

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 96.34 I NR 96.35
DO UCHWAŁY NR / / 2013
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA.....2013 r.

ZAŁĄCZNIK NR 96

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

PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA

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

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

[.....]³⁴ - oznaczenie zmiany Nr 34/2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Rzeszowa

w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie

[.....]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.

PROJEKTOWA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA –
ustalenia ogólne str. 3

WYJAŚNIENIA OZNACZEŃ W LEGENDZIE PLANSZY NR 55 str. 7

ZABUDOWA MIESZKANIOWA str.8

→ Ustalenia ogólne

→ Ustalenia szczegółowe - kierunki zagospodarowania przestrzennego:

I. Osiedle Przybyszówka – XVIII

1. Dworzysko - XVIII_A

- Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów mieszkaniowych
- Wskaźniki urbanistyczne w zakresie infrastruktury społecznej
- Ustalenia dla poszczególnych obszarów

II. Osiedle Staroniwa – VII

[1. Osiedle w rejonie ulicy Szewskiej - VII_A

- Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów mieszkaniowych
- Ustalenia dla poszczególnych obszarów]³⁴

USŁUGI str.16

→ Ustalenia ogólne

→ Ustalenia szczegółowe - kierunki zagospodarowania przestrzennego:

I. Osiedle Przybyszówka – XVIII

1. Dworzysko - XVIII_A

- Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów usługowych
- Ustalenia dla poszczególnych obszarów

II. Osiedle Wilkowyja – XV

- Ustalenia dla poszczególnych obszarów

III. Osiedle Mieszka I – XII

Teren usług komercyjnych nieuciążliwych w rejonie Al. Armii Krajowej w Rzeszowie

- Ustalenia dla obszaru
- Wytyczne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

[Teren usług w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty – XII_A

- Ustalenia dla poszczególnych obszarów
- Wytyczne do ustaleń planów miejscowych,]³⁵

IV. Osiedle Miłocin – XXVIII- część A

- Ustalenia dla obszarów
- Wytyczne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

[V. Osiedle Kotuli - XXIV

Teren usług w rejonie al. W. Witosa – XXIV_A

- Ustalenia dla poszczególnych obszarów
- Wytyczne do ustaleń planów miejscowych,]³⁵

ZABUDOWA PRODUKCYJNO – SKŁADOWA str. 35

→ Ustalenia szczegółowe - kierunki zagospodarowania przestrzennego:

I. Osiedle Przybyszówka – XVIII

1. Dworzysko - XVIII_A

- Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów usługowych
- Ustalenia dla poszczególnych obszarów

II. Osiedle Miłocin w części XXVIII A

- Ustalenia dla obszarów
- Wytyczne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

SYSTEM ZIELENI

str. 38

- ◆ Dolina Wisłoka
- ◆ Dolina potoku Młynówka
- ◆ Dolina potoku Przyrwa
- ◆ Zalesie – Lasy Matysowskie

PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA MIASTA

Ewolucja struktury przestrzennej miasta Rzeszowa odbywać się będzie w sposób podporządkowany uchwalonym celom rozwoju oraz w sposób uwzględniający istniejące i rozpoznane uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Rzeszów zgodnie z przyjętą strategią stanie się miastem wielofunkcyjnym, o wzrastającej randze w regionie, w kraju, a nawet w Europie. Będzie również utrzymywać wysoką dynamikę rozwoju gospodarczego i stwarzać coraz lepsze warunki życia mieszkańców.

Cel ten, a właściwie misję rozwoju należy realizować poprzez tworzenie sprzyjających warunków do prowadzenia działalności gospodarczej oraz rozwoju szkolnictwa wyższego, nauki i kultury, poprzez rozwój i poprawę funkcjonowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; poprawiając warunki życia mieszkańców i stan bezpieczeństwa publicznego, równocześnie będziemy chronić i zagospodarowywać walory i zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego, a teren miasta zagospodarowywać w sposób racjonalny pod względem przestrzennym i architektonicznym.

Wielofunkcyjność Rzeszowa wymaga zabezpieczenia terenów pod różnorodne funkcje pełnione obecnie i te, które Rzeszów pełnić będzie w przyszłości, a mianowicie: centrum życia politycznego województwa, powiatu i gminy, siedziby władz samorządowych wszystkich szczebli w regionie, siedziby władz wojewódzkich, organizacji politycznych i społecznych, szeregu instytucji o różnym zasięgu terytorialnym.

Funkcji związanej z zamieszkiwaniem w korzystnych warunkach fizjograficznych i w obiektach zgodnych z zapotrzebowaniem i aspiracjami mieszkańców. Dostępnych przestrzennie i w odpowiedniej ilości - miejsc pracy oraz z obszarów wypoczynku, wykorzystujących system przyrodniczy.

Ponadto, Rzeszów jest i będzie centrum naukowo – badawczym i kulturalnym regionu. Centrum turystycznym, centrum biznesu i usług okołobiznesowych. Centrum mass – mediów, centrum transportowym. Ważnym miejscem lokowania kapitału w skali regionu, a nawet w skali kraju oraz dużym rynkiem producentów i konsumentów.

Rzeszów ma również ważną funkcję ośrodka dynamizowania rozwoju w regionie południowo – wschodnim i pretenduje do roli jaką pełnił kiedyś Lwów.

Z analizy potencjału otoczenia, zasięgów związków funkcjonalno – przestrzennych, wymiany usług, wymiany siły roboczej można stwierdzić, że Rzeszów będzie ośrodkiem usług ponadlokalnych dla gmin sąsiednich, dla powiatu rzeszowskiego, dla pozostałych gmin województwa podkarpackiego.

Przy czym różne funkcje mają różny zasięg. Jedyne funkcje ośrodka nauki ma niewątpliwie zasięg ponadregionalny, a nawet międzynarodowy.

Przewidywana ilość mieszkańców stałych Rzeszowa to około 185 tysięcy w roku 2010, (jak wynika z prognozy demograficznej przyjętej za podstawę analiz).

Korzystających z potencjału usług publicznych i komercyjnych Rzeszowa jest i będzie o wiele więcej z uwagi na rangę i funkcję miasta.

Realizacja celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa odbywać się będzie głównie poprzez zmiany jakościowe w strukturze przestrzennej. Przede wszystkim będzie to:

→ poszerzenie strefy miejskiej;

- poprzez budowanie pierzei, ciągów ulicznych,
- stworzenie systemu ciągów zielonych ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi w skali całego miasta,
- łączenie obu brzegów Wisłoka ciągami komunikacji kołowej i pieszej (budowa mostów, kładek),
- wykorzystanie doliny Wisłoka dla celów wypoczynku mieszkańców (tereny publiczne sportu i rekreacji),
- modernizację i przekształcanie monofunkcyjnych terenów zabudowy mieszkaniowej „blokowisk” poprzez tworzenie ciągów pieszych w zieleni, poprawę estetyki budynków (np. przebudowę wejść), doinwestowanie małej architektury i uzupełnienie nowymi budynkami tworząc w miarę możliwości pierzeje uliczne,
- tworzenie nowych przestrzeni publicznych na obszarze całego miasta, w szczególności zaś w obszarze strefy Śródmieścia (nowe centrum usługowo – mieszkaniowe),
- doinwestowanie zespołów zabudowy jednorodzinnej w przestrzenie publiczne,
- prowadzenie działań „porządkujących” i doinwestowanie w infrastrukturę społeczną i techniczną zabudowy mieszkaniowej powstałej na historycznych układach wiejskich,
- eksponowanie i ochronę lokalnych wartości kulturowych, tradycji miejsc,
- tworzenie nowych systemów przestrzeni zieleni urządzonej wiążących poszczególne jednostki mieszkaniowe,
- tworzenie punktów węzłowych życia publicznego na bazie ciągów komunikacyjnych,
- przekształcanie „dzielnic magazynowo-składowych” i przemysłowych w tereny koncentracji usług komercyjnych produkcyjnych i nieprodukcyjnych,
- wyznaczenie dużych obszarów położonych w sąsiedztwie głównych układów komunikacyjnych przy wylotach z miasta pod prowadzenie działalności gospodarczej, komercyjnej lub publicznej wymagającej dużych dobrze skomunikowanych przestrzeni, parkingów strategicznych wzbogaconych o usługi związane z komunikacją (rodzaj małych miejsc obsługi podróżnych),
- wyznaczenie obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m², w celu zwiększenia możliwości inwestowania na danych obszarach, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi dotyczącymi tego typu obiektów, oraz stworzenia przestrzeni ogólnodostępnej, służącej zaspakajaniu potrzeb mieszkańców i poprawy jakości ich życia,
- sukcesywne dostosowywanie układu komunikacji kołowej do obecnego i prognozowanego ruchu, a przede wszystkim rezygnacja z poprzednio projektowanej „trasy średnicowej” dzielącej Śródmieście i wprowadzającej nadmierny ruch do centrum na rzecz ulicy zbiorczej o parametrach dostosowanych do pojemności ekologicznej i kulturowej otoczenia (jest to zasadniczy sposób OCHRONY CENTRUM miasta),
- w zakresie infrastruktury technicznej podejmowanie działań na rzecz poprawy stanu i funkcjonowania systemów oraz wyrównania warunków życia mieszkańców w skali całego miasta,

- sukcesywne obejmowanie ochroną walorów przyrodniczych i kulturowych (np. pomniki przyrody, nowe obszary wskazane do ochrony itp.) poprzez opracowywanie regulacji prawnych (pn. MPZP),
- integracja terenów wiejskich przyłączanych do Rzeszowa po 2005 roku ze strukturą funkcjonalno – przestrzenną miasta:
 - XVIII_A - Dworzysko część Osiedla Przybyszówka - obszar położony pomiędzy drogą krajową nr 4, a granicą administracyjną miasta z gminami Świlcza i Głogów Małopolski wskazuje się pod lokalizację funkcji :
 - produkcyjnych i usługowych, proponowanych do ustanowienia strefy aktywności gospodarczej,
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej z infrastrukturą techniczną i społeczną,
 - usług publicznych,
 - usług sportu w rejonie ulicy Krakowskiej.

