

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 88.35
DO UCHWAŁY NR / / 2013
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA.....2013 r.

ZAŁĄCZNIK NR 88

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

OBSZARY, które mogą być przeznaczone pod ZABUDOWĘ, w tym w formie ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

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.

OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ, W TYM OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W FORMIE ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Są to tereny, na których uzupełniana będzie częściowo zagospodarowana już tkanka miejska oraz tereny, które dotychczas były obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej i stanowiły rezerwy rozwojowe miasta.

Zajmują około 13,38% [13,65%]³⁵ obszaru miasta liczącej 11629 ha tj. - około 1587,7 ha [1588,7 ha]³⁵.

Obszary te rozmieszczone są głównie na obrzeżach miasta na terenach wolnych od zainwestowania kubaturowego i nie przeznaczonych na cele związane z produkcją rolną (ogrody działkowe, zieleń nieurządzoną) oraz nie przeznaczone pod zieleń urządzoną, lasy, rezerwat, tereny specjalne.

Obszary te obejmują zarówno tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne, usługi komunikacji) jak i tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Tereny przeznaczone pod zabudowę są równocześnie terenami wskazanymi w większości do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary, na których może być lokalizowana różnego typu zabudowa, zostały wyznaczone w oparciu o uwarunkowania określone w studium, w szczególności z uwagi na:

- korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zabudowy,
- korzystne warunki posadowienia,
- brak większego znaczenia wyznaczonych terenów w systemie przyrodniczym miasta,
- ograniczone występowanie stref ochronnych na tych obszarach,
- dogodne możliwości uzbrojenia terenu,
- możliwość rozwoju na większą skalę ze względu na dużą powierzchnię terenu do zagospodarowania,
- wskazanie tych terenów w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego, jako rezerwy rozwojowe miasta,
- konieczność wprowadzenia uzupełnień w kształtującej się tkance miejskiej, w celu zapewnienia ciągłości przestrzeni o charakterze miejskim.

Obszary wskazane **pod zorganizowaną działalność inwestycyjną** zajmują około 6,37% powierzchni miasta liczącej 11629 ha czyli około 742,27 ha.

Zlokalizowane są głównie w północnej, południowo – wschodniej części miasta, w tym Osiedle Przybyszówka w części północnej oznaczonej symbolem XVIII_A – Dworzysko, (osiedle Miłocin w części XXVIII_A). Tereny te mogą być przeznaczone pod pozarolniczą działalność gospodarczą, a także usługi publiczne lokalne i ponadlokalne oraz komunikację, a w szczególności pod usługi związane z potrzebami rozwoju lotniska Jasionka.

Na większych obszarach możliwe jest zainwestowanie różnorodnymi uzupełniającymi się funkcjami, które w rezultacie stworzą centra usługowo – administracyjne. Częściowo obszary wskazane dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej stanowią uzupełnienie tkanki osiedli mieszkaniowych terenami usług.

Przy wyznaczeniu terenów pod zorganizowaną działalność inwestycyjną wzięte zostały pod uwagę wszystkie istniejące uwarunkowania, a wskazane obszary są wynikiem pozytywnej oceny możliwości i potrzeby zainwestowania kubaturowego w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację usług komercyjnych i usług związanych z komunikacją istotne znaczenie miały następujące elementy:

- potrzeby związane z zabezpieczeniem terenów przeznaczonych pod usługi o charakterze strategicznym, stanowiące oferty inwestycyjne, którymi mogłoby dysponować miasto w momencie pojawienia się inwestorów strategicznych,
- występowanie korzystnych warunków fizjograficznych i topograficznych dla lokalizacji dużych inwestycji,
- położenie terenów przy głównych ulicach miasta, głównych drogach wylotowych z miasta, przy obwodnicy południowej i przy projektowanej obwodnicy północnej,
- występowanie terenów możliwych do uzbrojenia,
- występowanie rezerw rozwojowych miasta,
- występowanie terenów posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- brak ograniczeń wywołanych wszelkiego rodzaju strefami ochronnymi.

Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację usług publicznych ponadlokalnych, realizowanych m.in. na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej istotne znaczenie miały uwarunkowania wynikające z:

- zabezpieczenia terenów w miarę możliwości w pobliżu istniejących już ośrodków usług ponadlokalnych, np. nauki, zdrowia,
- konieczności wskazania terenów odpowiednich dla tego typu usług,
- zgodności z kierunkiem przekształcania istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej, a w szczególności powiększenia zasięgu strefy śródmiejskiej.

Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację usług publicznych lokalnych istotne znaczenie miały uwarunkowania wynikające z:

- konieczności zabezpieczenia rezerwy terenu na ten cel głównie przy osiedlach mieszkaniowych ze względu na podstawową funkcję tych usług,
- konieczności równomiernego rozmieszczenia ich na terenie miasta w związku z potrzebą zabezpieczenia ich dostępności.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że na wielu ze wskazanych terenów konieczne byłoby doinwestowanie związane z brakami w infrastrukturze technicznej i komunikacyjnej, głównie dotyczy to terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielo oraz jednorodziną.