powierzchni miasta,
  - C. Terenów zagospodarowanych kolizyjnie w stosunku do przewidywanej funkcji terenów – **39,8 ha**, co stanowi **0,7%** ogólnej powierzchni miasta.
  - D. Tereny, które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Granice obszarów zostały określone według: ulic istniejących i projektowanych, terenów o określonym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania, granic miasta, rzeki oraz potoków.
3. Kryteria określania obszarów:
  - przeznaczenie w obecnie obowiązujących planach,
  - obecny stan i rodzaj zagospodarowania terenów,
  - stopień realizacji ustaleń z obowiązujących planów.
4. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem potrzeby opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### a) obszary zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem w planach.

Są to tereny:

- wymagające częściowo zmiany obecnie obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania, potrzeby mieszkańców oraz realizację lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych (tereny niezainwestowane kubaturowo lub zmieniające funkcję, którą dotychczas spełniały w mieście),
- zainwestowane w całości lub części zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem w obecnie obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

### b) obszary zagospodarowane w inny sposób niż przeznaczenie wskazane w planach.

Są to tereny:

- wymagające działań związanych z realizacją ustaleń planów,
- stanowiące rezerwy rozwojowe miasta,
- w dużej części będące rezerwami pod lokalizację celów publicznych.

### c) obszary zagospodarowanych kolizyjnie w stosunku do przewidywanej funkcji terenów.

Są to tereny:

- zagospodarowane niezgodnie z funkcją przewidywaną w obecnie obowiązujących planach,
- na których zaistniała zmiana przeznaczenia, wpływająca na charakter zainwestowanego obszaru,

- zagospodarowanie niezgodne z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z analizy systemów przyrodniczych, kształtowania krajobrazu miasta i potrzeby wypełnienia terenów określonymi funkcjami.

## **MU – 1 Strefa Hetmańska – Dąbrowskiego**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Strefa istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagospodarowana jako:

- tereny budownictwa wielorodzinnego z usługami,
- tereny usług nauki,
- tereny usług oświaty,
- tereny w użytkowaniu Ministerstwa Obrony Narodowej,
- tereny urządzonej zieleni dzielnicowej,
- usługi sportu.

Na terenie tej strefy brak jest rezerw terenowych. Plan dopuszcza tylko przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy i urządzeń.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Teren jest zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu. Następuje tylko niewielka rozbudowa i modernizacja usług i zabudowy mieszkaniowej. Na terenach będących w użytkowaniu MON zrealizowany został nowy budynek wielorodzinny.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Dotychczasowa funkcja wiodąca mieszkaniowo-usługowa winna być zachowana ze względu na istniejące zagospodarowanie i uzupełnienie terenu. Na tym obszarze, ze względu na brak rezerw terenowych możliwe są tylko: uzupełnienia, przekształcenia i modernizacje istniejącej zabudowy i urządzeń. Nie należy dogęszczać osiedli mieszkaniowych dodatkową zabudową, wskazane byłoby rozgęszczenie tych terenów poprzez wprowadzenie usług w parterach, zamianę lokali mieszkalnych na biurowe oraz podniesienie standardu życia poprzez łączenie mieszkań. Należy stworzyć możliwości do ożywienia działalności kulturalno-rozrywkowej w poszczególnych zespołach zabudowy mieszkaniowej.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

Zagęszczenie zabudowy na terenach mieszkaniowych i brak wolnych terenów uniemożliwiają zorganizowanie odpowiedniej ilości miejsc parkingowo-garażowych oraz zieleni urządzonej towarzyszących istniejącej zabudowie wielorodzinnej.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- wprowadzenie nowego zagospodarowania (cele publiczne) - tereny 6 I, 11 I, 10 I,
- zmiana przebiegu drogi K 294.

## **MU – 2 Strefa Staroniwa**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPSZP „Staroniwa – Nad Potokiem”.

1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów:
  - zabudowa jednorodzinna z usługami
  - uprawy rolne
  - zieleń nieurządzonaTereny upraw rolnych stanowią rezerwy rozwojowe miasta.
2. Stopień realizacji ustaleń:

Na części terenu obowiązuje miejscowy plan szczegółowy, zgodnie z którym realizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Realizacja ustaleń powyższego planu jest jednak utrudniona, ze względu na brak wyprzedzająco realizowanych dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu. Nie zagospodarowano rezerw rozwojowych miasta ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę użytkowania gruntów oraz możliwość realizacji zabudowy na innych terenach.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Dotychczasowa funkcja mieszkaniowa winna być zachowana z dopuszczeniem funkcji usługowej i zieleni, ze względu na:

  - warunki przyrodnicze,
  - istniejące zagospodarowanie,
  - potrzeby mieszkańców.

Na terenie zabudowy jednorodzinnej należy rozważyć możliwość lokalizacji usług komercyjnych przy projektowanej ulicy K11 5Zo. W większym stopniu niż dopuszczał plan szczegółowy. Teren rezerw rozwojowych miasta można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną z usługami publicznymi i komercyjnymi oraz zielenią towarzyszącą ogólnodostępną. Z uwagi na sąsiedztwo gminy Boguchwała obszary przygraniczne należy zagospodarować w porozumieniu z tą gminą.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe terenów niezabudowanych (zróznicowana rzeźba terenu) przemawiają za wprowadzeniem zabudowy ekstensywnej. Warunki fizjograficzne utrudniają wprowadzenie zabudowy wielorodzinnnej.
  - część terenu znajduje się w strefie obszarów górniczych,
  - rezerwy rozwojowe miasta znajdują się na glebach wysokich klas.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
  - konieczność przeznaczenia terenu na potrzeby mieszkaniowe wspólnoty mieszkańców (na obszarze oznaczonym symbolem 6.RP(M)),
  - konieczność sporządzenia szczegółowych koncepcji zagospodarowania.

### **MU – 3 Strefa Staroniwa – Kmitów**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPSZP „Staroniwa - Nad Potokiem”
1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, przeznaczone pod:

  - zabudowa jednorodzinna z usługami,
  - zabudowa wielorodzinnna z towarzyszącą funkcją usług dzielnicowych,
  - usługi handlu i rzemiosła,

Wschodnia część tej strefy jest zabudowana, wyczerpane są rezerwy terenowe. Na pozostałym terenie istnieją duże rezerwy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. Zagospodarowanie terenów wymagałoby szczegółowych opracowań.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Na części terenu obowiązuje miejscowy plan szczegółowy, zgodnie z którym jest realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Realizacja ustaleń planu jest jednak utrudniona ze względu na brak wyprzedzająco zrealizowanych dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu. Pozostałe tereny nie zostały zagospodarowane ze względu na wymóg opracowania planów miejscowych

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Dotychczasowa funkcja mieszkaniowa może być zachowana. Proponuje się dopuszczenie funkcji usługowej i zieleni, ze względu na:

- warunki przyrodniczo-krajobrazowe,
- istniejące zagospodarowanie,
- możliwość uzbrojenia technicznego,
- potrzeby mieszkańców.

Na terenie zabudowy jednorodzinnej można rozważyć wprowadzenie usług komercyjnych w większym stopniu niż dopuszczał obowiązujący plan szczegółowy.

Przewiduje się obniżenie intensywności zabudowy wielorodzinnej na niską intensywność i usługi publiczne – wymaga to analizy zagospodarowania terenów pod zabudowę wielorodzinną.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- wnioski właścicieli działek dotyczące realizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach stanowiących rezerwę pod zabudowę wielorodzinną i zieleni urządzonej,
- teren położony jest w strefie obszarów górniczych.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- wprowadzeniu nowego zagospodarowania na terenach 3.MW (strefa E-12: 5 MW, 7.ZP),

## **MU – 4 Strefa Baranówka – Krakowska Południe.**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów:

- zabudowa wielorodzinna,
- zabudowa jednorodzinna,
- tereny przemysłu,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny usług administracji dzielnicowej i ogólnomiejskiej,
- szpitale,
- zespół szkół ponadpodstawowych,
- tereny w użytkowaniu Ministerstwa Obrony Narodowej,
- uprawy rolne,
- zielenie nieurządzone,
- zespół zbiorników wyrównawczych,

Na terenach zabudowanych w zespole osiedli mieszkaniowych nie przewiduje się zmian publiczno-społecznych funkcji tych terenów. Na terenach wolnych niezbędne jest opracowanie planów szczegółowych.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- tereny przewidywane pod zabudowę wielorodzinną zostały w większości zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu,
- częściowo nieurządzone zostały tereny pod parkingi, garaże i zieleni, towarzyszące zabudowie wielorodzinnej,
- na terenie przeznaczonym w planie pod usługi oświaty i zdrowia powstała Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania,
- rezerwy terenu pod zabudowę jednorodziną wraz z niezbędnymi usługami nie zostały zagospodarowane ze względu na wymóg opracowania planów miejscowych. Realizacja zabudowy jednorodzinnej odbywa się na zasadzie uzupełnień na terenach dostępnych komunikacyjnie.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami winno być zachowane ze względu na;

- istniejące zagospodarowanie,
- uzbrojenie terenu,
- warunki przyrodnicze.