W ramach obszaru należy wyznaczyć nowe tereny pod drogi publiczne, które stanowić będą kontynuację istniejących i projektowanych powiązań komunikacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu transportowego Rzeszowa,

XXVIII_A - część osiedla Miłocin - obszar położony pomiędzy linią kolejową, a osiedlem mieszkaniowym w Miłocinie, wskazuje się na lokalizację funkcji:

- produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych, proponowanych do ustanowienia strefy aktywności gospodarczej;
- terenów usługowych komercyjnych, edukacyjnych i oświatowych;
- zieleni izolacyjnej,
- parkingów, komunikacji drogowej i kolejowej.

W ramach obszaru należy wyznaczyć nowe tereny pod drogi publiczne, które stanowić będą kontynuację istniejących i projektowanych powiązań komunikacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu transportowego Rzeszowa.

Potrzeba przekształcania struktury funkcjonalno – przestrzennej, potrzeba podejmowania takich działań wynika ponadto z wielu uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Zwłaszcza z istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej i istniejącego stanu zagospodarowania.

Rzeszów jest niespójną przestrzenią urbanistyczną, składającą się z dominującego centrum skupionego na bardzo małej powierzchni, monofunkcyjnych grup zabudowy mieszkaniowej, obszarów magazynowo – składowych i przemysłowych oraz przestrzeni zieleni nieurządzonej. Zespoły te nie są ze sobą powiązane, nie tworzą jednorodnej „tkanki” miejskiej. Tak wytworzona przestrzeń niesie za sobą niekorzystne zjawiska codziennych problemów i trudnego dostępu do miejsc pracy, małej dostępności do usług kultury i rozrywki, wpływa na pogorszenie się warunków życia. Rozległe i nieurbanizowane tereny dawnych sołectw podmiejskich wymagają uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną w celu umożliwienia ich zabudowy.

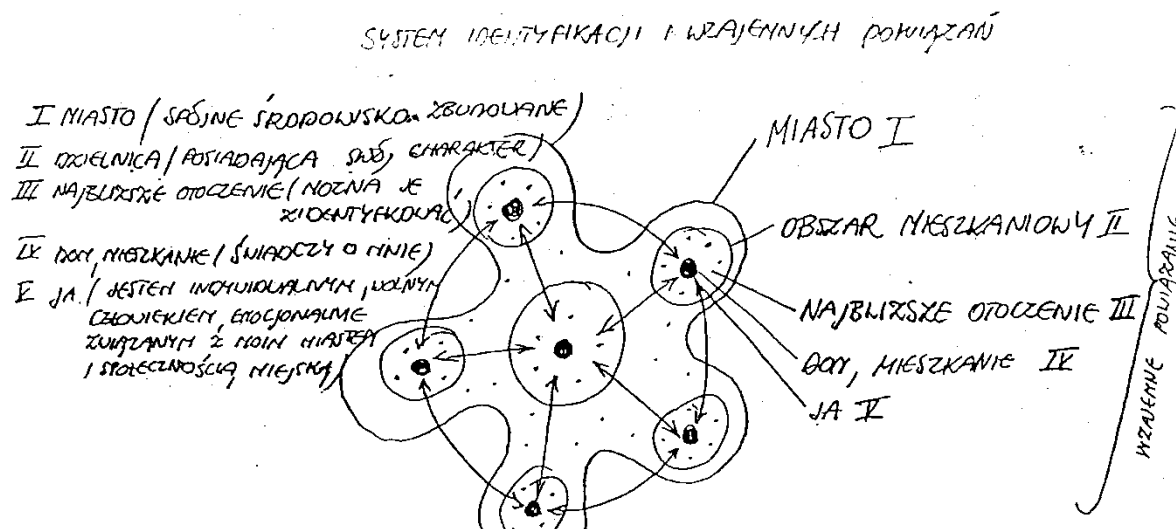
Przebudowa struktury funkcjonalno – przestrzennej zmierza do powstania spójnego „środowiska zbudowanego”.

Na bazie istniejącej substancji należy zatem dążyć do przeobrażania przestrzeni tak, aby mogła stać się miastem dla wszystkich mieszkańców Rzeszowa i okolic – bez peryferii, bez odizolowanych monofunkcyjnych osiedli (o zbyt dużej skali) z odpowiednią intensywnością zainwestowania i różnorodnością funkcji i dobrym, sprawnym systemem transportowym.

Proces przekształcania i kształtowania miasta opiera się o gospodarowanie przestrzenią, która nie jest tylko zespołem terenów przeznaczonych pod zabudowę lub już zabudowanych.

Przestrzeń to: wartości kulturowe, krajobrazowe, tradycje związane z miejscem i relacjami pomiędzy sąsiednimi terenami, to tworzywo do takiego zainwestowania, aby służyło mieszkańcom, wzbogacając je zarówno materialnie jak i duchowo. Są wartości nie na sprzedaż, bez względu na cenę oferowaną w zamian. Te wartości to między innymi przyroda, walory kulturowe, czyste powietrze, woda, spokój i bezpieczeństwo mieszkańców.

Każdy mieszkaniec Rzeszowa powinien mieć możliwość identyfikowania się z miastem, z osiedlem i z domem.



W obszarach proponowanych do rehabilitacji powinny być podejmowane działania zapewniające ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego oraz działania popierające najlepsze przykłady konserwacji i adaptacji (rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne wybierane w szczególności w drodze konkursów). Działania te są i będą niezwykle istotne dla utrzymania niepowtarzalnego, indywidualnego charakteru najcenniejszych obszarów naszego miasta.

W kierunkach rozwoju systemów komunikacji, transportu proponuje się zapewnienie możliwości wyboru i dostępności do różnych środków transportu.

W nowo tworzonych obszarach wielofunkcyjnych niezbędna jest różnorodność i wybór funkcji, mieszkania i pracy, w odróżnieniu od strefowania, umożliwienie powstawania nowych środowisk miejskich wysokiej jakości z równoczesnym zapewnieniem regulacji dla segregacji i kontroli użytkowania terenu w przypadku funkcji powodujących uciążliwości, zanieczyszczenia i potencjalne zagrożenia.

Proponowane nowe i przekształcone obszary wielofunkcyjne, zabudowane, powinny być powiązane terenami otwartymi, zielonymi strefami, terenami rekreacyjnymi.

Tereny zurbanizowane winny być uzupełniane, ale z pełnym poszanowaniem systemu przyrodniczego.

Wszelkie działania związane z rozwojem przestrzennym ilościowym i jakościowym polegać powinny na zaspokajaniu potrzeb obecnego pokolenia bez zaprzeczania możliwości przyszłych pokoleń do zaspokojenia ich potrzeb czyli zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju.

Powinno być to wiodące wskazanie dla regulacji zawartych w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WYJAŚNIENIA OZNACZEŃ W LEGENDZIE PLANSZY NR 55

1. Tereny proponowane do zabudowy alternatywnej lub uzupełniającej, to takie na których zagospodarowanie będzie kształtowało się według aktualnych potrzeb:
 - z przewagą którejś z proponowanych funkcji,
 - z ich wzajemnym uzupełnianiem się,
 - z całkowitą dominacją jednej z nich.
 2. W oznaczeniu kolorystycznym:
 - kolor, który jest tłem symbolizuje funkcję o proponowanym dominującym znaczeniu,
 - nałożony szraf – funkcję uzupełniającą w ramach funkcji wiodącej.
 3. Oznaczenia literowe i cyfrowe:
 - oznaczenie, pisane dużą literą, określa preferowane przeznaczenie obszaru,
 - oznaczenie, pisane w indeksie górnym określa przynależność obszaru do danego osiedla,
 - oznaczenie, pisane w indeksie dolnym określa kolejny numer obszaru.
- Ad. 2. Dotyczy:
- przeznaczenia terenu alternatywnie:
 - na zieleń urządzoną lub usługi ponadlokalne związane z zielenią urządzoną,
 - na zieleń urządzoną lub usługi komercyjne związane z zielenią urządzoną,
 - przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne, uzupełniająco usługi komunikacji.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA

→ USTALENIA OGÓLNE

Obszary zabudowy mieszkaniowej rozmieszczone są równomiernie na terenie całego miasta. Są one przemieszane z innymi funkcjami, tak aby nie tworzyć monofunkcyjnych zespołów mieszkaniowych. Funkcjami równorzędnymi i uzupełniającymi są zieleń i usługi.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana na terenach korzystnych fizjograficznie, które do tej pory stanowiły rezerwy rozwojowe miasta. Widoczna jest dążność do przemieszania zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej. Rodzaj zabudowy wynika jednak przede wszystkim z uwarunkowań występujących na danym terenie np. na Staromieściu duże nakłady infrastrukturalne i nieurozmaicona rzeźba tereny były czynnikami decydującymi o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną, natomiast na Drabiniance wysoki poziom wód gruntowych, występowanie strefy zalewowej, strefy przewietrzania miasta wykluczyły możliwość innego zagospodarowania niż tylko zabudowę jednorodzinną, dodatkowo często o charakterze ekstensywnym.

Zabudowa jednorodzinna jest w wielu przypadkach projektowana również na terenach o wysokich walorach krajobrazowych i urozmaiconej rzeźbie terenu tak, aby kształtująca się tam zabudowa stworzyła dzielnice rezydencjonalne, a przy ich zagospodarowaniu należy zwrócić uwagę przede wszystkim na jakość architektury, która powinna harmonijnie wpisywać się w otoczenie.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, które w najbliższej przyszłości mają zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej są wskazane do sporządzenia MPZP w pierwszej kolejności. Nowe osiedla, głównie zabudowy wielorodzinnnej, powinny być kształtowane jako tkanka typowo miejska z wnętrzami ulic i placów, w celu podtrzymania więzi społecznych i stworzenia dogodnych warunków do wypoczynku i rekreacji.

Przestrzeń zewnętrzna i wewnętrzna osiedli powinna być powiązana tak, aby stworzyć jednolitą, ciągłą przestrzeń urbanistyczną, bez dominującej roli pojedynczych obiektów kubaturowych (projektowanie systemów wnętrz międzyblokowych z ciągami pieszymi i rowerowymi, placami zabaw, skwerami z małą architekturą).

