

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 58.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 58

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające z dotychczasowego

# PRZEZNACZENIA TERENU

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne

### zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – ~~[5370 ha]~~ **5.715 ha**<sup>18</sup>
  - A. Terenów zagospodarowanych zgodnie z przeznaczeniem w planach – 3.566,9 ha, co stanowi ~~[66,46%~~ **36,6%**<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,
  - B. Terenów zagospodarowanych w inny sposób niż przeznaczenie wskazane w planach – 1.016,7 ha, co stanowi ~~[19%–~~ **10,4%**<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,
  - C. Terenów zagospodarowanych kolizyjnie w stosunku do przewidywanej funkcji terenów – 39,8 ha, co stanowi ~~[0,7%~~ **0,4%**<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.
  - D. Tereny, które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Granice obszarów zostały określone według: ulic istniejących i projektowanych, terenów o określonym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania, granic miasta, rzeki oraz potoków.
3. Kryteria określania obszarów:
  - przeznaczenie w obecnie obowiązujących planach,
  - obecny stan i rodzaj zagospodarowania terenów,
  - stopień realizacji ustaleń z obowiązujących planów.
4. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem potrzeby opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Są to tereny:

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

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

Są to tereny:

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

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

Są to tereny:

- zagospodarowane niezgodnie z funkcją przewidywaną w obecnie obowiązujących planach,

- na których zaistniała zmiana przeznaczenia, wpływająca na charakter zainwestowanego obszaru,
- zagospodarowanie niezgodne z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z analizy systemów przyrodniczych, kształtowania krajobrazu miasta i potrzeby wypełnienia terenów określonymi funkcjami.

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

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Strefa istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagospodarowana jako:

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

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

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

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

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

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

## **MU – 2 Strefa Staroniwa**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPSZP „Staroniwa – Nad Potokiem”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów:
  - zabudowa jednorodzinna z usługami
  - uprawy rolne
  - zielenie nieurzadzonaTereny upraw rolnych stanowią rezerwy rozwojowe miasta.
2. Stopień realizacji ustaleń:

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

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

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

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

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

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

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, przeznaczone pod:

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

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

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

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

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

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

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

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

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

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

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

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie terenów:

- zabudowa wielorodzinna,
- zabudowa jednorodzinna,
- tereny przemysłu,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny usług administracji dzielnicowej i ogólnomiejskiej,
- szpitale,
- zespół szkół ponadpodstawowych,
- tereny w użytkowaniu Ministerstwa Obrony Narodowej,

- uprawy rolne,
- zieleń nieurządzona,
- zespół zbiorników wyrównawczych,

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

## 2. Stopień realizacji ustaleń:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## MU – 5 Strefa Baranówka

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

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

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

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

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

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

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

Przeznaczone pod;

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

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

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

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

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

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

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

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

4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- magistralne układy uzbrojenia inżynierskiego posiadają za duże możliwości w stosunku do potrzeb,
- przebiegi tego uzbrojenia wykonane z dużym wyprzedzeniem – warunkują i ograniczają sposób zagospodarowania terenu,



- ograniczenia dla zabudowy są gleby wysokich klas na terenach rezerw rozwojowych miasta.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- wprowadzenie nowego zagospodarowania,
  - potrzebę zabezpieczenia terenu pod zieleń publiczną (5 ZP).

## **MU – 7 Strefa Staromieście**

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

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

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

Strefa istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Poszczególne tereny przewidziane do zagospodarowania jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi osiedlowymi i ogólnomiejskimi,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren Technikum Mleczarskiego, zakładu przetwórczego i usług,
- tereny w użytkowaniu Szpitala Miejskiego i Przeciwgruźliczego oraz usług administracji.

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

Nie przewiduje się zmiany funkcji użytkowych terenów pod usługi.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Teren ten jest zabudowany zgodnie z ustaleniami planu.

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

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

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

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

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

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

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

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

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- nie ma potrzeby sporządzania planów miejscowych.