Teren rezerw rozwojowych miasta musi być wykorzystany – zgodnie z intencją planu pod zabudowę mieszkaniową niskiej i średniej intensywności, usługi publiczne i komercyjne.

Osiedla zabudowy wielorodzinnej nie powinny być dogęszczane zabudową mieszkaniową. Na istniejących osiedlach brakuje miejsc parkingowo-garażowych i zieleni urządzonej. Można dopuścić przekształcenia w zabudowie mieszkaniowej i zagospodarowaniu terenu związane z powstawaniem funkcji usługowej. Tereny wyznaczone pod zabudowę jednorodziną wymagają uporządkowania ze względu na istniejące rozproszenie zabudowy i brak normatywnych dojazdów do działek, niedobory usług i terenów zieleni ogólnodostępnej.

4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- deficyt miejsc do parkowania i garażowania w osiedlach zabudowy wielorodzinnej,
- prywatna własność gruntów stanowiąca rezerwy miejscowe miasta,
- wniosek Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania odnośnie poszerzenia bazy lokalowej i rozbudowy uczelni jest zasadny, ale koliduje z dotychczasowym przeznaczeniem terenu pod zieleni użytkową (fragment Parku Sybiraków).

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- wprowadzenie nowego zagospodarowania,
- uporządkowanie istniejącego zagospodarowania,
- konieczność opracowania szczegółowej koncepcji zagospodarowania (18 RP(M), 19 MN, 1MN).

## **MU – 5 Strefa Baranówka**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPSZP „Baranówka IV”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Tereny zabudowy mieszkaniowej, zagospodarowane jako:
  - tereny zabudowy wielorodzinnej
  - tereny zabudowy jednorodzinnej
  - tereny usług komunikacji
  - cmentarza

W obszarze istniejącej zabudowy dopuszcza się możliwość jej uzupełnienia. Równocześnie z zabudową mieszkaniową przewiduje się realizację usług towarzyszących i parkingowych. Realizacja zabudowy na terenach nowych winna odbywać się po opracowaniu planów szczegółowych.
2. Stopień realizacji ustaleń:
  - część terenu objęta jest planem szczegółowym „Baranówka”, zgodnie z którym następuje realizacja zagospodarowania na osiedlu zabudowy wielorodzinnej.

Na terenach pozostałych przewidywano realizację zabudowy, dopiero po opracowaniu miejscowych planów szczegółowych. Powyższy wymóg wstrzymywał realizację zagospodarowania na terenach wyznaczonych przez plan ogólny. Pozwalał tylko na ograniczone możliwości uzupełniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Dotychczasowe przeznaczenie tej strefy pod zabudowę mieszkaniową winno być utrzymane ze względu na:
  - istniejące zainwestowanie i uzbrojenie terenu,
  - położenie,
  - warunki przyrodnicze,

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i przy głównych ciągach komunikacyjnych należy, w większym stopniu, dopuścić usługi publiczne i komercyjne.

W osiedlach zabudowy wielorodzinnej, na wyznaczonych terenach trzeba urządzić parkingi i garaże oraz tereny zieleni przybłkowej.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - wnioski ludności dotyczące zabudowy jednorodzinnej kolidują z zapotrzebowaniem terenu pod zabudowę wielorodzinną.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
  - uporządkowanie zagospodarowania (3.MU, 4MN),
  - konieczności opracowania szczegółowej koncepcji dla osiedla zabudowy wielorodzinnej na terenach niezainwestowanych, a przewidywanych pod zabudowę.

## **MU - 6 Strefa Staromieście – Północ (Ogrody)**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Teren zabudowy mieszkaniowej, usług o zasięgu dzielnicowym i ogólnomiejskim, obsługi komunikacyjnej i użytków rolnych.

Przeznaczone pod;

- zabudowa wielorodzinna wraz z ośrodkami dzielnicowym,
- zabudowa jednorodzinna,
- tereny upraw rolnych,
- ogrody działkowe,
- rezerwy dla potrzeb komunikacji,
- rezerwy dla potrzeb składów hurtowych, przemysłu, składów, baz bazy MPK, moteli itp. funkcji.

Tereny upraw rolnych stanowią rezerwy rozwojowe miasta. Zagospodarowanie ww. strefy ma się odbywać w oparciu o szczegółowe opracowania urbanistyczno-architektoniczne.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- na część terenu (ok.25% tego obszaru) jest opracowywany plan miejscowy „Staromieście-Ogrody” pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dla około 8 tysięcy mieszkańców wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi, zielenią towarzyszącą i obsługą komunikacyjną.
- pozostały nie zainwestowany teren nie został wykorzystany pod zabudowę ze względu na wymóg opracowania planu miejscowego i możliwość realizacji zabudowy na innych terenach.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Dotychczasowe przeznaczenie tej strefy pod zabudowę mieszkaniową, usługi publiczne i obsługę komunikacyjną, może pozostać ze względu na;

- możliwości terenowe,
- istniejące uzbrojenie techniczne,
- warunki przyrodnicze,

Teren tej strefy posiada duże możliwości rozwojowe. Infrastruktura techniczna, wykonana z wyprzedzeniem, pozwala na dalszą kontynuację zamierzeń przewidywanych w planie i zachowaniu wysokiej intensywności zabudowy w tej strefie.

Tereny budownictwa jednorodzinnego przy ul. Żywicznej mogą być uzupełniane bez konieczności posiadania planu miejscowego.

Rezerwy terenowe można przeznaczyć pod zabudowę intensywną ze względu na możliwość uzbrojenia. Zagospodarowanie tej strefy wymaga uwzględnienia sąsiednich terenów gminy Trzebowniko.

Zespół ogrodów działkowych należy na razie zachować w celu podtrzymywania tradycji rolniczej regionu oraz zachowania aktywności ruchowej mieszkańców (zwłaszcza mieszkańców budynków wielorodzinnych).

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- magistralne układy uzbrojenia inżynierskiego posiadają za duże możliwości w stosunku do potrzeb,
- przebiegi tego uzbrojenia wykonane z dużym wyprzedzeniem – warunkują i ograniczają sposób zagospodarowania terenu,
- ograniczenia dla zabudowy są gleby wysokich klas na terenach rezerw rozwojowych miasta.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- wprowadzenie nowego zagospodarowania,
- potrzebę zabezpieczenia terenu pod zieleń publiczną (5 ZP).



## **MU – 7 Strefa Staromieście**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPSZP „Staromieście”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Strefa zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności do zagospodarowania jako;
  - teren zabudowy jednorodzinnej, z układem zabytkowym,
  - teren zabudowy jednorodzinnej, w otoczeniu układu zabytkowego,
  - teren usług,
  - tereny o funkcji produkcyjno-usługowej,
  - tereny zieleni publicznej,Na terenie tej jednostki obowiązuje MPSZP „Staromieście”, który określa sposób zagospodarowania praktycznie całej strefy.
2. Stopień realizacji ustaleń:  
Nie zrealizowano żadnych zadań publicznych. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i remonty istniejących budynków mieszkalnych odbywają się na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Dotychczasowa funkcja i sposób zagospodarowania terenu winny być ogólnie utrzymane, ze względu na;
  - istniejące zainwestowanie,
  - elementy krajobrazu naturalnego,
  - tradycję miejscową i kulturową.Należy dążyć do wprowadzenia w zabudowie mieszkaniowej, większej ilości usług o charakterze komercyjnym oraz stworzyć warunki do rozwoju usług przy terenach komunikacyjnych otaczających osiedle.  
Ze względu na istniejące zainwestowanie nie przewiduje się zmiany funkcji na terenach usług komercyjnych pod warunkiem zachowania strefy uciążliwości w granicach własności poszczególnych użytkowników. Teren ten można również przekształcić i zmodernizować dla celów usług produkcyjnych, z warunkiem jak wyżej.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:  
Obszar tej jednostki jest w większości objęty ochroną konserwatorską, co warunkuje określony sposób zagospodarowania.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego (1.MU).