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa to: zabudowa historyczna (kamienice) w centrum miasta, zespoły współczesnej zabudowy wielorodzinnnej i jednorodzinnej.

W centrum miasta przemieszane są funkcje mieszkaniowe i usługowe. Widoczna jest jednak zwiększająca się niekorzystna przewaga funkcji usługowej. Taka tendencja powoduje zamieranie centrum miasta w godzinach wieczornych. Należałoby więc dopuścić w szerszym zakresie możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej w ramach funkcji usługowej. Chodzi tu o działania uzupełniające w ramach istniejącej zabudowy np. poprzez tworzenie apartamentów mieszkaniowych na wyższych kondygnacjach kamienic, a usług w parterach. Pozytywnym zjawiskiem jest wytworzenie strefy ruchu pieszego zamkniętej dla ruchu kołowego na ul. 3 Maja, Kościuszki i Grunwaldzkiej, co spowodowało ożywienie tych ulic i wzmocniło więź społeczną. Centrum miasta jest obszarem o znaczeniu strategicznym, w związku z tym należy opracować szczegółową koncepcję zagospodarowania tego obszaru w celu prawidłowego zorganizowania tej przestrzeni i wyznaczeniu powiązań z sąsiednimi obszarami. Jest to część miasta w której najlepiej wykształcona jest struktura świadcząca o miejskości tego miejsca.

Jednym z celów rozwoju miasta jest utrzymanie charakteru Śródmieścia z funkcjami centrotwórczymi i mieszkaniowo-usługowymi, przy równoczesnym rozszerzeniu jego zasięgu. Należy prowadzić działania w kierunku takiego przekształcania tkanki, aby wnętrza obwodnicy południowej miasta wraz z osiedlem Tysiąclecia i Pobitnem, a także wnętrza ulic wylotowych z miasta, uzyskały miejski charakter, a znajdujące się wokół osiedla mieszkaniowe nie były odizolowanymi „wyspami blokowisk” rozdzielonymi terenami nieużytków i szerokich arterii komunikacyjnych.

Łączenie poszczególnych obszarów monofunkcyjnych w jeden zintegrowany organizm miejski jest jednym z głównych celów rozwoju miasta o wzrastającej randze w regionie. Aby to osiągnąć należy zmodernizować i przekształcić obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tzw. blokowiska, poprzez zagospodarowanie zainwestowanych terenów w taki sposób, aby wytworzyć przestrzeń publiczną, ciągi uliczne, pierzeje, place, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

Zabudowa jednorodzinna to główne pozostałości układów wiejskich z licznymi niedoborami z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, brakiem przestrzeni publicznej. Wymaga ona rehabilitacji i uzupełnień oraz powiązania z sąsiednimi terenami o charakterze miejskim. Na tych terenach należy chronić lokalne wartości i tradycje (układy urbanistyczne, architektoniczne, krajobrazowe). Na osiedlach projektowanych od podstaw jak np. Zimowit widoczna jest dążność do zaspokojenia wyłącznie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, brak jest ciągłej przestrzeni publicznej, wspólnych miejsc rekreacji i wypoczynku, placów zabaw, które stwarzałyby warunki do życia społecznego. Powoduje to izolowanie się od siebie mieszkańców i brak uczestnictwa w życiu osiedla, miasta.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE kierunki zagospodarowania przestrzennego zespołów mieszkaniowych

I. Osiedle Przybyszówka - XVIII

1. Dworzysko - XVIII_A

Zespoły mieszkaniowe oznaczone na rysunku Studium symbolami MN, MW, MN-U zostały wyznaczone jako tereny „brutto”, w skład których wchodzi odpowiednio: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa z infrastrukturą techniczną i społeczną dla obsługi mieszkańców osiedla, w szczególności: usługi publiczne, usługi komercyjne, zieleń ogólnodostępna, komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza.

Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów mieszkaniowych:

- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem (MN, MW, MN-U) należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych

szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu;

- oznaczona na załączniku graficznym nr 55 Studium lokalizacja terenów usługowych (publicznych i komercyjnych), terenów zieleni urządzonej i terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy (oznaczone liniami przerywanymi) nie jest ścisłą lokalizacją oraz wielkością – rozmieszczenie poszczególnych funkcji w ramach jednego zespołu zabudowy nastąpi w mpzp – minimalna powierzchnia terenów musi spełniać wymogi podanych niżej wskaźników urbanistycznych i powinna być dostosowana do faktycznych potrzeb - kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu;
- w ustaleniach planów miejscowych należy uwzględnić przyjęte poniżej wskaźniki urbanistyczne, wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania mpzp w dostosowaniu do ustalonych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych poszczególnych terenów.

Wskaźniki urbanistyczne w zakresie infrastruktury społecznej:

Oświata

Optymalne proporcje ilości placówek oświatowych do ilości mieszkańców:

- 1 przedszkole / 4 - 6 tys. mieszkańców
- 1 szkoła podstawowa / 5 – 8 tys. mieszkańców
- 1 gimnazjum / 10 – 15 tys. mieszkańców
- 1 liceum ogólnokształcące / 20 tys. mieszkańców
- 1 technikum i 1 szkoła zawodowa o profilu zbieżnym z dominującą branżą przemysłu w strefie aktywności gospodarczej „Dworzysko”.

Zdrowie i pomoc społeczna

Placówki podstawowej opieki zdrowotnej na terenie osiedla powinny spełniać następujące wskaźniki:

- nie mniej niż 1 lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej na 2,0 – 2,5 tys. mieszkańców
- nie mniej niż 1 lekarz pediatra / 2,5 tys. mieszkańców
- nie mniej niż 1 pielęgniarka środowiskowa / 2,5 tys. mieszkańców
- nie mniej niż 1 żłobek / 4-6 tys. mieszkańców
- nie mniej niż 1 obiekt podstawowej opieki zdrowotnej na 5 tys. mieszkańców.

Kultura – zapewnienie możliwości korzystania z placówek upowszechniania kultury typu lokalne centrum kultury, kluby wg wskaźnika 10 tys. mieszkańców na 1 placówkę.

Sport i rekreacja – należy dążyć do osiągnięcia następujących wskaźników:

- zieleń urządzona (parki) 15m² / mieszkańca (minimum 20% terenu osiedla)
- zieleń rekreacyjna 35m² – 40m² / mieszkańca (minimum 10% terenu zabudowy mieszkaniowej brutto),

w tym:

- tereny sportu i rekreacji 5m² – 7m² / mieszkańca

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| | (minimum 10% terenu osiedla) |
| - boiska | 2000 – 3000 mieszkańców / 1 obiekt |
| - pływalnie kryte | 10000 mieszkańców / 1 obiekt |

Obowiązkowe jest zapewnienie na osiedlach zabudowy mieszkaniowej boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży wg podanych niżej wskaźników:

- 25% z powierzchni zieleni osiedlowej przeznaczyć na place zabaw dla dzieci do 12 roku życia,
- 25% z powierzchni zieleni osiedlowej przeznaczyć na place zabaw dla młodzieży powyżej 12 lat.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

Ustalenia dla poszczególnych obszarów:

1. **MN^{XVIII}_{01,02}** – **obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** położone w zachodniej części Osiedla Przybyszówka oznaczonej symbolem XVIII_A - Dworzysko.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- tereny zabudowane i wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy usługowej o charakterze podstawowym (usługi komercyjne i publiczne) z wykluczeniem: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także kolidujących z zabudową mieszkaniową pod względem funkcji, skali i formy, w tym stacji paliw,
 - usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych, działalności gospodarczej pozarolniczej, w tym stacji paliw na terenie położonym w północnej części terenu MN^{XVIII}₀₁ oznaczonego na *załączniku graficznym nr 55* kolorem pomarańczowym;
 - dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej;
 - dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- nakazuje się realizację zabudowy o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy;
- nakazuje się kontynuację systemu zieleni urządzonej wzdłuż osi widokowej wschód - zachód w pasie nie mniejszym jak 30 m (*załącznik graficzny nr 37 i 55, tekstowy nr 82 i 96*);

- nakazuje się uwzględnienie wytycznych związanych ze strefą ochrony ekspozycji widokowej – E zgodnie z *załącznikami graficznymi nr 35 i 37, tekstowymi nr 80 i 82*;
- nakazuje się lokalizację systemu ścieżek rowerowych zgodnie z *załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90*.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna intensywność zabudowy 0,5;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) nie mniej niż 30% terenu działki budowlanej;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej jak 8,5 m dla zabudowy jednorodzinnej i nie wyżej jak 10m dla zabudowy usługowej w północnej części terenu MN^{XVIII}₀₁;
- albo dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 35⁰-45⁰ albo dachy płaskie, stosowane na całym obszarze MN^{XVIII}₀₁ lub zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszych niż 20 budynków mieszkaniowych;
- parkowanie pojazdów winno być zabezpieczone na działkach własnych;
- maksymalnie 15 miejsc postojowych na wydzielonym parkingu.