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

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

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

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

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

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

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

Na terenie strefy, o której mowa dopuszcza się lokalizację:

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

Należy kontynuować realizację usług w przyulicznych ciągach handlowych;

- tereny położone przy ul. Lwowskiej i granicy miasta oznaczone symbolem 20RP(M) i 21RP(M) stanowią rezerwy rozwojowe miasta. Po spełnieniu

- uwarunkowań związanych z ich udostępnieniem mogą być zagospodarowane, zgodnie z dominującą funkcją,
- z uwagi na sąsiedztwo gminy Krasne i podobny charakter terenów, obszary przygraniczne powinny być zagospodarowane łącznie z terenami przygranicznymi gminy Krasne.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- prywatna własność terenów pod rozwój funkcji podstawowej i funkcji uzupełniającej,
  - brak infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dojazdowej na terenach objętych dotychczasowymi planami miejscowymi,
  - gleby wysokich klas na terenach rozwojowych miasta,
  - wnioski ludności dot. realizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach rezerw pod usługi publiczne i komunikację o znaczeniu ogólnomiejskim oraz zmiana terenów zabudowy szeregowej na wolnostojącą.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- wprowadzenie nowego zagospodarowania (20RP(M), 21RP(M),
  - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem innym niż usługi związane ze zdrowiem (6UZ),
  - uporządkowanie zagospodarowania (osiedla Pobitno-Północ, Wilkowyja Południe).

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

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPOZP „Słocina”,  
MPOZP „Nowe Miasto”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych – przewidziane do zagospodarowania jako:
- tereny budownictwa wielorodzinnego z usługami podstawowymi i dzielnicowymi,
  - tereny budownictwa jednorodzinnego z usługami podstawowymi,
  - tereny zespołu szkół,
  - tereny w użytkowaniu Ministerstwa Obrony Narodowej,
  - tereny usług komercyjnych,
  - tereny i obiekty „Polmozbytu”,
  - Cmentarz Żydowski objęty ochroną konserwatorską,
  - tereny usług administracji,
  - przemysłu,
- Przewidywana kontynuacja zabudowy według miejscowych planów szczegółowych i planów realizacyjnych.
- Pożądane jest urządzenie programu usługowego oraz stworzenie miejsc parkingowo-garażowych jednopoziomowych i wielopoziomowych.
2. Stopień realizacji ustaleń.
- tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zostały w większości zrealizowane, zgodnie z planami. Nie zrealizowano w całości programem dotyczącym urządzenia: miejsc parkingowo-garażowych, zieleni ogólnomiejskiej i usług oświaty, zdrowia itp.,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna odbywa się na podstawie ustaleń miejscowych planów szczegółowych. Jednak całkowite zagospodarowanie tych terenów utrudnia brak zrealizowanych wyprzedzająco dróg dojazdowych i wewnętrznej infrastruktury technicznej,
  - realizację zabudowy jednorodzinnej, na obszarze oznaczonym symbolem 14 MN utrudnia brak planu miejscowego.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
- Strefa zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą i uzupełniającą funkcją usługową i produkcyjną z możliwością ich łączenia, może zostać utrzymana, ze względu na:
- istniejące zagospodarowanie,
  - możliwość uzbrojenia terenu,
  - potrzeby mieszkańców,
- Na terenie tej strefy przewiduje się lokalizację:
- zabudowy jednorodzinnej we wszystkich jej formach,
  - małych domów mieszkalnych,
  - obiektów usług publicznych: oświaty, zdrowia i kultury,
  - usług komercyjnych,
  - zieleni urządzonej,
  - obiektów usługowych i produkcyjnych nie uciążliwych dla otoczenia i środowiska,
  - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - wszelkie rezerwy terenu zwłaszcza przy głównych szlakach komunikacyjnych i przy rondzie powinny być przeznaczone dla realizacji usług publicznych i komunikacyjnych,
  - ze względu na sąsiedztwo gminy Krasne teren ten powinien być zagospodarowany w porozumieniu z gminą Krasne.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- deficyt miejsc parkingowo-garażowych w osiedlach zabudowy wielorodzinnej,
  - niedostateczna ilość terenów zieleni urządzonej dla potrzeb mieszkańców zabudowy wielorodzinnej,
  - liczne wnioski mieszkańców z terenu objętego MPSZP „Słocina” dotyczące innego sposobu zagospodarowania swoich działek niż przewidywał to plan,
  - brak zrealizowanej wyprzedzająco infrastruktury technicznej i komunikacji osiedlowej na terenach objętych MPSZP „Słocina” utrudnia realizację ustaleń.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
- uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i udostępnienie nowych terenów (14.MN, 15 RP(M)-MPSZP „Słocina”).