## **MU – 8 Strefa Osiedla Tysiąclecia**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Strefa istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Poszczególne tereny przewidziane do zagospodarowania jako:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi osiedlowymi i ogólnomiejskimi,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- teren Technikum Mleczarskiego, zakładu przetwórczego i usług,
- tereny w użytkowaniu Szpitala Miejskiego i Przeciwgruźliczego oraz usług administracji.

Dopuszcza się przekształcenia i uzasadnione potrzebami mieszkańców uzupełnienia zabudowy i urządzeń.

Nie przewiduje się zmiany funkcji użytkowych terenów pod usługi.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Teren ten jest zabudowany zgodnie z ustaleniami planu.

Brakuje rezerw terenowych pod nowe inwestycje. Nastąpiła tylko doraźna realizacja drobnych usług w obrębie zabudowy mieszkaniowej.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Dotychczasowe przeznaczenie tej strefy pod zabudowę mieszkaniową powinno być wstrzymane z warunkiem wprowadzenia funkcji usługowej ze względu na:

- istniejące zainwestowanie,
- urządzenia infrastruktury technicznej,
- poprawę warunków życia mieszkańców,

Ze względu na brak rezerw terenowych dopuszcza się tylko przekształcenia i modernizację istniejącej zabudowy i urządzeń. Nie należy dogęszczać osiedli zabudową mieszkaniową. Na istniejących terenach brakuje rezerw na parkingi, garaże, zieleń urządzoną przyblokową oraz zieleń izolacyjną od komunikacji i kolei.

W związku z powyższymi niedogodnościami należałoby stopniowo zmieniać funkcję mieszkaniową na rzecz usług publicznych, komercyjnych i działalności gospodarczej

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- deficyt miejsca pod parkingi i garaże,
- niedobór terenów pod zieleń ogólnomiejską.

Na tym terenie istnieją źródła wód mineralnych, które powinny być wykorzystane, co – ze względu na kolizyjność funkcji – byłoby związane z ewentualnymi warunkami użytkowania istniejących obiektów usługowych.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- nie ma potrzeby sporządzania planów miejscowych.

## **MU – 9 Strefa Pobitno – Wilkowyja**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPSZP – „Pobitno-Północ”,  
MPSZP - „Wilkowyja Północ”,  
MPSZP – „Wilkowyja Południe”,  
MPSZP – „Nowe Miasto”,  
MPZP – ul. Lwowska.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, głównie jednorodzinną, z fragmentami zabudowy wielorodzinnej i usług publicznych oraz na rezerwy rozwojowe miasta. Poszczególne tereny przewidywano do zagospodarowania jako:

- tereny budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego z usługami podstawowymi,
- istniejąca budowa zagrodowa i jednorodzinna z możliwością uzupełnienia i przebudowy,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- Wojewódzki Szpital Zespolony, Przychodnie Specjalistyczne i obiekty towarzyszące,
- Cmentarz Komunalny zamknięty,
- tereny budownictwa wielorodzinnego z usługami publicznymi,
- tereny zbiorników wyrównawczych,
- tereny zieleni i upraw rolnych.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- na część terenów obowiązują ustalenia planów szczegółowych, zgodnie z którymi następuje realizacja zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług,
- zagospodarowanie terenów według powyższych planów jest w dużej części uniemożliwione ze względu na brak wyprzedzającej realizacji infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych,
- rezerwy rozwojowe miasta, oznaczone symbolem 7.RP(U) wskazano dla celów lokalizacji usług,
- realizacji osiedla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Armii Krajowej zgodnie z istniejącym planem.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

W omawianej strefie przewiduje się podstawową funkcję mieszkaniową z towarzyszącą i wypełniającą funkcją usługową z możliwością ich łączenia ze względu na;

- istniejące zagospodarowanie,
- możliwość uzbrojenia technicznego (przebieg sieci magistralnej),
- warunki przyrodnicze,
- potrzeby mieszkańców.

Uzasadnione jest utrzymanie terenów stanowiących rezerwy pod usługi publiczne, zwłaszcza zdrowia i oświaty podstawowej.

Na terenie strefy, o której mowa dopuszcza się lokalizację:

- zabudowy jednorodzinnej we wszystkich jej formach,
- obiektów usług publicznych,
- usług komercyjnych,
- obiektów produkcyjnych nie uciążliwych dla środowiska,
- zabudowy wielorodzinnej z możliwością łączenia jej z usługami,
- małych domów mieszkalnych,
- uzgodnień infrastruktury technicznej i komunikacji oraz obiektów niezbędnych do ich obsługi.

Należy kontynuować realizację usług w przyulicznych ciągach handlowych;

- tereny położone przy ul. Lwowskiej i granicy miasta oznaczone symbolem 20RP(M) i 21RP(M) stanowią rezerwy rozwojowe miasta. Po spełnieniu uwarunkowań związanych z ich udostępnieniem mogą być zagospodarowane, zgodnie z dominującą funkcją,
- z uwagi na sąsiedztwo gminy Krasne i podobny charakter terenów, obszary przygraniczne powinny być zagospodarowane łącznie z terenami przygranicznymi gminy Krasne.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - prywatna własność terenów pod rozwój funkcji podstawowej i funkcji uzupełniającej,
  - brak infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dojazdowej na terenach objętych dotychczasowymi planami miejscowymi,
  - gleby wysokich klas na terenach rozwojowych miasta,
  - wnioski ludności dot. realizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach rezerw pod usługi publiczne i komunikację o znaczeniu ogólnomiejskim oraz zmiana terenów zabudowy szeregowej na wolnostojącą.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
  - wprowadzenie nowego zagospodarowania (20RP(M), 21RP(M),
  - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem innym niż usługi związane ze zdrowiem (6UZ),
  - uporządkowanie zagospodarowania (osiedla Pobitno-Północ, Wilkowyja Południe).

## **MU – 10 Strefa Nowe Miasto – Słocina**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPOZP „Słocina”,  
MPOZP „Nowe Miasto”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych – przewidziane do zagospodarowania jako:

  - tereny budownictwa wielorodzinnego z usługami podstawowymi i dzielnicowymi,
  - tereny budownictwa jednorodzinnego z usługami podstawowymi,
  - tereny zespołu szkół,
  - tereny w użytkowaniu Ministerstwa Obrony Narodowej,
  - tereny usług komercyjnych,
  - tereny i obiekty „Polmozbytu”,
  - Cmentarz Żydowski objęty ochroną konserwatorską,
  - tereny usług administracji,
  - przemysłu,

Przewidywana kontynuacja zabudowy według miejscowych planów szczegółowych i planów realizacyjnych.