2. **MW^{XVIII}₀₁** - **obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** położony w centralnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII_A - Dworzysko.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz usługami komercyjnymi służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, tereny usług publicznych tworzących obszary przestrzeni publicznych;
- przy kształtowaniu zabudowy należy wyznaczyć:
 - ciągi i osie widokowe ze szczególnym uwzględnieniem kierunku wschód – zachód, pomiędzy Zabytkowym Zespołem dawnej Niższej Krajowej Szkoły Rolniczej w Miłocinie wraz z parkiem, a drogą zbiorczą KDZ–2 zakończonym dominantą architektoniczną (*załącznik graficzny nr 37 i 55, tekstowy nr 82 i 96*),
 - przestrzenie publiczne, które należy kształtować na obszarach koncentracji usług oraz głównych ciągów komunikacji osiedlowej,
 - teren zwartego kompleksu zieleni urządzonej nie mniejszy niż 10 % powierzchni obszaru MW^{XVIII}₀₁;
- kształtowanie nowych zespołów zabudowy musi uwzględniać:
 - konieczność lokalizowania przestrzeni publicznych oraz systemów zieleni urządzonej tworzących zwarty kompleks zieleni dla całego obszaru MW^{XVIII}₀₁,
 - konieczność wytworzenia sąsiedzkich przestrzeni publicznych z zielenią urządzonej, które zapewniają miejsca wypoczynku dla osób starszych i place zabaw dla dzieci i młodzieży *wg ww. wskaźników urbanistycznych*,

- główne kierunki napływu powietrza - w szczególności wzdłuż osi wschód - zachód (*załącznik graficzny nr 34 i 36, tekstowy nr 79 i 81*),
 - lokalizację dróg dojazdowych oraz komunikacji wewnętrznej, w niezbędnym zakresie opartych na układzie dróg lokalnych i zbiorczych wg *załącznika graficznego nr 45 i tekstowego nr 90*,
 - lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w nawiązaniu do systemu miejskiego zgodnie z *załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90*,
 - nakaz lokalizacji co najmniej 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - lokalizację miejsc postojowych naziemnych w ilości co najmniej 50% ilości mieszkań, nie więcej jak 8 miejsc w jednej zatoce parkingowej, nie więcej niż 30 miejsc postojowych na jednym parkingu,
 - realizację spójnej w formie architektonicznej zabudowy na całym obszarze MW^{XVIII}₀₁,
 - wysokie walory estetyczne zabudowy i przestrzeni miejskiej poprzez wprowadzenie odpowiednich nakazów i zakazów zapewniających wysokie standardy użytkowania przestrzeni publicznej,
 - dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;
- dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej;
 - dopuszczenie uzupełnienia funkcji mieszkaniowej zabudową usługową komercyjną z wykluczeniem: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², inwestycji powodujących zagrożenie dla jakości środowiska i warunków życia, w tym: stacji bazowych telefonii komórkowych, stacji paliw;
 - uwzględnienie przepisów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
 - nakaz izolacji obszarów mieszkaniowych od obszarów przemysłowych strefą zieleni urządzonej o szerokości nie mniejszej niż 20m;
 - nakaz aby uciążliwość usług nie mogła wykraczać poza granice działki budowlanej i powodować pogorszenia stanu środowiska.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 30% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy ustalić obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy do 15 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 45m dla centralnej części osiedla, do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 18m na obrzeżach osiedla;
- maksymalna intensywność zabudowy: wysoka – 2,0, średnia – 1,0 niska – 0,6;
- dachy budynków o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci do 45⁰ albo dachy płaskie; dachy powyżej trzech kondygnacji – płaskie z dopuszczeniem

elementów dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połąci do 45⁰, na nie więcej jak 40% powierzchni zabudowy budynku;

- zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 30 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych; nie mniej niż 20% miejsc parkingowych naziemnych dla terenu objętego inwestycją.

3. MN-U^{XVIII}₀₁ – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej położony w centralnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII A - Dworzysko.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- tereny zabudowane i wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy usługowej o charakterze podstawowym (usługi komercyjne i publiczne, nie zaliczone do inwestycji celu publicznego), z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także sprzecznych z charakterem zabudowy mieszkaniowej pod względem funkcji, skali i formy, np. stacji paliw;
 - dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej;
 - dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
- nakazuje się realizację zabudowy o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy;
- nakazuje się kontynuację systemu zieleni urządzonej wzdłuż osi widokowej wschód - zachód w pasie nie mniejszym jak 30 m (*załącznik graficzny nr 37 i 55, tekstowy nr 82 i 96*) oraz umieszczenie dominanty na zamknięciu w/w osi;
- nakazuje się uwzględnienie wytycznych związanych ze strefami ochrony konserwatorskiej – B i K zgodnie z *załącznikami graficznymi nr 35 i 37, tekstowymi nr 80 i 82*);
- nakaz izolacji obszarów mieszkaniowych od obszarów przemysłowych strefą zieleni urządzonej o szerokości nie mniejszej niż 20 m;
- nakazuje się kontynuację systemu ścieżek rowerowych zgodnie z *załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90*.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna intensywność zabudowy 1,0 dla terenów usługowych, 0,5 dla terenów mieszkaniowych z zabudową wolnostojącą i 0,7 dla terenów mieszkaniowych z zabudową szeregową lub/i bliźniaczą;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 25% terenu objętego inwestycją;

- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych
- maksymalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych - 12m dla terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej oraz do dwóch kondygnacji naziemnych - 8,5m dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35°-45°;
- parkowanie pojazdów winno być zabezpieczone na działkach własnych;
- maksymalna ilość miejsc postojowych na jednym parkingu naziemnym 20.

[I. Osiedle Staroniwa - VII

1. Osiedle w rejonie ulicy Szewskiej – VII_A

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55):

Zespół mieszkaniowy oznaczony na rysunku „Studium” symbolami MN, MW został wyznaczony jako teren „brutto”, składający się: z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), infrastruktury technicznej, terenów komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.

Ustalenia dla poszczególnych obszarów:

1. MW^{VII} - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
- kształtowanie nowego zespołu zabudowy musi uwzględniać:
 - konieczność lokalizowania systemów zieleni urządzonej wzdłuż terenów dróg,
 - konieczność wytworzenia sąsiedzkich przestrzeni publicznych z zielenią urządzoną, które zapewniają miejsca wypoczynku dla osób starszych i place zabaw dla dzieci i młodzieży,
 - główne kierunki napływu powietrza - w szczególności wzdłuż osi wschód - zachód,
 - budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej, pieszej oraz rowerowej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru,
 - realizację spójnej w formie architektonicznej zabudowy na całym obszarze MW,
 - wysokie walory estetyczne zabudowy i przestrzeni miejskiej poprzez wprowadzenie odpowiednich nakazów i zakazów zapewniających wysokie standardy użytkowania przestrzeni publicznej,
 - dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych,

- dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej;
- nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu,
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- nakaz, aby uciążliwość usług nie mogła wykraczać poza granice działki budowlanej i powodować pogorszenia stanu środowiska.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniejsza niż 20% terenu objętego inwestycją,
- wielkość powierzchni zabudowy: nie większa niż 40%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,07,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe: nie mniej niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe nie mniej niż 1 miejsce na 80 m² powierzchni usług,
- udział powierzchni usługowej w budynku mieszkalno-usługowym: nie większy niż 25% powierzchni użytkowej tego budynku,
- wysokość zabudowy (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): nie większa niż 5 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 20,0 m,
- dachy budynków: o schemacie dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

2. MN^{VII} – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- tereny zabudowane i wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której dopuszcza się lokalizowanie usług, dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej, dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej,
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej,
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej, pieszej oraz rowerowej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru,
- nakaz realizacji zabudowy o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy,
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniej niż 25% terenu objętego inwestycją,
- wielkość powierzchni zabudowy: nie większa niż 60%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,07,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,

- udział powierzchni usługowej w budynku mieszkalno-usługowym: nie większy niż 50% powierzchni użytkowej budynku,
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, realizowane na własnej działce,
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 80 m² powierzchni usług, realizowane w granicach planu,
- maksymalna wysokość zabudowy (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12,0 m,
- dachy budynków (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): o schemacie dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

Uwarunkowania wymagające uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu:

- istniejące linie energetyczne średniego napięcia, od których obowiązują odległości od obiektów budowlanych,
- powiązanie terenów z ulicami: Staroniwską i Panoramiczną poprzez drogi niższych klas.

Wytyczne do projektów mpzp:

- w ustaleniach planu należy uwzględnić ograniczenia związane z położeniem na obszarze i terenie górniczym złoża gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów-1”,
- nakazuje się ustalenie linii zabudowy od strony dróg publicznych]³⁴.

USŁUGI

→ USTALENIA OGÓLNE

Zabudowa usługowa jest jednym z najważniejszych elementów warunkujących żywiłowy rozwój miasta.

Tradycje kupieckie Rzeszowa i jego historyczne położenie na głównym szlaku handlowym z Wiednia do Lwowa, sprzyjały i sprzyjają rozwojowi usług, handlu i rzemiosła. Rola jaką obecnie Rzeszów pełni w regionie wymaga szerszego rozwoju usług ponadlokalnych. Ponieważ Rzeszów nie jest miastem typowo przemysłowym rozwój usług jest podstawowym warunkiem powstawania nowych miejsc pracy. Usługi nauki np. uniwersytet, podnoszą rangę miasta oraz dają możliwość zwiększenia bazy wykształconej kadry, która będzie realizować zadania przyjęte w strategii rozwoju miasta. Usługi lokalne, których nie powinno zabraknąć na żadnym osiedlu, zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców, związane z życiem codziennym, są zlokalizowane zarówno w centrum jak i na obrzeżach miasta.

Centrum miasta skupia najważniejsze obiekty usługowe związane z administracją (wojewódzką, powiatową, miejską), finansami, handlem, zdrowiem, kulturą i sądownictwem. Wzrastająca ranga miasta spowodowała potrzebę wyznaczenia nowych obszarów, które zabezpiecząby obecne i przyszłe potrzeby dla tych funkcji.

Ponieważ możliwości uzupełniania usług w ścisłym centrum zamkniętym obecnie w trójkącie ulic: Piłsudskiego, Lisa-Kuli i Szopena są ograniczone, należałoby poszerzyć ten obszar o nowe tereny na prawym brzegu Wisłoka i zlikwidować barierę jaką stanowi rzeka, poprzez połączenie obu części miasta przeprawami w formie mostów i kładek pieszych.

Jako szczególną formę zabudowy usługowej należy traktować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m², które coraz częściej pojawiają się w przestrzeni miasta, zarówno na jego obrzeżach, jak i w centrum. Rozmieszczenie takich obiektów w przestrzeni miasta poddane jest szczególnym regulacjom prawnym, wymagającym określenia obszarów, na których można lokalizować takie obiekty, oraz sporządzenia odpowiednich planów miejscowych dla tych obszarów.

