

PROJEKT  
ZMIANY NR 34/2/2011 I NR 35/3/2011  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA  
W REJONIE UL. SZEWSKIEJ W RZESZOWIE,  
W REJONIE UL. BOHATERÓW X SUDECKIEJ DYWIZJI PIECHOTY  
I W REJONIE AL. W.WITOSA W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 73.34 I NR 73.35  
DO UCHWAŁY NR ..... / ..... / 2013  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA.....2013 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 73**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające ze stanu

# **ROLNICZEJ PRZESTRZENI**

# **PRODUKCYJNEJ**

### **Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

Opracowanie merytoryczne  
**zmiany Nr 34/2/2011, Nr 35/3/2011:**  
inż. RENATA ATAMAN  
mgr inż. arch. ANETA ZYGMUNT

[...] <sup>34</sup> - oznaczenie zmiany Nr 34/2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
Miasta Rzeszowa  
w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie

[.....] <sup>35</sup> - 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 ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 1900 ha.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 49.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic i dróg dojazdowych, rzeki i potoków, linii kolejowych, granic terenów zabudowanych, granic terenów o różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania rolniczego, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - klasa bonitacji gleb,
  - ~~[zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze]~~<sup>34,35</sup>,
  - sąsiedztwo zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo,
  - sposób użytkowania,
  - intensywność wykorzystania na cele rolnicze,
  - własność, wielkość poszczególnych działek,
  - położenie w stosunku do obiektów i urządzeń mających negatywny wpływ na jakość gleb,
  - przeznaczenie w obecnie obowiązujących planach miejscowych,
  - położenie w stosunku do terenów zalewowych,
  - warunki fizjograficzne terenu.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem wskazania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz pod kątem działań zmierzających do ochrony najbardziej wartościowej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową:

## a) obszary gruntów wartościowe dla produkcji rolnej wymagające zachowania.

Są to tereny:

- położone na obrzeżach miasta, przyległe do granic miasta,
- użytkowane rolniczo jako pola uprawne, sady oraz łąki i pastwiska trwałe,
- ~~[o wysokiej klasie bonitacji gleb (klasy I do III)]~~<sup>34,35</sup>,
- niezainwestowane zabudową kubaturową, pozbawione też pojedynczych siedlisk zagrodowych,
- stanowiące własność prywatną,
- o małych działkach w układzie łańcuchowym, o zróżnicowanym sposobie użytkowania,
- stanowiące z gruntami wiejskimi położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta, zwarte kompleksy gruntów użytkowanych rolniczo,
- o korzystnych warunkach fizjograficznych,
- przeznaczone w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej.

## WNIOSKI:

Z uwagi na bonitacyjną wartość gruntów, korzystne warunki fizjograficzne, ich obecne wykorzystywanie dla produkcji rolnej, peryferyjne położenie w stosunku do centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów rolnych wsi sąsiednich oraz ~~[brak zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze]~~<sup>34,35</sup> grunty te powinny

być chronione jako najbardziej wartościowa rolnicza przestrzeń produkcyjna przed zabudową.

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

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, przy liniach kolejowych i głównych szlakach komunikacji drogowej, w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych terenów zajętych pod działalność produkcyjną i usługową, [funkcję mieszkalną]<sup>34</sup>
- narażone na zwiększoną emisję czynników pogarszających jakość gleb,
- o niejednorodnej strukturze własności (publiczna, prywatna),
- o małych działkach w układzie łańcuchowym,
- podmokłe, w obszarach zalewowych, częściowo zmeliorowane, o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- ~~[posiadające w większej części zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej z przeznaczeniem na cele nierolnicze]~~<sup>34,35</sup>,
- w większej części w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zainwestowanie,
- tereny rolne nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:
  - Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub>- Dworzysko,
  - Teren U/UC<sup>XV</sup><sub>01</sub> w rejonie ul. Lwowskiej,
  - Osiedle Miłocin w części XXVIII<sub>A</sub>.

**WNIOSKI:**

Z uwagi na wysoką jakość bonitacyjną gleb, ukształtowanie rzeźby terenu, rozdrobnienie własności, położenie w stosunku do terenów zainwestowania ogólnomiejskiego, ~~[a zwłaszcza na posiadaną zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze]~~<sup>34,35</sup>, obszary te mogą być zainwestowane w przypadku przeznaczenia ich na cele rozwojowe, zarówno poprzez zorganizowaną działalność inwestycyjną jak też pojedyncze przedsięwzięcia publiczne i komercyjne, z dostosowaniem do lokalnych warunków fizjograficznych z maksymalnie pozostawioną, [w miarę możliwości]<sup>34,35</sup>, powierzchnią biologicznie czynną lub zieleń urządzoną albo pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu.

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

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową, przeważnie jednorodziną,
- użytkowane rolniczo ekstensywnie,
- odłogowane lub stanowiące trwałe nieużytki,
- o wysokich klasach bonitacyjnych gleb,
- poza obszarami zalewowymi,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- ~~[przeważnie posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze]~~<sup>34,35</sup>,

- z rozpoczętą zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- przeważnie stanowiące własności prywatne,
- stosunkowo o małych powierzchniach w układzie łańcuchowym,
- przeznaczone w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeważnie do zainwestowania.

## **WNIOSKI:**

Z uwagi na położenie, [~~posiadaną zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej~~]<sup>34,35</sup> oraz postępujący ruch budowlany, niewielkie powierzchnie, zróżnicowane warunki fizjograficzne, wysoką jakość bonitacyjną gleb tereny te mogą być wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, z maksymalną biologicznie czynną, dostosowaną do lokalnych warunków fizjograficznych lub jako tereny zieleni urządzonej.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW**

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające ze stanu i funkcjonowania

### **ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Określono 15 obszarów wartościowych dla produkcji rolnej, obszary te zajmują 592,73 ha, co stanowi 5,09% ogólnej powierzchni miasta, liczącej 11629 ha.

Określono 22 obszary nieistotne dla produkcji rolnej, zajmują one 1122,3 ha, co stanowi 9,6% ogólnej powierzchni miasta liczącej 11629 ha.

Określono 12 obszarów z możliwością ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Zajmują one 179,6 ha, co stanowi 3,3% ogólnej powierzchni miasta.

Biorąc pod uwagę:

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

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