Pożądanym jest urządzenie programu usługowego oraz stworzenie miejsc parkingowo-garażowych jednopiętrowych i wielopiętrowych.
2. Stopień realizacji ustaleń.
  - tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zostały w większości zrealizowane, zgodnie z planami. Nie zrealizowano w całości programem dotyczącym urządzenia: miejsc parkingowo-garażowych, zieleni ogólnomiejskiej i usług oświaty, zdrowia itp.,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna odbywa się na podstawie ustaleń miejscowych planów szczegółowych. Jednak całkowite zagospodarowanie tych terenów utrudnia brak zrealizowanych wyprzedzająco dróg dojazdowych i wewnętrznej infrastruktury technicznej,
  - realizację zabudowy jednorodzinnej, na obszarze oznaczonym symbolem 14 MN utrudnia brak planu miejscowego.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Strefa zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą i uzupełniającą funkcją usługową i produkcyjną z możliwością ich łączenia, może zostać utrzymana, ze względu na:

- istniejące zagospodarowanie,
- możliwość uzbrojenia terenu,
- potrzeby mieszkańców,

Na terenie tej strefy przewiduje się lokalizację:

- zabudowy jednorodzinnej we wszystkich jej formach,
  - małych domów mieszkalnych,
  - obiektów usług publicznych: oświaty, zdrowia i kultury,
  - usług komercyjnych,
  - zieleni urządzonej,
  - obiektów usługowych i produkcyjnych nie uciążliwych dla otoczenia i środowiska,
  - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - wszelkie rezerwy terenu zwłaszcza przy głównych szlakach komunikacyjnych i przy rondzie powinny być przeznaczone dla realizacji usług publicznych i komunikacyjnych,
  - ze względu na sąsiedztwo gminy Krasne teren ten powinien być zagospodarowany w porozumieniu z gminą Krasne.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- deficyt miejsc parkingowo-garażowych w osiedlach zabudowy wielorodzinnej,
  - niedostateczna ilość terenów zieleni urządzonej dla potrzeb mieszkańców zabudowy wielorodzinnej,
  - liczne wnioski mieszkańców z terenu objętego MPSZP „Słocina” dotyczące innego sposobu zagospodarowania swoich działek niż przewidywał to plan,
  - brak zrealizowanej wyprzedzająco infrastruktury technicznej i komunikacji osiedlowej na terenach objętych MPSZP „Słocina” utrudnia realizację ustaleń.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
- uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i udostępnienie nowych terenów (14.MN, 15 RP(M)-MPSZP „Słocina”).

## **MU – 11 Strefa Drabinianka – Zalesie**

0. Obowiązujące plany: MPSZP – „Zimowit I”,  
MPSZP – „Zimowit II”,  
MPSZP – „Zalesie – Kiepury”,  
MPSZP – „Drabinianka – Zagrody”.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z fragmentem zabudowy wielorodzinnej w narożu ulic: Kwiatkowskiego i Powstańców Warszawy:

- tereny zabudowy jednorodzinnej objęte są czterema planami szczegółowymi, według których realizowana jest zabudowa mieszkaniowa,
- tereny zabudowy wielorodzinnej oraz domy akademickie posiadają rezerwy terenu na zaplecze socjalne i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne,
- usługi komercyjne,

- usługi publiczne,
  - zieleń parkowa.
2. Stopień realizacji ustaleń:
- Na terenach objętych miejscowymi planami szczegółowymi następuje realizacja zabudowy, zgodnie z ustaleniami tych planów. Tereny, na których brak wyprzedzająco wykonanych dróg i uzbrojenia technicznego są niedostępne dla realizacji zabudowy indywidualnej.
- Nie urządzono terenów zielonych na osiedlach zabudowy jednorodzinnej. W związku z tym obserwuje się tendencję ludności do powiększenia swoich działek kosztem tych terenów i do ich zabudowywania.
- Przystąpiono do opracowania planu miejscowego pod usługi publiczne i uzupełniającą zabudowę mieszkaniową na osiedlu Zimowit.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
- W terenie tej strefy przewiduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącą i uzupełniającą funkcją usługową i produkcyjną, z możliwością ich łączenia;
- na osiedlu objętym MPSZP Zimowit I i Zimowit II obszar w znacznym stopniu jest zagospodarowany. Możliwe są tylko przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy i urządzeń. Niezbędne jest urządzenie terenów zieleni ogólnodostępnej, realizacja usług publicznych,
  - zwłaszcza z zakresu oświaty i zagospodarowanie miejsc parkingowych,
  - teren objęty MPSZP „Zalesie-Kiepurzy” przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną. Realizacja zabudowy według ustaleń tego planu jest utrudniona ze względu na brak wyprzedzającego wykonania dróg dojazdowych, infrastruktury technicznej, scaleń i wtórnych podziałów terenu.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- na osiedlu objętym planem „Drabinianka-Zagrody” przewidywana powierzchnia rezerw terenowych pod zabudowę zmniejszy się znacznie ze względu na niekorzystne warunki fizjograficzne terenu położonego w strefie zalewowej oraz wysoki poziom wód gruntowych mający wpływ na warunki posadowienia. Część tego terenu należy zakwalifikować jako tereny ekologiczne i użytki rolne,
  - niekorzystne warunki fizjograficzne pod zabudowę na części terenu objętego MPSZP „Drabinianka-Zagrody”,
  - położenie części terenu w strefie zalewowej rzeki Strug,
  - tendencje ludności do realizacji zabudowy na terenach niekorzystnych fizjograficznie i w strefie zalewowej,
  - istnienie strefy od odwiertów górniczych.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem (tereny zalewowe w rejonie rzeki Strug),
  - uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania z wprowadzeniem funkcji uzupełniających (tereny: Zalesie-Kiepurzy, Drabinianka),
  - obniżenie intensywności zabudowy na terenach zalewowych i ściśle określenie ustaleń co do możliwości zabudowy na tym terenie.

## **E – 1 Strefa doliny Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP miasta Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych do zagospodarowania jako;

  - zbiornik wodny z ujęciem wody pitnej dla miasta (poza granicami miasta w Zwiężczycy),
  - tereny wypoczynkowo - turystyczne w otoczeniu zbiornika wodnego,
  - ośrodek wypoczynku świątecznego,
  - tereny powierzchniowego ujęcia wody przemysłowej,
  - las komunalny „Lisia Góra” objęty ochroną prawną.

Plan wykluczał zagospodarowanie uniemożliwiające lub ograniczające spełnienie podstawowej funkcji tej strefy. Przewidywał utrzymanie i dalsze powiększenie terenów rekreacyjno - sportowych związanych z ośrodkiem wypoczynku świątecznego oraz rezerwatem przyrody „Lisia Góra”.

Szczególnie ważne dla przyszłego wizerunku miasta było zachowanie pozostałości krajobrazu naturalnego związanego z doliną Wisłoka i jego dopływów.
2. Stopień realizacji ustaleń:

Rezerwat przyrody „Lisia Góra” objęto ochroną prawną. Nie zrealizowano innych zamierzeń dla potrzeb funkcji wiodącej.

Tereny prywatne niezabudowane , pozostały w dotychczasowym użytkowaniu.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Utrzymanie głównej funkcji ekologicznej i dążenie do większego udostępnienia tego terenu dla potrzeb publicznych.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - tereny zalewowe,
  - tendencje mieszkańców do powiększenia istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
  - uciążliwość z racji bliskości terenów przemysłowych WSK.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
  - 1.ZP, W.U;
    - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym,
    - wprowadzenie nowego zagospodarowania,
    - konieczność przeznaczenia na cele publiczne (zieleń, rekreację, sport),
    - regulację i odmulenie rzeki Wisłok,
    - objęcie ochroną siedliska ptaków,
    - szczegółowe opracowanie programu zagospodarowania doliny Wisłoka,
    - konieczność wykupu terenu od prywatnych właścicieli na cele publiczne.

## **E - 2 Strefa doliny Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Nowe Miasto”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych , do zagospodarowania jako;

  - usługi oświaty,

- usługi komunikacji,
  - bulwary nadrzeczne,
  - tereny parkowo - wypoczynkowe z ciągami spacerowymi, ścieżkami rowerowymi i rezerwą terenu na imprezy okresowe (cyrk, wesołe miasteczko itp.),
- Nie przewidywano powiększenia zabudowy mieszkaniowej nowej, ani utrzymywania starej zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej.
2. Stopień realizacji ustaleń:  
Teren ten jest w części zagospodarowany, zgodnie z ustaleniami planu.
  3. Możliwość zmian w zagospodarowaniu w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Utrzymanie funkcji ciągu powiązań ekologicznych ze względu na:
    - warunki przyrodniczo - krajobrazowe,
    - istniejące zagospodarowanie.
 Niezbędne są tylko uzupełnienia w zakresie:
    - stworzenia urządzeń parkowych służących aktywności ruchowej dla mieszkańców w różnym wieku,
    - ożywienia małej działalności usługowej związanej z rekreacją i wypoczynkiem,
    - urządzenia ścieżki historycznej im. prof. Szafera,
    - urządzenie prawego brzegu Wisłoka (zielen parkowa, Park Jordanowski, aleje spacerowe, ścieżka rowerowa, elementy małej architektury),
    - urządzenie głównego wejścia do Parku Nad Wisłokiem i terenów zielonych od strony ulicy Hetmańskiej.
  4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
    - tendencje do zbliżania zabudowy mieszkaniowej w stronę rzeki,
    - wniosek na realizację kolejnej stacji benzynowej na terenie przeznaczonym na parking (ul. Hetmańska),
    - konieczność szczegółowego opracowania sposobu zagospodarowania terenu.
  5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
    - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (1.ZP.W),
    - konieczność wykupu terenów od prywatnych właścicieli na cele publiczne.