W przestrzeni miasta swoje miejsce mają:

1. Usługi centrotwórcze

2. Usługi lokalne (publiczne i komercyjne)

Są to przede wszystkim usługi podstawowe jak:

usługi oświaty:

- szkoły podstawowe,
- gimnazja,
- szkoły średnie,
- przedszkola,

usługi zdrowia:

- szpitale,
- przychodnie zdrowia,

usługi sportu,

usługi kultury,

usługi wyznaniowe.

3. Usługi ponadlokalne (publiczne i komercyjne)

- usługi nauki wyższej,
- usługi zdrowia dla potrzeb regionu,
- usługi kultury.

4. Usługi komercyjne

- usługi handlu i rzemiosła.

5. Usługi komunikacji

- parkingi,
- garaże,
- stacje paliw,
- dworce autobusowe i kolejowe.

6. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²

Usługi, podobnie jak inne funkcje tworzą w mieście własny system, który jednocześnie jest z nimi ściśle powiązany.

Sieć usług oplata ściśle główne ciągi komunikacyjne piesze i kołowe, wypełnia centrum miasta i stanowi uzupełnienie przestrzeni osiedli mieszkaniowych.

Tereny usługowe o dużych powierzchniach przeznaczone są głównie dla funkcji o znaczeniu ponadlokalnym i inwestorów strategicznych, np. teren na Zalesiu, przy ul. Lwowskiej i ul. Warszawskiej, przy Al. Armii Krajowej i projektowanej obwodnicy północnej. Usługi o szerszym zakresie lecz w formie uzupełnień mogą

znaleźć miejsce na terenie projektowanych dzielnic przemysłowo – usługowych przy ul. Przemysłowej i Okulickiego.

Usługi proponowane dla uzupełnienia i zaktywizowania terenów zieleni to propozycje wprowadzenia sportu, rekreacji i turystyki z uzupełnieniem drobną kubaturą tylko w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania przewidzianych funkcji.

67

System usług osiedlowych wypełnia podstawowe potrzeby mieszkańców, ułatwiając równocześnie codzienne życie i ożywiając kontakty społeczne.

Prawidłowe funkcjonowanie miasta jest możliwe jedynie przy prawidłowym współdziałaniu wszystkich tworzących go systemów, dlatego sieć usług również powinna mieć tu swoje miejsce.

Ważne jest aby rozwój poszczególnych funkcji w mieście był rozwojem zrównoważonym i aby oprócz spełnienia swojej funkcji ich forma przestrzenna była symbolem nowoczesnej i przemyślanej wizji całości przestrzeni.

- 1) **UC.1** – teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.1**, o powierzchni ok. 3 ha, położony pomiędzy Aleją Cieplickiego i Aleją Piłsudskiego oraz ulicami Towarnickiego i Czarnieckiego, w rejonie istniejącego Hotelu „Rzeszów”,
- 2) **UC.2** – obszar, oznaczony symbolem **UC.2**, zlokalizowany jest u zbiegu ul. Rejtana i ul. Kopisto, w terenie wskazanym pod usługi centrotwórcze,
- 3) **UC.3** – obszar oznaczony symbolem **UC.3**, zlokalizowany jest przy ul. Przemysłowej,
- 4) **UC.4** – teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.4**, położony pomiędzy ulicą Lubelską, projektowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego (tzw. Droga Północną), a także projektowaną ulicą zbiorczą oraz istniejącymi ogrodami działkowymi im. Wł. Szafera,
- 5) **UC.5** – teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.5**, o powierzchni ok. 47,5 ha, położony jest w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana, przy skrzyżowaniu al. Armii Krajowej i Powstańców Warszawy w Rzeszowie,
- 6) **UC.6** - teren oznaczony na rysunku studium symbolem **UC.6**, o powierzchni ok. 2ha, położony pomiędzy ulicami Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie,
- 7) **UC.7** – teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.7**, o powierzchni ok. 6,5 ha, położony jest u zbiegu al. W. Witosa i ul. Wyspiańskiego,
- 8) **UC.8** - teren oznaczony na rysunku studium symbolem **UC.8**, o powierzchni ok. 0.6 ha, położony w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego w Rzeszowie,
- 9) **P-U/UC^{XVIII}** – obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 symbolem **P-U/UC^{XVIII}₀₁**, **P-U/UC^{XVIII}₀₂**, **P-U/UC^{XVIII}₀₃**, **P-U/UC^{XVIII}₀₄** o powierzchni ok.110ha, położony na północy Osiedla Przybyszówka w części **XVIII_A** „Dworzysko”, na którym dopuszcza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- 10) **Up/UC^{XVIII}₀₁** - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o powierzchni ok. 2 ha, położony na Osiedlu Przybyszówka w części **XVIII_A** - Dworzysko, na którym dopuszcza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- 11) **U/UC^{XVIII}₀₁** - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o powierzchni ok. 10,5ha, położony na zachodzie Osiedla Przybyszówka w części **XVIII_A** - Dworzysko, na którym dopuszcza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- 12) **U/UC^{XV}₀₁** – obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 symbolem **U/UC^{XV}₀₁** o powierzchni ok. 13,7ha, położony we wschodniej części osiedla

Wilkowyja, na którym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (uzupełniająco lub alternatywnie),

- 13) [U^{XII}₀₁ - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 symbolem U^{XII}₀₂ o powierzchni ok. 1,0 ha, położony na południe od ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty oraz na wschód od ul. Witolda, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²]³⁵,
- 14) [U^{XXIV}₀₁ - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 symbolem U^{XXIV}₀₁ o powierzchni ok. 0,5 ha, położony przy al. W.Witosa, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²]³⁵,
- 15) P,U/UC^{XXVIII} - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o pow. ok. 10,09, położony pomiędzy projektowanymi drogami KD-GP i KDZ, na którym dopuszcza się min. lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 16) U/UC^{XXVIII} - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o pow. ok. 2,54, położony pomiędzy projektowanymi drogami KD-GP, KDZ i KDL, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

→ USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - kierunki zagospodarowania przestrzennego

I. Osiedle Przybyszówka - XVIII

1. Dworzysko - XVIII_A

Zespoły usług oznaczone na rysunku Studium symbolami U/UC, US, Up/UC, w skład których wchodzi odpowiednio usługi komercyjne z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne z infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym: zieleń ogólnodostępna, komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza.

Wytyczne do ustaleń planów miejscowych :

- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem (U/UC, US, Up/UC) należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu;
- zasugerowana na załączniku graficznym nr 55 Studium lokalizacja terenów usług wielkopowierzchniowych i terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy (oznaczone liniami

przerzywanymi) nie określa ich ścisłego położenia oraz wielkości – powierzchnia tych terenów powinna być dostosowana do faktycznych potrzeb; kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

Ustalenia dla poszczególnych obszarów:

1. **U/UC^{XVIII}₀₁ – obszar lokalizacji usług komercyjnych** położony w południowej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII_A - Dworzysko, przy drodze głównej ruchu przyspieszonego KDGP-2 – ul. Krakowskiej.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- obszar wskazany pod lokalizację usług komercyjnych, w którym dopuszcza się:
 - usługi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych;
 - wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej;
 - drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleni urządzoną, infrastrukturę techniczną;
- zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- nakaz kształtowania zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie spójnym dla całego obszaru U/UC^{XVIII}₀₁, tak by tworzyła harmonijny kompleks usług;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej;
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna intensywność zabudowy 1,2;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 30% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy 15m;
- dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych jak 30m stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru;
- sposób kształtowania połączeń dachowych harmonijny dla całego obszaru U/UC^{XVIII}₀₁;

- zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

2. US^{XVIII}₀₁ – obszar lokalizacji usług sportu i rekreacji położony w południowej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII_A - Dworzysko, przy drodze zbiorczej KDZ - 2.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację terenów sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, w której dopuszcza się:
 - zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych oraz usługami komercyjnymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także sprzecznych z charakterem zabudowy związanej ze sportem i rekreacją pod względem funkcji i formy, np. stacji paliw;
 - drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej;
 - drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleni urządzoną, infrastrukturę techniczną.
- zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- nakaz kształtowania zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie spójnym dla całego obszaru US^{XVIII}₀₁, tak by tworzyła harmonijny kompleks usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
- nakazuje się kontynuację systemu niskiej zieleni urządzonej wzdłuż otwarcia widokowego na centrum Rzeszowa na terenie przylegającym do drogi zbiorczej KDZ-2 w pasie nie mniejszym jak 30m (*załącznik graficzny nr 37, tekstowy nr 82*);
- nakazuje się kontynuację systemu ścieżek rowerowych zgodnie z *załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90*;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w systemie zieleni urządzonej, z uwzględnieniem ciągu widokowego wzdłuż drogi KDZ – 2 (*załącznik graficzny nr 37, tekstowy nr 82*);
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- obszar wymagający sporządzenia mpzp.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna intensywność zabudowy 1,0;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 40% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy 20m;
- dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych jak 50m stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy obszaru;

- sposób kształtowania połaci dachowych harmonijny dla całego obszaru US^{XVIII}₀₁;
- zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

3. Up/UC^{XVIII}₀₁ – obszar lokalizacji usług publicznych położony w północnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII_A - Dworzysko, przy drodze zbiorczej KDZ - 2.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług publicznych, w którym dopuszcza się:
 - targowisko miejskie,
 - urzędnia transportu publicznego,
 - zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych oraz usługami komercyjnymi,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej,
 - drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleń urządzoną;
- zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- nakaz kształtowania zabudowy spójnej w gabarycie i formie oraz układzie dla całego obszaru Up/UC^{XVIII}₀₁, tak by tworzyła harmonijny kompleks usług w zieleni urządzonej;
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- realizacja zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z ustaleniami mpzp.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna intensywność zabudowy 1,2;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy 10m;
- sposób kształtowania połaci dachowych harmonijny dla całego obszaru Up^{XVIII}₀₁; dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych.

II. Osiedle Wilkowyja – XV

1. **Teren U/UC^{xv}₀₁** - teren usług komercyjnych położony po południowej stronie ulicy Lwowskiej, bezpośrednio przy granicy z gminą Krasne.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55):

- Funkcja terenu – usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych i działalności gospodarczej pozarolniczej z uzupełniającymi lub alternatywnymi funkcjami:
 - usług komunikacji,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - usług handlu z obiektami o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Preferuje się zagospodarowanie terenu **U/UC^{xv}₀₁** pod lokalizację zespołu usług handlu, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, centrum handlowego, centrum kongresowego, na części terenu – parkingu strategicznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacja benzynowa, motel), hotele, obiekty gastronomiczne.

Dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo – usługową, która może być lokalizowana w oparciu o istniejącą zabudowę mieszkaniową, jako jej uzupełnienie (bez możliwości jej rozszerzenia o nowe tereny poza ograniczające je, istniejące lub wyznaczone w obowiązujących planach, drogi publiczne.

Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń tranzytowych infrastruktury technicznej (nie związanej z obsługą terenów **U/UC^{xv}₀₁**) wyłącznie w przypadku, jeżeli nie ograniczą w sposób istotny zagospodarowania terenu pod ustalone funkcje.

- W granicach terenu należy lokalizować:
 - drogi publiczne klasy dojazdowej lub lokalnej lub komunikację wewnętrzną dla obsługi terenów,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - przestrzenie ogólnodostępne z towarzyszącą zielenią urządzoną w powiązaniu z ciągami komunikacji publicznej i wewnętrznej.
- W granicach terenu zakazuje się lokalizacji:
 - działalności gospodarczej przemysłowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
 - działalności związanej z obsługą serwisową samochodów nie będącej uzupełnieniem działalności stacji paliw lub salonu samochodowego, jako funkcji podstawowej,

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość terenu biologicznie czynnego (TBC) nie mniej niż 20% terenu objętego inwestycją,
- wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60%,
- wysokość zabudowy nie większa niż 35,0m – przy czym budynki lokalizowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Lwowskiej o wysokości nie większej niż 20,0m,
- należy ustalić linie zabudowy od strony dróg publicznych,
- zabudowa lokalizowana w pierwszej linii od strony ulicy Lwowskiej o wysokich walorach architektonicznych,

Uwarunkowania wymagające uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu:

- istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DN400 i DN700, od których obowiązują odległości podstawowe od obiektów terenowych,
- powiązanie terenów inwestycyjnych z ul. Lwowskiej poprzez drogi niższych klas,

Wytyczne do projektów mpzp:

- dopuszcza się przeznaczenie w planie całego terenu pod jedną funkcję podstawową lub wprowadzenie funkcji dopuszczonych/ alternatywnych, przy czym w planie miejscowym należy ustalić szczegółowe zasady lokalizacji poszczególnych funkcji dopuszczonych w ramach przeznaczenia podstawowego, w sposób zapewniający ład przestrzenny i eliminujący kolizje funkcjonalno – przestrzenne,
- oznaczone na rysunku studium (zał. Nr 55) szrafem, zasięgi terenów o funkcji dopuszczonej/ alternatywnej nie są ściśle określone i mogą zostać zmniejszone lub zwiększone pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z określonymi wyżej kierunkami zagospodarowania terenu U/UC^{XV}₀₁.

III. Teren usług komercyjnych w rejonie Al. Armii Krajowej w Rzeszowie.

1. Teren oznaczony symbolem U/UC^{XII}₀₁ położony w rejonie Al. Armii Krajowej w Rzeszowie po południowej stronie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu

(wg zał. Nr 55):

Obszar wskazany pod lokalizację zabudowy usługowej - usług komercyjnych z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Preferuje się przeznaczenie terenu pod lokalizację zespołu obiektów usług komercyjnych, bądź też obiektu wielofunkcyjnego usług komercyjnych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Równocześnie dopuszcza się lokalizację:

- budynku zamieszkania zbiorowego, w szczególności hotel, motel, pensjonat,

- budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby biurowe, konferencyjne, opieki zdrowotnej, sportu, turystyki, handlu, gastronomii i podobnych funkcji.

W zakresie lokalizacji miejsc postojowych preferuje się lokalizację większości miejsc postojowych w parkingach podziemnych. W zakresie kształtowania otoczenia zabudowy preferuje się harmonijne powiązanie projektowanych obiektów z zielenią urządzoną.

W granicach terenu należy lokalizować:

- komunikację wewnętrzną (w postaci dojazdów i dojazdów) obsługującą teren oraz obiekty,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępne przestrzenie publiczne z towarzyszącą zielenią urządzoną, powiązane z komunikacją wewnętrzną oraz ciągami komunikacji publicznej.

W granicach terenu zakazuje się:

- lokalizacji działalności gospodarczej, przemysłowej, produkcyjnej,
- działalności związanej z obsługą serwisową samochodów,
- lokalizacji stacji paliw.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20% terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60% terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wysokość zabudowy nie większa niż 25m w najwyższej części – dominancie wysokościowej, (która może stanowić część jednego obiektu bądź część zespołu obiektów); wysokość zabudowy nie większa niż 15m dla pozostałej zabudowy,
- należy wyznaczyć linię zabudowy od strony ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty.

Wytyczne do projektów mpzp:

Przeznaczenie terenu.

Preferuje się lokalizację zespołu obiektów komercyjnych bądź też wielofunkcyjnego obiektu komercyjnego; dopuszcza się przeznaczenie w planie całego obszaru pod jedną funkcję dominującą i wprowadzenie funkcji towarzyszących. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić rozmieszczenie tych usług w sposób zgodny z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

Analizy powiązań widokowych wykazały na przedmiotowym obszarze znaczną dominację dwóch budynków – Skarbca oraz 11 - kondygnacyjnego biurowca. Dlatego w związku z potrzebą zachowania równowagi przestrzennej na tym terenie, oraz celem zachowania otwartej panoramy tej części miasta - teren położony jest w obszarze ekspozycji stoków Pogórza Dynowskiego - preferuje się obiekty o stopniowanej wysokości zabudowy, z założeniem dominanty wysokościowej w południowo – zachodniej części terenu objętego zmianą.

Zasady zagospodarowania terenu:

- wielkość terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20% terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60% terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wysokość zabudowy nie większa niż 25m w części najwyższej – dominancie wysokościowej, (która może być częścią jednego obiektu bądź częścią zespołu obiektów); wysokość zabudowy nie większa niż 15m dla pozostałej zabudowy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić wymóg zachowania nie mniej niż 20% terenów zieleni urządzonej. Przy zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić, poprzez ustalenia planu, niezbędną ilość miejsc postojowych.

IV. Osiedle Miłocin- w części XXVIII_A

Obszary usług oznaczone na rysunku Studium symbolami: U/UC^{XXVIII_A}; U,KS^{XXVIII_A}; U^{XXVIII_A}; KS,U^{XXVIII_A}; ZI,KK,KS^{XXVIII_A}, w skład których wchodzi odpowiednio usługi komercyjne z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², infrastruktura techniczna, w tym inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, zieleni ogólnodostępna i izolacyjna, komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza, parkingi i składy.

Wytyczne do ustaleń planów miejscowych :

- obszary oznaczone na rysunku Studium symbolami: U/UC^{XXVIII_A}; U,KS^{XXVIII_A}; U^{XXVIII_A}; KS,U^{XXVIII_A}; ZI,KK,KS^{XXVIII_A} należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszar nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

1. **U/UC^{XXVIII_A}** obszar usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², położony w północnej części osiedla Miłocin, oznaczonej symbolem XXVIII_A, pomiędzy drogami KD-GP, KDZ i drogą lokalną - przedłużeniem ul. Miłocińskiej.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług z dopuszczeniem:
 - obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 85%;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 15% terenu,
 - przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
 - maksymalna wysokość budynków usługowych 15m;
 - dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych niż 20m stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru;
 - dachy o kącie nachylenia połaci do 20⁰;
 - dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
 - obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.
- 2. U,KS^{XXVIII A}** – obszar lokalizacji usług i komunikacji, położony w północnej części osiedla Miłocin oznaczonej symbolem XXVIII_A – pomiędzy planowanymi drogami KDG i KD-GP tzw. „Drodze Północnej”.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług i komunikacji z dopuszczeniem:
 - obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;

- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 80%;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
 - przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
 - maksymalna wysokość budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 20m;
 - dachy o kącie nachylenia połąci do 20⁰;
 - dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
 - obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.
3. **U^{XXVIII A}** obszar lokalizacji usług oraz zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym, położony w północnej części osiedla Miłocin, oznaczonej symbolem XXVIII_A, po południowej stronie projektowanej drogi KDZ.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług oraz zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym z dopuszczeniem:
 - obiektów i urządzeń transportu publicznego;
 - dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r., wyznaczonego w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej oraz urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości od 20m do 35m, wzdłuż południowej granicy obszaru **U^{XXVIII A}**.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 80%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;

- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
 - maksymalna wysokość budynków usługowych w tym biurowych, handlowych i wystawienniczych do siedmiu kondygnacji nadziemnych nie wyżej jak 30m;
 - dachy o kącie nachylenia połaci od 25⁰ do 45⁰;
 - dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
 - obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.
4. **KS,U^{XXVIII}** obszar lokalizacji usług, w tym parkingów i składów, położony w północnej części osiedla Miłocin, oznaczonej symbolem XXVIII_A, pomiędzy linią kolejowa i projektowaną drogą KDG.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług, parkingów składów i magazynów z dopuszczeniem:
 - obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - dróg wewnętrznych, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 70%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- maksymalna wysokość budynków usługowych biurowych, wystawienniczych do siedmiu kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 30m,
- maksymalna wysokość budynków składowych i magazynowych do pięciu kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 25m,

- dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych niż 35 m stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru,
 - dachy o kącie nachylenia połaci do 20⁰;
 - dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych,
 - obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.
5. **ZI, KK, KS** ^{XXVIII A} - obszar lokalizacji parkingów, komunikacji kolejowej i drogowej oraz zieleni izolacyjnej, położony w północnej części osiedla Miłocin, oznaczonej symbolem XXVIII_A, pomiędzy linią kolejową i projektowaną drogą KDG.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- obszar wskazany pod lokalizację parkingów, komunikacji kolejowej i drogowej oraz zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem:
 - obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 40% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych i linii kolejowej;
- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

[V. Teren usług w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty w Rzeszowie.

