

PROJEKT
ZMIANY NR 35/3/2011 STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA
W REJONIE UL. BOHATERÓW X SUDECKIEJ DYWIZJI PIECHOTY
I W REJONIE AL. W. WITOSA W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 62.35
DO UCHWAŁY NR / / 2013
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA.....2013 r.

ZAŁĄCZNIK NR 62

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

UWARUNKOWANIA

wynikające z

INTENSYWNOŚCI

ZAINWESTOWANIA TERENU

Opracowanie:

Główny projektant studium-
mgr inż. arch. Anna Raińczuk

Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 35/3/2011:

inż. RENATA ATAMAN

mgr inż. arch. ANETA ZYGMUNT

[.....]³⁵ - oznaczenie zmiany Nr 35/3/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Rzeszowa
w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i w rejonie al. W. Witosa w Rzeszowie

RZESZÓW, 2013 R

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 5746,5 ha.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 112.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych rzeki, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
 - intensywność zabudowy (relacja sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych w obrysie obiektu do powierzchni działki),
 - obecny sposób zagospodarowania,
 - fizjografia,
 - położenie w stosunku do historycznego centrum miasta układów komunikacyjnych Rzeszowa.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem kierunków działań zmierzających do wykorzystania tych obszarów dla realizacji nowej zabudowy wynikającej z potrzeb rozwoju miasta;

a) obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego.

Są to tereny:

- położone w centrum miasta oraz w jego sąsiedztwie, a także wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych oraz peryferyjnie w stosunku do centrum miasta w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- zainwestowane:
 - zwartą zabudową w kwartałach ulic centrum miasta,
 - osiedlami mieszkaniowymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi,
- ogrodami działkowymi, zielenią urządzoną (parki, zieleńce, skwery, itp.),
- usługami publicznymi i komercyjnymi,
- przemysłem,
- bez możliwości realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej w większym zakresie.

WNIOSKI:

W terenach centrum miasta możliwe jest doinwestowanie w dostosowaniu do historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych.

W terenach osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych możliwe jest uzupełnienie zabudowy służącej realizacji usług publicznych oraz komercyjnych.

W terenach przemysłowych możliwe jest uzupełnienie istniejącej zabudowy związane z przekształceniem i rehabilitacją istniejących zasobów.

b) obszary zainwestowane z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej.

Są to tereny:

- położone na ogół peryferyjnie w stosunku do centrum historycznego miasta,

- położone w zasadzie korzystnie w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego miasta,
- [tereny zabudowy usługowej zlokalizowanej wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego]³⁵,
- zainwestowane ekstensywnie (wynikające z fizjografii i historycznych układów zabudowy) przeważnie zabudową jednorodzinną utrudniającą realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

WNIOSKI:

Możliwe jest doinwestowanie kubaturowe zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, usługami komercyjnymi i publicznymi, z uwzględnieniem fizjografii, historycznych układów zabudowy i położenia obszaru w stosunku do centrum miasta.

c) obszary niezainwestowane z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową.

Są to tereny:

- zróżnicowane pod względem powierzchni,
- położone:
 - peryferyjne w stosunku do historycznego miasta przy głównych szlakach komunikacyjnych lub w bezpośrednim sąsiedztwie dużych zespołów zabudowy mieszkaniowej (obszary o dużej i średniej powierzchni),
 - w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta, korzystnie w stosunku do układu komunikacyjnego (obszary o małej powierzchni),
- wykorzystywane na potrzeby rolnictwa, lub jako zielenie nieurządzone,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- z przewagą własności prywatnej.

WNIOSKI:

Obszary położone peryferyjnie przy głównych szlakach komunikacyjnych mogą być wykorzystane pod zorganizowaną działalność inwestycyjną (w zakresie usług komercyjnych i działalności produkcyjnej).

Obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z konieczności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności miasta.

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

Te obszary łącznie mogą stanowić ofertę dla realizacji celów strategicznych rozwoju miasta.

d) obszary niezainwestowane bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową.

Są to tereny:

- położone w obszarach ciągów ekologicznych, w korytarzach terenów biologicznie czynnych, wzdłuż cieków wodnych, skarp lub dolin związanych z ukształtowaniem powierzchni terenu,
- zieleni nieurządzonej lub wykorzystywane na potrzeby rolnictwa,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych (niekorzystnych dla realizacji zabudowy kubaturowej).

WNIOSKI:

Z uwagi na położenie i warunki fizjograficzne obszary nie powinny być przeznaczone pod zabudowę kubaturową.

WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa
wynikające z

INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU.

Określono obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego. Obszary te zajmują 2.840,36 ha, co stanowi 52,9% ogólnej powierzchni miasta.

Określono 36 obszarów zainwestowanych z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej. Obszary te zajmują ~~1.000,37~~ ha [1.001,37 ha]³⁵, co stanowi ~~10,25%~~ [8,60%]³⁵ ogólnej powierzchni miasta liczącej 11.629 ha.

Określono 44 obszarów niezainwestowanych z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one ~~1020,98~~ ha [1019,98 ha]³⁵, co stanowi ~~8,78%~~ [8,77%]³⁵ ogólnej powierzchni miasta liczącej 11.629 ha.

Określono 32 obszarów niezainwestowanych bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one 883,46 ha, co stanowi 9,06% ogólnej powierzchni miasta liczącej 11.629 ha.

Biorąc pod uwagę:

- potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Rzeszowa,
- konieczność stworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju miasta, w szczególności w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej oraz świadczeniu usług publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,
- potrzebę ochrony walorów i zasobów środowiska przyrodniczego,
- stosunkowo niewielki zasób terenów niezainwestowanych i zainwestowanych z możliwością doinwestowania,

należy stwierdzić, że istnieje konieczność opracowania szczegółowego programu racjonalnego zainwestowania terenów rozwojowych przy jednoczesnym rozstrzygnięciu kwestii konieczności poszerzenia granic administracyjnych miasta.