### **E - 3 Strefa doliny Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Pobitno - Północ” (prawobrzeżne tereny rzeki Wisłok).
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych w północnej części miasta, przewidywany do zagospodarowania jako;
  - ogólnodostępne bulwary parkowe z możliwością lokalizacji urządzeń rekreacyjno - sportowych.
 Plan zakładał, że istniejący zakład produkcji elementów budowlanych będzie ograniczony w rozbudowie, z przeznaczeniem części terenu przyległego do rzeki Wisłok dla celów ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno - wypoczynkowej. Nie przewidywano powiększenia terenów pod zabudowę mieszkaniową.
2. Stopień realizacji ustaleń:
  - zmieniono funkcję zakładu produkcji elementów budowlanych, która nie obniżyła uciążliwości dla okolicznych mieszkańców,



- przystąpiono do opracowania planu miejscowego MPZP „Budy” celem uporządkowania (doinwestowania istniejącej) zabudowy mieszkaniowej,
  - nie zrealizowano drogi łączącej ul. Rejtana z ul. Żółkiewskiego,
  - nie zrealizowano bulwarów parkowych.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
- Bezwzględne utrzymanie dotychczasowej funkcji głównego ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;
- walory środowiska przyrodniczego,
  - duże znaczenie dla przewietrzania miasta i warunków zdrowotno - klimatycznych mieszkańców.
- Należy dążyć do zagospodarowania i udostępnienia terenów jako zieleni parkowo - wypoczynkowej, ogólnodostępnej. Jest to atrakcyjny teren na ten cel w pobliżu centrum miasta.
- Strefa wymaga korekty granic.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- uciążliwość funkcji produkcyjnej dla zabudowy w otoczeniu byłego zakładu produkcji elementów budowlanych,
  - przeważająca własność prywatna terenów, pod rozwój funkcji wiodącej, wymaga ich wykupu.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (1. ZP.W, 5. ZN.W),
  - wprowadzenie nowego zagospodarowania (2B),
  - konieczność opracowania szczegółowego programu zagospodarowania,
  - konieczność wykupu terenów na cele publiczne od prywatnych właścicieli.

#### **E - 4 Strefa doliny Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Staromieście” - w niewielkim fragmencie od strony zachodniej.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych przewidywany do zagospodarowania jako;
- tereny zieleni nieurządzonej i upraw polowych,
  - istniejące bazy magazynowo – składowe,
  - usługi.
- Nie przewiduje się uzupełnień i nowej zabudowy mieszkaniowej.
2. Stopień realizacji ustaleń:
- przystąpiono do opracowania planu MPZP „Centrum Handlowo - Usługowe” przy ul. Lubelskiej na rozbudowę Giełdy Rolno - Towarowej na terenie rezerwy pod usługi.
  - zrealizowano osiedle zabudowy wielorodzinnej, kosztem terenów zieleni nieurządzonej - niezgodnie z intencją planu.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Utrzymanie funkcji głównego ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;
- warunki przyrodnicze,

- zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania ciągu przewietrzania miasta i warunków zdrowotno - klimatycznych mieszkańców.
- Przy utrzymaniu głównej funkcji ekologicznej terenu należy dążyć do większego udostępnienia tego terenu dla potrzeb publicznych.
4. Kolizja z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
    - niezgodnie z podstawową funkcją strefy zrealizowano osiedle zabudowy wielorodzinnej przy ul. Kolorowej.
    - zbyt dużą ilość terenu przeznaczono dla potrzeb Giełdy Rolno - Towarowej.
    - prywatna własność terenów przeznaczonych pod funkcję wiodącą - wymaga wykupu terenów.
  5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
    - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem (1 ZN.W, 4 ZN.W, 7 ZN),
    - zmianę sposobu zagospodarowania – tereny zieleni nieurządzonej na zieleni urządzonej, tereny składów – baz; na usługi ponadlokalne (Małopolska Giełda Rolno – Towarowa),
    - konieczność opracowania szczegółowej koncepcji zagospodarowania.

## **E - 5 Strefa starorzeczy Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:
 

Tereny o podstawowym znaczeniu dla kształtowania warunków klimatycznych w północnej części miasta. Większość obszaru użytkowana jako;

  - zabudowa mieszana ekstensywna,
  - ogrody działkowe stałe,
  - uprawy rolne i łąki,
  - baza zieleni miejskiej.

Niezbędna jest ochrona starorzeczy Wisłoka i innych elementów krajobrazowych.
2. Stopień realizacji ustaleń:
 

Tereny zagospodarowane zgodnie z planem.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
 

Utrzymanie funkcji ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;

  - ukształtowanie terenu,
  - warunki przyrodniczo – krajobrazowe,

Zespół ogrodów działkowych należy zachować w celu podtrzymania tradycji ogrodniczej regionu oraz dla zachowania aktywności ruchowej mieszkańców.

Z uwagi na sąsiedztwo gminy Krasne tereny winny być zagospodarowane w porozumieniu z gminą Krasne.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - wnioski mieszkańców o powiększenie terenów zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
  - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (10 ZN),

## **E – 6 Strefa dolin i wzniesień dzielnicy Wilkowyja**

- O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Pobitno – Północ” (w niewielkim fragmencie od strony wschodniej).
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Tereny o podstawowym znaczeniu dla kształtowania warunków klimatycznych połączone w lokalny system powiązań ekologicznych miasta.  
Tereny użytkowane rolniczo z ogrodami działkowymi, cmentarzem komunalnym i terenami wojskowymi oraz zabudowa mieszkaniowa ekstensywna.  
Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia i użytkowania terenów.
  2. Stopień realizacji ustaleń:  
Na części terenu obowiązują ustalenia planu szczegółowego „Pobitno – Północ”, zgodnie z którymi realizowana jest zabudowa jednorodzinna.
  3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Teren ten winien zachować dotychczasową funkcję ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;
    - ukształtowanie terenu,
    - warunki przyrodniczo – krajobrazowe.Ze względu na sąsiedztwo gminy Krasne teren winien być zagospodarowany w porozumieniu z gminą Krasne.
  4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
    - brak kolizji.
  5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:
    - nie ma potrzeby sporządzania planów.

## **E – 7 Strefa doliny rzeki Młynówki**

- O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Nowe Miasto”, na niewielkiej części terenu.
1. Dotychczasowe przeznaczenie.  
Teren obniżenia dolinnego Młynówki o podstawowym znaczeniu dla kształtowania warunków klimatycznych w części wschodniej miasta.
    - teren użytkowany rolniczo jako: łąki, uprawy polowe i ogrody działkowe,
    - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej dopuszczone do uzupełnień bez powiększania ich zasięgu,
    - jednym z cenniejszych elementów krajobrazu jest chroniony park im. Władysława Szafera z obiektami dworskimi,
    - usługi komunikacji,
    - ogrody działkowe,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.Znaczna część terenu objęta ochroną konserwatorską warunkująca sposób zagospodarowania.
  2. Stopień realizacji ustaleń:  
Uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejących siedlisk i nieliczne realizacje zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na nowych parcelach.

Część terenu objęta opracowaniem planu miejscowego „Doliny rzeki Młynówki,” który uszczegółowi sposób zagospodarowania z wydzieleniem terenów parkowo – wypoczynkowych.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Utrzymanie strefy ekologicznej o dużym znaczeniu dla kształtowania warunków klimatycznych w części wschodniej miasta ze względu na;

- atrakcyjność środowiska przyrodniczego,
- położenie nad Młynówką , stanowiącą dopływ Wisłoka.

Ze względu na sąsiedztwo gminy Krasne teren winien być zagospodarowany w porozumieniu z gminą Krasne.

Atrakcyjność krajobrazowa tych terenów na terenie miasta i sąsiadującej gminy Krasne, powinna być wykorzystana dla celów wypoczynkowo – krajobrazowych.