1. Teren oznaczony symbolem U^{XII}_{01} , położony w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty w Rzeszowie, na południe od przedmiotowej ulicy.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. Nr 55):
Obszar wskazany pod lokalizację zabudowy usługowej.

Obszar przeznacza się pod lokalizację:

- usług przeznaczonych na potrzeby administracyjne, biurowe, handlu, konferencyjne, opieki zdrowotnej, oświaty oraz wychowania, sportu, turystyki, gastronomii, usług drobnych, usług zamieszkania zbiorowego;
- obiektów i urzędzeń towarzyszących,
- infrastruktury towarzyszącej.

W zakresie kształtowania otoczenia zabudowy preferuje się harmonijne powiązanie projektowanych obiektów z zielenią urządzoną.

W granicach terenu należy lokalizować:

- komunikację wewnętrzną (w postaci dojazdów i dojazdów) obsługującą teren oraz obiekty;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zieleni urządzoną, powiązaną z komunikacją wewnętrzną oraz ciągami komunikacji publicznej.

W granicach terenu zakazuje się:

- działalności związanej z obsługą serwisową samochodów,
- lokalizacji stacji paliw,
- lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniej niż 20% terenu objętego inwestycją,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 80%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 80 m² powierzchni usług,
- wysokość zabudowy usługowej: nie większa niż 5 kondygnacji nadziemnych, nie mniejsza niż 3,5 m i nie większa niż 30,0 m,
- dachy budynków (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): stropodachy o nachyleniu połaci dachowych do 15⁰, dachy o schemacie dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych od 15⁰ do 45⁰.

Wytyczne do projektów mpzp:

Nakazuje się ustalenie linii zabudowy od strony dróg publicznych.]³⁵

[VI. Teren usług w rejonie al. W.Witosa w Rzeszowie.

1. Teren oznaczony symbolem U^{XXIV}₀₁, położony w rejonie al. W.Witosa, po jej stronie zachodniej.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. Nr 55):

- obszar wskazany pod lokalizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Dopuszcza się lokalizację:

- usług przeznaczonych na potrzeby administracyjne, biurowe, handlu, usług drobnych, konferencyjne, gastronomii, obsługi transportu (np. stacje paliw, myjnie samochodowe),
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obiektów i urządzeń towarzyszących.

W granicach terenu należy lokalizować:

- komunikację wewnętrzną (w postaci dojazdów i dojazdów) obsługującą teren oraz obiekty;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W granicach terenu zakazuje się:

- lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniej niż 20% terenu objętego inwestycją,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 60%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,0025,
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług,
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych,
- wysokość zabudowy usługowej: nie mniejsza niż 4,0 m i nie większa niż 15,0 m,
- dachy budynków usługowych: o nachyleniu połaci dachowych do 12⁰.

Wytyczne do projektów mpzp:

Nakazuje się ustalenie linii zabudowy od strony dróg publicznych.]³⁵

ZABUDOWA PRODUKCYJNO – SKŁADOWA

→ USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - kierunki zagospodarowania przestrzennego

I. Osiedle Przybyszówka - XVIII

1. Dworzysko - XVIII_A

Tereny przemysłowo – składowe oznaczone na rysunku Studium symbolami P-U/UC w skład których wchodzi zabudowa przemysłowa, usługowa, w tym m. in. obiekty biurowe, składowe i magazynowe z infrastrukturą techniczną dla obsługi pracowników i klientów oraz komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza.

Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów produkcyjno - usługowych:

- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem (P-U/UC) należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary mają przebieg ściśle określony - wg załącznika nr 55 – rysowane linią ciągłą;
- zasugerowany na załączniku graficznym nr 55 Studium przebieg terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy oznaczony liniami przerywanymi nie określa ich ścisłej lokalizacji, klasę dróg oraz docelowy przebieg należy ustalić w planie miejscowym; kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

Ustalenia dla poszczególnych obszarów:

1. **P-U/UC^{XVIII}_{01,02,03,04}** – **obszar lokalizacji przemysłu, usług oraz obiektów wielkopowierzchniowych** położony w północnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII_A - Dworzysko, przy drodze głównej ruchu przyspieszonego – KDGP – 1 tzw. „Drodze Północnej”.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- zabudowa przemysłowa, składy i magazyny, zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych oraz usługami komercyjnymi,
- dopuszczenie lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (załącznik graficzny nr 55 i 97, tekstowy 96 i 98),

- realizacja zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z ustaleniami mpzp,
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zostanie wykazany brak przekroczenia dopuszczalnych norm środowiska, stosownie do przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz nie będących zagrożeniem dla zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r., zapewniając ochronę i jakość wód podziemnych oraz powierzchniowych, a także zabudowie mieszkaniowej znajdującej się na obszarach sąsiednich,
- dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej,
- dopuszcza się lokalizowanie stacji paliw,
- nakaz kształtowania otoczenia zabudowy w sposób umożliwiający tworzenie harmonijnego kompleksu zieleni urządzonej dla całego obszaru,
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej,
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 80%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków produkcyjnych i magazynowych do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 25m, dla budynków biurowych i wystawienniczych do dziesięciu kondygnacji nadziemnych nie wyżej jak 45m;
- dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci do 35⁰;
- zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
- obiekty zaleczone technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.

IV. Osiedle Miłocin w części XXVIII_A

Obszar przemysłowo – składowy oznaczony na rysunku Studium symbolem P,U/UC^{XXVIII_A}, w skład którego wchodzi zabudowa przemysłowa, usługowa z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², obiekty biurowe, składowe i magazynowe, infrastruktura techniczna oraz komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza oraz zieleń izolacyjna.

Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszaru produkcyjno - usługowego:

- obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem (P,U/UC^{XXVIII A}) należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary mają przebieg ściśle określony - wg załącznika nr 55 – rysowane linią ciągłą;
- oznaczony na załączniku graficznym nr 55 Studium przebieg terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy oznaczony liniami przerywanymi nie określa ich ścisłej lokalizacji - klasę dróg oraz docelowy przebieg należy ustalić w planie miejscowym; kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

Ustalenia dla poszczególnych obszarów:

1. **P,U/UC^{XXVIII A}** – obszar lokalizacji przemysłu, składów i magazynów, usług, komunikacji, zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², położony w północnej części osiedla Miłocin oznaczonej symbolem XXVIII_A - przy drodze głównej ruchu przyspieszonego – KD-GP tzw. „Drozdzie Północnej”.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- obszar wskazany pod lokalizację przemysłu, składów i magazynów, usług, komunikacji, zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym z dopuszczeniem:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola–Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej oraz urządzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym, o szerokości co najmniej 15 m, wzdłuż wschodniej granicy obszaru P,U/UC^{XXVIII A}.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 80%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 25m, dla budynków usługowych w tym biurowych, handlowych i wystawienniczych do dziesięciu kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 45m;
- dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci do 35⁰;
- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.

SYSTEM ZIELENI

Formowanie ciągów zieleni urządzonej i nie urządzonej, obszarów przewidywanych pod ogrody działkowe ma ścisłe powiązanie z istniejącymi systemami ekologicznymi miasta.

Mimo ciągłej ekspansji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na tereny zielone w studium została podjęta próba wyznaczenia terenów przewidzianych pod zieleń publiczną urządzoną z absolutną zakazem zabudowy.

Wyznaczony został system ścieżek rowerowych w zieleni oplatających równomiernie miasto i łączących osiedla mieszkaniowe między sobą i z centrum miasta.

System ścieżek przebiega zarówno wzdłuż ciągów komunikacji kołowej jak i wzdłuż ciągów zielonych. Założeniem przyjętym przy projektowaniu ich przebiegu było jednak przede wszystkim dążenie do zespolenia ich z terenami rekreacji niż komunikacji.

Wyznaczone w Studium tereny zieleni częściowo bazują na dotychczasowych rezerwach pod tę funkcję w planach miejscowych.

Widoczne są jednak zmiany wynikające głównie z dokładnej analizy uwarunkowań przyrodniczych, ochroniarskich i kulturowych oraz z konieczności wyrównywania niedoborów.

Przeznaczenie terenów pod zieleń wynika głównie z:

- położenia terenu w dolinie ekologicznej,
- położenie terenu w ciągu przewietrzania miasta,
- niekorzystnych warunków fizjograficznych dla posadowienia budynków,
- niekorzystnych warunków glebowych dla budownictwa,
- niekorzystnej konfiguracji terenu, np. strome zbocza, północne stoki,
- występowanie terenów zalewowych,
- występowanie roślin chronionych,
- występowanie stref ochrony konserwatorskiej,
- ochronę dolin rzecznych,
- brak jakiegokolwiek innego zespołu zieleni w promieniu 1km – 2km, w celu zapewnienia podstawowych potrzeb mieszkańców.

Oprócz lokalnych – osiedlowych zespołów zieleni zostały wyznaczone tereny o szczególnym znaczeniu dla całego miasta.

Są to:

◆ **Dolina Wisłoka:**

Rzeszów związany jest z rzeką od czasów przedlokacyjnych, kiedy to wczesnośredniowieczna osada rozwinęła się w miejscu naturalnie obronnym dzięki wodom Wisłoka i jego dopływów. Także miasto lokacyjne, zajęło wyniesienie w podobny sposób zabezpieczone sąsiedztwem wód. Od tego czasu, tj. od połowy XIV wieku związki miasta z rzeką stawały się coraz silniejsze, jednak aż do XX wieku, miały one charakter obronny i gospodarczy.

Miasto nie zagospodarowało swoich terenów nadrzecznych, w sposób zgodny z europejskimi, a także polskimi tendencjami, ograniczając się zaledwie do działalności inżynierskiej, związanej z regulacją kapryśnej rzeki, eksploatacją jej zasobów oraz zapewnieniem dogodnych przepraw kolejowych, drogowych i pieszych – na miarę ówczesnych potrzeb.