Ogrody działkowe należy zachować dla stworzenia możliwości zachowania aktywności ruchowej mieszkańców i więzi z przyrodą lub przeznaczyć na zieleni parkową.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- tendencja do zabudowy terenów łąk i obniżeń przyrzecznych , które powinny pozostać w naturalnym użytkowaniu,
- zainwestowanie terenu rozproszoną zabudową jednorodzinną i zagrodową utrudnia drożność spływu mas powietrza,
- propozycje zabudowy kubaturowej przewidywane w opracowywanym planie są w sprzeczności z podstawową funkcją nawietrzania miasta,
- własność prywatna terenów pod rozwój funkcji wiodącej, wymaga wykupu terenów.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:

- nie ma potrzeby sporządzania planów.

## **E – 8 Strefa dolin i zboczy: Słocina - Zalesie**

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Nowe Miasto” w części północno – zachodniej.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Teren głównego ciągu powiązań ekologicznych łączący miasto z terenami strefy podmiejskiej. Zagospodarowanie;

- kompleksy ogrodów działkowych stałych,
- uprawy rolne i użytki zielone,
- obiekty Katedry wraz z rezerwą terenu pod rozbudowę funkcji towarzyszących,
- usługi handlu i rzemiosła uciążliwego,
- rezerwa terenu pod usługi komunikacji.

Zagospodarowanie terenów wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno – architektonicznych.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- zrealizowano zabudowę usługową przy Armii Krajowej zgodnie z ustaleniami planu,
- przystąpiono, na fragmencie terenu przy Al. Powstańców Warszawy, do opracowania planu MPZP „Zespół Usług Publicznych i Komercyjnych na

- os. Nowe Miasto” zmieniające dotychczasowe ustalenia – na usługi publiczne i komercyjne,
- nie zrealizowano dróg o znaczeniu ogólnomiejskim ze względów ekonomicznych,
  - wprowadzono zabudowę jednorodziną w strefie ciągu ekologicznego niezgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (zmiana MPZP przy ul. Dunikowskiego i Wieniawskiego).
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
- Utrzymanie funkcji ciągu powiązań ekologicznych na terenach dotychczasowych upraw rolnych ze względu na;
- atrakcyjność środowiska przyrodniczego,
- Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może spowodować ograniczenia drożności spływu mas powietrza. Należy zakwalifikować dodatkowe obszary pod zieleń (w strefie ciągu ekologicznego 12 RP oraz w części na 3 AW). Zasięg strefy ekologicznej i możliwość lokalizacji zabudowy oraz sposób użytkowania poszczególnych terenów wymaga szczegółowych analiz. Z uwagi na sąsiedztwo gminy Krasne i podobny charakter terenu, obszar ten winien być zagospodarowany łącznie z terenami przygranicznymi gminy Krasne.
- Ogrody działkowe należy zachować w celu podtrzymania tradycji rolniczej regionu i stworzenia możliwości kontaktów z przyrodą, zwłaszcza dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w teren strefy ekologicznej, może utrudniać drożność spływu mas powietrza,
  - zrealizowana zabudowa usługowa przy ul. Armii Krajowej jest w kolizji z funkcją wiodącą strefy,
  - dostępność komunikacyjna projektowanej drogi w odniesieniu do odcinka między ulicą Tulipanową a ulicą Wieniawskiego winna być ograniczona, aby nie wprowadzać ruchu w teren strefy ekologicznej.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- wprowadzenie nowego zagospodarowania (12 RP, 3 AU, 2 ZN),

## **E – 9 Strefa wzgórz i doliny potoku Zalesiańskiego**

- O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Zalesie – J. Kiepur”,  
MPS ZP „Drabinianka - Zagrody”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:
- Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych łączący tereny zurbanizowane z obszarami strefy podmiejskiej, przeznaczony pod;
- tereny usług nauki wraz z rezerwą pod dalszy rozwój,
  - tereny przewidywane pod Ogród Botaniczny
  - rezerwa dla lokalizacji cmentarza komunalnego,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i ekstensywna,
  - tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej,
  - usługi sportu i zieleni parkowa,
  - tereny ogrodów działkowych.

Przewidywano ograniczone możliwości uzupełnień zabudowy istniejącej oraz nową zabudowę po uprzednim opracowaniu koncepcji i miejscowych planów szczegółowych.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- opracowano dwa plany szczegółowe pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, według których następuje realizacja zabudowy w rejonie ul. Kiepury i na Drabiniance – Zagrodach,
- nie zagospodarowano rezerwy terenu pod usługi nauki i ogród botaniczny,
- wykupiono część terenów od prywatnych właścicieli na terenie rezerwy pod cmentarz komunalny,
- następuje realizacja zabudowy jednorodzinnej na terenach pod budownictwo ekstensywne,
- nie zrealizowano osiedla zabudowy wielorodzinnej na Drabiniance.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Tereny te powinny zostać zagospodarowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem głównego ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;

- walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- potrzeby mieszkańców,
- istniejące zainwestowanie.

Zabudowa terenów rolno osadniczych po wschodniej stronie ul. Kwiatkowskiego powinna być kształtowana w „ażurowe” zespoły mieszkaniowe, nie utrudniające spływu chłodnych mas powietrza.

Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż Al. Sikorskiego powinna być wzbogacona o funkcję usług komercyjnych.

Osiedle objęte planem miejscowym „Drabinianka” powinno być objęte analizą zasięgu terenów zalewowych w celu ograniczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową na osiedlu Drabinianka i Biała.

Dolina Strugu wymaga objęcia ochroną prawną i wykorzystania jej dla potrzeb wypoczynku i rekreacji ogólnodostępnej.

Z uwagi na sąsiedztwo gminy Tyczyn i Boguchwała obszary przygraniczne należy zagospodarować w porozumieniu z gminą Tyczyn i Boguchwała.

4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Zelwerowicza ogranicza możliwość utworzenia ogrodu botanicznego przewidywanego dla potrzeb usług nauki i funkcji wypoczynku,
- liczne wnioski ludności dotyczące zabudowy na swoich działkach kolidują z rezerwą terenu pod usługi nauki, ogród botaniczny i cmentarz komunalny,
- dotychczasowe ustalenia na zagospodarowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe na osiedlu Drabinianka są w sprzeczności z możliwością ich zrealizowania ze względu na zalewanie tych obszarów przez wody rzeki Strug,
- istnienie stref od odwiertów górniczych i istniejącej kopalni gazu (23.UT.P).

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym terenów zalewowych (14 UN, 7 RP/M/, 8 ME, 9 ME, 10 UN, 11 ZC, 12. RP.ZN),
- możliwość zainwestowania zabudową ekstensywną terenów rolnych (bez zgody na odrolnienie),
- zabezpieczenie terenu na cele rekreacji i wypoczynku dla potrzeb społeczności miejskiej.

## **E – 10 Strefa doliny potoku Rudka**

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa.

### 1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Tereny lokalnego ciągu powiązań ekologicznych nad potokiem Rudka i tereny Politechniki Rzeszowskiej, rezerwa pod;

- zieleń parkową,
- uprawy rolne,
- usługi nauki,
- usługi oświaty,
- usługi komunikacji.
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i ekstensywna.

Na obszarze tej strefy niedopuszczalne jest zagospodarowanie uniemożliwiające lub ograniczające swobodny przepływ mas powietrza z kierunku południowo – zachodniego.

### 2. Stopień realizacji ustaleń:

- na części terenu Politechniki Rzeszowskiej zrealizowano obiekty dla potrzeb nauki, zgodnie z przeznaczeniem w planie,
- na terenie zarezerwowanym pod węzeł komunikacyjny przy ul. Podkarpackiej zrealizowano urządzenia i obiekty pod usługi handlu, gastronomii, sportu itp., niezgodnie z ustaleniami.

### 3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Teren powinien zachować funkcję powiązań ekologicznych ze względu na;

- środowisko przyrodnicze.

Funkcję ekologiczną tej strefy należy wyraźniej uwypuklić. Jak najwięcej terenów należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną, z ograniczeniem zabudowy kubaturowej.

### 4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- z ustaleniami planu kolidują liczne wnioski właścicieli terenów na obszarze rezerwowanym pod węzeł komunikacyjny przy ul. Podkarpackiej,
- bliskość strefy przemysłowej ( WSK ) – strefa od terenów przemysłowych powinna mieścić się w granicach własności tych terenów.

### 5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- wykup terenów z przeznaczeniem pod zieleń i ochronę.

## **E – 11 Strefa doliny potoku Mikośka**

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Staroniwa - Nad Potokiem”.

### 1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment lokalnego systemu powiązań ekologicznych zagospodarowany jako;

- zieleń nieurządzona i parkowa.

Zabudowa mieszkaniowa znajdująca się w strefie ekologicznej podlega adaptacji z możliwością remontów lub wymiany na nowe obiekty.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Zagospodarowanie terenu zielenią parkową nie zostało zrealizowane.

Intensywnie przebiega zabudowa terenów mieszkaniówki zagrodowej oraz modernizacja stanu istniejącego.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Teren nadaje się pod funkcję wypoczynkowo – rekreacyjną ze względu na;

- walory środowiska przyrodniczego.

Rozwój powyższej funkcji jest w kolizji ze stanem istniejącym zabudowy i wnioskami ludności o dalszą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tego rejonu.

Dolina tego potoku łączy się z terenami położonymi poza granicą miasta i zagospodarowanie powinno być realizowane łącznie z terenami przygranicznymi gminy Świlcza.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- istnieje tendencja do zabudowy działek indywidualnych w pasie terenów ekologicznych, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki,
- udostępnienie brzegów potoku Mikośka i zagospodarowanie ich dla potrzeb funkcji wypoczynkowej, ogólnodostępnej jest utrudnione ze względu na prywatną własność przyległych gruntów i istniejące zainwestowanie.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- potrzebę opracowania szczegółowej koncepcji zagospodarowania (1 ZN, ME, 2 ZP, droga; K11.5 Zo ½).

## **E – 12 Strefa wzniesień między dzielnicą Staroniwa , Kmitów i Baranówka – Krakowska**

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment lokalnego systemu powiązań ekologicznych obejmujący górne odcinki dolin, mające istotne znaczenie dla nawietrzania centralnej części miasta i Śródmieścia. Zagospodarowany jako;

- tereny wojskowe (plac ćwiczeń wraz ze strzelnicą),
- tereny upraw polowych,
- ogrody działkowe,
- zabudowa mieszkaniowa: jednorodzinna, zagrodowa, wielorodzinna – z usługami podstawowymi, dzielnicowymi i zielenią parkowa,
- park dzielnicowy,
- środek sportowy ze stadionem i parkingami,
- komunikacja,
- usługi komercyjne.

2. Stopień realizacji ustaleń:

W większości zrealizowano ustalenia planu (oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, zieleni parkowej).

Wnioski ludności dotyczące realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zostały uwzględnione, ze względu na brak opracowań szczegółowych.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:



Utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu – lokalnego ciągu powiązań ekologicznych z uwagi na:

- środowisko przyrodnicze,
- istniejące użytkowanie,
- duże znaczenie dla przewietrzania miasta.

Ze względu na położenie terenu w strefie ekologicznej i wnioski właścicieli nieruchomości wskazane jest zmniejszenie terenów pod zabudowę wielorodzinną, na rzecz zabudowy o niższej intensywności.

Rozważenia wymaga rodzaj zabudowy mieszkaniowej i usług na terenach o funkcji ekologicznej. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie mogą spowodować ograniczenia drożności spływu mas powietrza.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - strefa bezpieczeństwa od terenów wojskowych koliduje z istniejącą zabudową i przeznaczeniem terenu,
  - tendencje do zabudowy terenów przeznaczonych pod zieleni parkowa.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
  - wprowadzenia nowego zagospodarowania (5 MW),
  - konieczność opracowania szczegółowej koncepcji dla terenów (7 ZP, 8 U, 9 M).

## **E – 13 Strefa doliny rzeki Przyrzywy**

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Baranówka”.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Tereny lokalnego systemu powiązań ekologicznych obejmujące dolinę Przyrzywy wraz z jej dolinkami bocznymi, do zagospodarowania jako;

- tereny zieleni parkowej z lokalizacją urządzeń sportu i wypoczynku, z dopuszczeniem ekologicznej zabudowy mieszkaniowej,
- tereny użytków rolnych,
- tereny obiektów publiczno – społecznych,
- tereny usług komercyjnych.

Wykluczone jest zagospodarowanie uniemożliwiające lub ograniczające spełnienie tej funkcji.

Przewiduje się utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu i objęcie ochroną prawną obiektu przyrodniczego „Dolina Przyrzywy”.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- na część tego terenu opracowano plan szczegółowy „Baranówka”, zgodnie z którym następuje realizacja zagospodarowania,
- zagospodarowanie terenów zieleni urządzeniami rekreacyjno – sportowymi, nie zostało zrealizowane,
- zbyt intensywnie przebiega zabudowa mieszkaniowa na terenach zieleni nieurządzonej, dopuszczających zabudowę ekologiczną.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Teren nadaje się pod funkcję wypoczynkowo – sportową ze względu na;

- walory środowiska przyrodniczego,
- poprawę warunków życia mieszkańców.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- tendencje właścicieli terenów do realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach zieleni nieurządzonej,
  - prywatną własność gruntów przeznaczonych pod urządzenia zieleni ogólnodostępnej.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (1 ZP, 9 RZ, 8 ZN, 6 ZN, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP),
  - potrzebę szczegółowego opracowania koncepcji zagospodarowania.

## **E – 14 Strefa północna**

O. Obowiązujące plany MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Staromieście” (na części terenu od strony wschodniej).

### 1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Tereny systemu powiązań ekologicznych łączące dolinę Wisłoka z otwartymi obszarami strefy podmiejskiej i parku w Miłocinie przewidywane do zagospodarowania jako;

- tereny upraw rolnych i łąk,
- ogrody działkowe,
- usługi komunikacji samochodowej i kolejowej,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny przemysłowo – składowe,
- usługi sportu.

Na terenach przeznaczonych pod zieleni urządzonej dopuszcza się niezbędną zabudowę usługową i parkingi związane z terenami sportowymi i rekreacyjnymi.

### 2. Stopień realizacji ustaleń:

Nie zrealizowano zieleni parkowej oraz usług komunikacji samochodowej.

### 3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Przewiduje się, że funkcja ekologiczna tego terenu może ulec ograniczeniu w związku z wprowadzeniem funkcji komunikacyjnej, ze względu na;

- położenie przy granicy miasta,
- potrzeby terenowe na cele komunikacji ogólnomiejskiej.

Strefa ekologiczna będzie wymagała korekty wynikającej z przeznaczenia terenu pod rozwój komunikacji.

Z uwagi na sąsiedztwo gminy Świlcza i Trzebownisko obszary przygraniczne należy zagospodarować w porozumieniu z tymi gminami.

### 4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- ograniczeniem dla inwestowania są gazociągi i linie energetyczne WN,
- wnioski mieszkańców na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinna na terenie rezerwowym pod komunikację.

### 5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (1. ZP).

Zachodni teren tej strefy jest ważny dla wizerunku miasta, ponieważ położony jest przy trasie wylotowej na Kraków i jest korzystny dla lokalizacji usług o znaczeniu ponadlokalnym.

## **P – 1 Strefa WSK**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

- Wytwórnia Sprzętu Komunikacyjnego,
- Elektrociepłownia,
- przyzakładowa szkoła zawodowa,
- bazy budowlane,
- tereny mieszkaniowo-usługowe,
- tereny pod zakłady rzemieślniczo – usługowo – produkcyjne,
- tereny upraw polowych i łąk,
- tereny przemysłowo składowe.

Tereny upraw polowych i łąk stanowiące ciąg spływu mas powietrza, na którym dopuszcza się zainwestowanie przemysłowo - składowe powinny być zagospodarowane pod warunkiem zapewnienia właściwej intensywności przewietrzania.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Teren w większości zagospodarowany. Istnieją rezerwy pod zakłady rzemieślniczo – usługowe - produkcyjne i zainwestowanie przemysłowo-składowe.

3. Możliwości nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

- teren 3URP można w większym stopniu przeznaczyć pod usługi.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- istniejąca rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach przemysłowo składowych i rzemieślniczo produkcyjnych,
- wnioski mieszkańców o zabudowę jednorodziną na terenach przemysłowych,
- uciążliwość zakładów produkcyjnych dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej,
- uciążliwość linii kolejowej dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych za względu na:

- zmiana przeznaczenia terenów (URP, 6 PS.ZN, 3 URP, 4 PS).