Skutkiem pierwszych regulacji było pojawienie się tzw. Olszynek – załążka nadrzecznej zieleni parkowej. Elementem miejskich terenów rekreacyjnych był również park miejski im. Burmistrza R. Krogulskiego, niestety niemal w całości pochłonięty przez powstałą na jego miejscu fabrykę PZL.

Szansa na rozwój terenów nadrzecznych pojawiła się – paradoksalnie – wraz z realizacjami, nieodwracalnie zmieniającymi krajobraz tych terenów, tj. z budową w latach 70-tych osiedla „Nowe Miasto” oraz stopnia wodnego – zapory i wytworzonego przez nią zalewu. Z towarzyszących tym budowom planów i projektów, zrealizowano Park Kultury i Wypoczynku oraz zagospodarowano część lewego brzegu zalewu.

Były to, jak dotąd, ostatnie działania prowadzące do wykorzystania możliwości rekreacyjnych i reprezentacyjnych, jakie stwarza rzeka płynąca przez środek miasta.

W założeniach MPO miasta Rzeszowa z 1992 roku, dolina Wisłoka wraz z dopływami, zapisana jako ciąg stref ekologicznych, zaplanowana została kompleksowo jako naturalna, zielona oś miasta. Jej tereny, przeznaczono pod liczne funkcje służące rekreacji, wypoczynkowi i turystyce, w optymalny sposób wykorzystujące wszelkie dostępne zasoby krajobrazowe, przyrodnicze i kulturowe. Realizacja ustaleń planu miała równoważyć nadmierne zgromadzenie funkcji przemysłowych, produkcyjnych i technicznych w bezpośredniej bliskości rzeki, wprowadzając w przestrzeń doliny Wisłoka zorganizowane zespoły zieleni parkowej, ciągów pieszych i rowerowych. Nieodłącznym elementem planu było także wytyczenie licznych przepraw drogowych i pieszych, których zadaniem byłoby ściślejsze połączenie lewobrzeżnych terenów śródmiejskich z rozległymi obszarami osiedli mieszkaniowych wyrosłych na prawym brzegu w ciągu poprzednich dwudziestu lat. Planowano przy tym umiejscowienie na prawym brzegu niektórych ważniejszych funkcji śródmiejskich, a to w celu zintegrowania odseparowanych przez rzekę dzielnic mieszkaniowych Rzeszowa.

Szczegółowe rozwiązania przedstawiono w planach miejscowych osiedli: Nowe Miasto i Pobitno. Wszystkie te działania wydają się być jak najbardziej celowe. Ogromna większość z nich nie doczekała się jednak realizacji.

Powszechnie wiadomo jak ważną rolę może i powinna odgrywać przecinająca miasto rzeka. Jej znaczenie dla krajobrazu miejskiego, w kontekście

zarówno użytkowym (rekreacja i wypoczynek) jak i dekoracyjnym (reprezentacja i prestiż) jest bezdyskusyjne. Kanony współczesnej urbanistyki, potrzeba wytworzenia tradycji miejsca oraz zdrowy rozsądek i gospodarskie podejście do posiadanych zasobów, nakazują traktować rzekę jako istotny, jeśli nie najważniejszy element kompozycji przestrzennej miasta, wpływający na jego wizerunek.

W przypadku Rzeszowa kompozycja doliny Wisłoka musi uwzględniać potrzebę zrównoważenia niedoborów funkcjonalnych, czyniących z rzeki barierę i próg rozwoju.

W sytuacji braku szeregu funkcji, nieusztaltowanej przestrzeni, nie oddziałujących na siebie obiektów i zespołów towarzyszących rzece, dolina nie może prawidłowo pełnić funkcji miejsca rekreacji i rozrywki, a tym bardziej wpływać na reprezentacyjność miasta. W swym obecnym kształcie, w przeważającej części jest ona obca dla miasta, a nieuporządkowana, niegościnna – mało atrakcyjna dla jego mieszkańców.

Wciąż nazbyt wyraźne w przestrzeni miasta i w świadomości jego mieszkańców jest rozdzielenie Rzeszowa doliną Wisłoka na dwie nierówne, choć wielkością zbliżone do siebie części. Nierówność ta wynika z dysproporcji rozmieszczenia funkcji centrotwórczych oraz przestrzeni publicznych – na niekorzyść części prawobrzeżnej – jak również licznych ograniczeń dostępności do nich, wynikających z nierozwiązanych do dziś podstawowych problemów komunikacyjnych.

Doświadczenie płynące z niezrealizowania ustaleń planu ogólnego i planów miejscowych nakazuje poszukiwanie innych podmiotów inwestycyjnych niż trapiące kłopotami finansowymi instytucje komunalne.

Motorem rozwoju niektórych fragmentów powinno być wskazanie na jej obrzeżach obszarów dogodnych dla funkcji komercyjnych oraz określenie sposobów ich powiązania z sąsiadującymi terenami publicznymi w celu aktywizacji i rozwoju tych ostatnich. Wspomniane funkcje komercyjne należy lokalizować w oparciu o bliskość istniejących i projektowanych przepraw mostowych oraz istniejących dróg; ich charakter i sposób użytkowania nie mogą kolidować z ekologiczną rolą doliny, powinny natomiast wydobywać i akcentować walory krajobrazowe i przestrzenne swych lokalizacji. Tego typu działania winny być rozwijane na jak najszerszy obszar doliny, ograniczając do niezbędnego minimum sumę terenów, których zagospodarowanie i utrzymywanie obciążałoby wyłącznie fundusze komunalne. W tym celu niezbędne jest przewartościowanie zagadnień dotyczących gospodarowania zasobami gruntów.

W ofercie usług komercyjnych można uwzględnić niektóre obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne, zarówno istniejące, jak i planowane, aby przyśpieszyć lub wręcz umożliwić ich powstanie lub aktywizację. Należy przy tym pamiętać o uzupełnianiu publicznych funkcji rekreacyjnych o elementy kompozycyjne, takie jak: punkty widokowe, „gniazda” biwakowe, placyki sportowe, polanki rekreacyjne itp. kumulujące aktywność ich użytkowników, sprzyjające wytwarzaniu między nimi więzi o charakterze społecznym, sąsiedzkim, integracyjnym.

W powiązaniu istniejących struktur miasta z terenami nadrzecznymi istotną rolę należy przypisać wyartykułowaniu szeregu atrakcyjnych, wygodnych i bezpiecznych przejść pomiędzy użytkowanymi ciągami ulicznymi a planowanymi bulwarami; umożliwi to przeniknięcie życia miejskiego do uregulowanej i zamkniętej przestrzeni nadrzecznej. Ogromną rolę w integracji doliny Wisłoka z miastem i jego okolicami umożliwi budowa bogatej sieci ścieżek i dróg rowerowych, nawiązujących do istniejących i planowanych szlaków turystycznych dookoła Rzeszowa.

Stan zagospodarowania doliny Wisłoka w obrębie miasta, szczególnie na wysokości Śródmieścia, wymaga intensywnych działań inwestycyjnych, stosownych do wielkości miasta, jego roli i znaczenia w regionie i w kraju. Niezbędne jest stworzenie wartości nie tylko użytkowych, tak dziś brakujących, lecz także reprezentacyjnych, świadczących o poziomie kulturowym i wojewódzkiej randze miasta. Poprzez wyraźne nawiązanie do systemu szlaków turystycznych w okolicach Rzeszowa, potencjalna oferta rekreacyjna doliny Wisłoka nabierze cech ponadlokalnych, łącząc struktury przestrzenne miasta z atrakcjami bliskiej strefy metropolitalnej.

U progu XXI wieku Rzeszów powinien nadrobić wieloletnie zaległości w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, wykorzystując w tym celu najbardziej dostępny, najwięcej obiecujący i po prostu najpiękniejszy zasób wolnego terenu – swoją dolinę Wisłoka.

- ◆ **Dolina potoku Młynówka**, na odcinku od Al. Armii Krajowej do wschodniej granicy miasta:

Celem wskazanym w Studium jest stworzenie parku wypoczynku i rekreacji dla całej prawobrzeżnej części miasta, z terenami sportowymi, dydaktycznymi, z usługami wspomagającymi.

Szczegółowe zasady opracowane będą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Doliny potoku Młynówka”.

- ◆ **Dolina potoku Przyrwa**, na odcinku od ul. Krakowskiej do zachodniej granicy miasta.

Teren wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ze względu na szczególne walory krajobrazowe, strefę ochrony konserwatorskiej, naturalne piękno doliny i jej ważną rolę w systemie przyrodniczym miasta.

Park w dolinie Przyrwy odgrywa ważną rolę dla całej lewobrzeżnej części Rzeszowa. oprócz funkcji spacerowej można rozwinąć funkcje rekreacyjne, np. sport. Ważnym aspektem jest też brak urządzonych terenów zieleni na otaczających go osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a ostatnie rezerwy przeznaczone na ten cel są stopniowo zabudowywane.

- ◆ **Zalesie – Lasy Matysowskie.**

Jest to kolejny biegun miasta predysponowany naturalnym ukształtowaniem terenu i występowaniem zieleni leśnej do spełnienia roli wypoczynku niedzielnego dla mieszkańców miasta.

Może funkcjonować wraz z terenem gminy sąsiedniej, co byłoby również z korzyścią dla jego rozwoju.

Proponowane tu m.in. trasy zjazdowe, tory saneczkowe, ogród botaniczny i inne atrakcje, byłyby czynnikiem aktywizującym teren i sprzyjającym aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców obu gmin.

Ze względu na szczególne znaczenie zieleni dla warunków klimatycznych w mieście teren ten wskazany jest do przeprowadzenia znaczących dolesień.

Zieleń w mieście jest nieodłącznym elementem kształtowania przestrzeni, pozwala na codzienny kontakt z naturą, sprzyja lepszemu samopoczuciu mieszkańców, mogących codziennie w swoim najbliższym otoczeniu cieszyć się jej obecnością.

Odgrywa też niebagatelną rolę w kształtowaniu klimatu w mieście, głównie pochłaniając zanieczyszczenia powietrza i dwutlenku węgla. Dlatego jednym z najważniejszych celów rozwoju miasta jest zapewnienie dostępności niezwykle ważnej przestrzeni i jej ochrona jako najwyższego dobra.