## **P-2 „Staroniwa – Zelmer”**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

- tereny przemysłowe zakładów przemysłowych,
- tereny składów i baz.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Teren w dużej mierze zainwestowany.

Małe rezerwy terenu w części północno-zachodniej.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

- Utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- istnienie techników i szkoły zawodowej w strefie przemysłowej,
- powstające obiekty usługowo-handlowe.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:

Obszary wymagające zmiany ustaleń ze względu na przekształcanie się tej strefy w usługową.

### **P – 3 „Rejon ulic Reja i Baczyńskiego”**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:
  - przemysł, składy, bazy,
  - tereny mieszkaniowo usługowe,
  - tereny użytkowane przez MON.
2. Stopień realizacji ustaleń:  
Teren w całości zagospodarowany.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - przekształcenia terenów 2UR w tereny usługowe.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - dla terenów mieszkaniowych uciążliwe jest sąsiedztwo kolei, przemysłu, składów,
  - powstające obiekty usługowo-handlowe.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:  
Obszary wymagające zmiany ustaleń ze względu na przekształcenie się tej strefy w usługową.

### **P – 4 „Nad rzeką Przyrwą”**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:
  - przemysł, składy, bazy,
  - tereny usług rzemiosła istniejące z dopuszczeniem innego zainwestowania.
2. Stopień realizacji ustaleń:  
W większości zainwestowany zgodnie z ustaleniami planu
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - teren 2URP można przekształcić w strefę usługowo-handlową.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - istniejąca zabudowa mieszkaniowa przy ul. Warszawskiej utrudnia zainwestowanie usługowo handlowe na większą skalę.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:  
Obszary wymagające zmiany ustaleń ze względu na przekształcenie się tej strefy w usługową.

### **P – 5 „W rejonie ulic Trembeckiego i Siemieńskiego”**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:

- strefa przemysłowo składowa.
- 2. Stopień realizacji ustaleń:  
Teren w całości zainwestowany.
- 3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Nie przewiduje się zmiany zagospodarowania.
- 4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - strefa ochronna od zbiorników amoniaku.
- 5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:  
Nie wymaga sporządzenia planów.

## **P – 6 „Strefa urządzeń komunalnych i baz budowlano-montażowych”**

- 0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
- 1. Dotychczasowe przeznaczenie:
  - Elektrociepłownia „Rzeszów” wraz z rezerwą pod zakład utylizacji śmieci i rozbudowy oczyszczalni ścieków,
  - bazy budowlano przemysłowe.
- 2. Stopień realizacji ustaleń:  
Teren w większości zainwestowany, zgodnie z planami.
- 3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia.
- 4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:  
Teren leży w ciągu ekologicznym.
- 5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:  
Rozszerzenie ustaleń o inne funkcje publiczne uciążliwe np. schronisko dla psów.

## **C – 1 Strefa Śródmiejska**

- 0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPZP „Nowe Miasto”.
- 1. Dotychczasowe przeznaczenie:
  - usługi administracji ( obiekty będą publiczno-społeczne),
  - usługi centrotwórcze,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i ekstensywna,
  - usługi sportu i rekreacji,
  - zdrowia - szpital,
  - parki, zieleń urządzona,
  - usługi komercyjne, handel,
  - kościoły,
  - tereny w użytkowaniu MON,
  - usługi nauki i oświaty,
  - usługi komunikacji,
  - obiekty użyteczności publicznej,
  - usługi kultury,
 Duża część terenu Śródmieścia objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Stopień realizacji ustaleń:  
Ustalenia planu są w większości zrealizowane.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Dotychczasowa wiodąca funkcja centrum miasta winna być zachowana.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - teren przeznaczony jest pod zieleń urządzoną i parking przy ulicach, obecnie zagospodarowany jako bazar handlowy i centrum ogrodnictwa,
  - stacja benzynowa na skrzyżowaniu ul. Rejtana i Kopisto nie jest zgodna z ustaleniami planu przewidującą ten teren pod usługi ogólnomiejskie, centrotwórcze o funkcjach publiczno - społecznych, brak wskazanego w planie do opracowania koncepcji architektoniczno - urbanistycznej zagospodarowania całego zespołu.
  - nowopowstała zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Cegielnianej powstała niezgodnie z ustaleniami planu, teren przeznaczony był na zieleń parkową, usługi dzielnicowe i ogólnomiejskie o luźnych formach zabudowy, oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:  
Obszar centrum wymaga sporządzenia planów w całości ze względu na:
  - zmianę przeznaczenia niektórych terenów,
  - konieczność zmiany ustaleń które są zbyt ogólne i niejednoznaczne,
  - konieczność uporządkowania i podniesienia rangi reprezentacyjnej tkanki miejskiej,
  - potrzeby użyteczności historycznej założeń urbanistycznych.

## ZMIANA NR 1/1/2004 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA W REJONIE HOTELU „RZESZÓW”

0. Obowiązujące plany: brak.
1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium.
2. Plan obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. MPO ZP m. Rzeszowa,
3. Stopień realizacji ustaleń planów.
  - teren częściowo zagospodarowany zgodnie z uprzednio obowiązującym planem; nie zrealizowano w całości programu dotyczącego układu komunikacji lokalnej oraz terenów komunikacji samochodowej ,
4. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - należy kontynuować dotychczasowe projektowane funkcje terenu, w szczególności w zakresie lokalnego układu komunikacji,
  - wskazane jest uzupełnienie terenów usługowych oraz zastąpienie części terenów pod komunikację samochodową terenem usług komercyjnych z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ,
  - wskazana jest korekta fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego ze względu na możliwość realizacji obiektów, o których mowa wyżej,
5. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu: brak
6. Obszar wymagające sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
  - wprowadzenia nowych form zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego,
  - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem terenów przewidywanych pod komunikację publiczną i zieleń.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW**

Na terenie miasta Rzeszowa istnieje duża grupa obszarów wymagających sporządzenia **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** ze względu na:

- potrzebę zabezpieczenia terenów dla realizacji lokalnych celów publicznych;
  - tereny przy Alei Rejtana i Alei Niepodległości,
  - teren Dworca PKP,
  - tereny w centrum miasta,
  - tereny przy ul. Lubelskiej i ul. Warszawskiej,
  - tereny Drabinianki i Zalesia,
  - tereny przeznaczone na te cele na nowo powstałych i projektowanych osiedlach mieszkaniowych,
- potrzebę objęcia ochroną obszarów; ze względu na przepisy szczególne, istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, zagrożenia środowiskowe i potrzebą ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym oraz potrzebą ochrony miejsc o szczególnych wartościach krajobrazowych.
  - tereny doliny rzeki Wisłok,
  - tereny doliny potoku Przyrwa,
  - tereny doliny potoku Strug,
  - tereny doliny Młynówka,
  - tradycyjne układy osiedli wiejskich jak Słocina, Przybyszówka,
  - główne ciągi przewietrzania miasta,
- potrzebę wyznaczenia obszarów pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
  - tereny na południe od ul. Ustrzyckiej,
  - tereny Staromieścia,
  - tereny Drabinianki,
  - tereny przy ul. Olbrachta,
  - tereny przy ul. Podkarpackiej,
  - tereny na południe od ul. Staroniwskiej,
- potrzebę wyznaczenia obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
  - tereny przy ul. Lwowskiej,
  - tereny przy ul. Lubelskiej,
  - tereny przy projektowanej północnej obwodnicy miasta,
  - tereny przy ul. Krakowskiej,
  - tereny przy Alei Armii Krajowej,
- potrzebę zabezpieczenia terenów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
  - tereny przy ul. Kopisto,
  - tereny Zalesia,
  - tereny przy Alei Powstańców Warszawy,
  - tereny w centrum miasta,



- potrzebę przekształceń i rehabilitacji terenów;
  - tereny Przybyszówki,
  - tereny Pobitna,
  - tereny Słociny,
  - tereny Drabinianki,
  - tereny Zalesia,
  - tereny Staroniwy.
  
- potrzebę wskazania obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
  - teren w rejonie Hotelu „RZESZÓW”.