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

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

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

Na terenach objętych miejscowymi planami szczegółowymi następuje realizacja zabudowy, zgodnie z ustaleniami tych planów. Tereny, na których brak wyprzedzająco wykonanych dróg i uzbrojenia technicznego są niedostępne dla realizacji zabudowy indywidualnej.

Nie urządzono terenów zielonych na osiedlach zabudowy jednorodzinnej. W związku z tym obserwuje się tendencję ludności do powiększenia swoich działek kosztem tych terenów i do ich zabudowywania.

Przystąpiono do opracowania planu miejscowego pod usługi publiczne i uzupełniającą zabudowę mieszkaniową na osiedlu Zimowit.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

W terenie tej strefy przewiduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji mieszkaniowej z towarzyszącą i uzupełniającą funkcją usługową i produkcyjną, z możliwością ich łączenia;

- na osiedlu objętym MPSZP Zimowit I i Zimowit II obszar w znacznym stopniu jest zagospodarowany. Możliwe są tylko przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy i urządzeń. Niezbędne jest urządzenie terenów zieleni ogólnodostępnej, realizacja usług publicznych,
- zwłaszcza z zakresu oświaty i zagospodarowanie miejsc parkingowych,
- teren objęty MPSZP „Zalesie-Kiepurzy” przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną. Realizacja zabudowy według ustaleń tego planu jest utrudniona ze względu na brak wyprzedzającego wykonania dróg dojazdowych, infrastruktury technicznej, scaleń i wtórnych podziałów terenu.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- na osiedlu objętym planem „Drabinianka-Zagrody” przewidywana powierzchnia rezerw terenowych pod zabudowę zmniejszy się znacznie ze względu na niekorzystne warunki fizjograficzne terenu położonego w strefie zalewowej oraz wysoki poziom wód gruntowych mający wpływ na warunki posadowienia. Część tego terenu należy zakwalifikować jako tereny ekologiczne i użytki rolne,
- niekorzystne warunki fizjograficzne pod zabudowę na części terenu objętego MPSZP „Drabinianka-Zagrody”,
- położenie części terenu w strefie zalewowej rzeki Strug,
- tendencje ludności do realizacji zabudowy na terenach niekorzystnych fizjograficznie i w strefie zalewowej,
- istnienie strefy od odwiertów górniczych.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem (tereny zalewowe w rejonie rzeki Strug),

- uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania z wprowadzeniem funkcji uzupełniających (tereny: Zalesie-Kiepury, Drabinianka),
- obniżenie intensywności zabudowy na terenach zalewowych i ściśle określenie ustaleń co do możliwości zabudowy na tym terenie.

## **E – 1 Strefa doliny Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP miasta Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych do zagospodarowania jako;

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

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

Szczególnie ważne dla przyszłego wizerunku miasta było zachowanie pozostałości krajobrazu naturalnego związanego z doliną Wisłoka i jego dopływów.

2. Stopień realizacji ustaleń:

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

Tereny prywatne niezabudowane , pozostały w dotychczasowym użytkowaniu.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Utrzymanie głównej funkcji ekologicznej i dążenie do większego udostępnienia tego terenu dla potrzeb publicznych.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- tereny zalewowe,
- tendencje mieszkańców do powiększenia istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
- uciążliwość z racji bliskości terenów przemysłowych WSK.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

— 1.ZP, W.U;

- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym,
- wprowadzenie nowego zagospodarowania,
- konieczność przeznaczenia na cele publiczne (zieleń, rekreację, sport),
- regulację i odmulenie rzeki Wisłok,
- objęcie ochroną siedliska ptaków,
- szczegółowe opracowanie programu zagospodarowania doliny Wisłoka,
- konieczność wykupu terenu od prywatnych właścicieli na cele publiczne.

## **E - 2 Strefa doliny Wisłoka**

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

## **E - 3 Strefa doliny Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Pobitno - Północ” (prawobrzeżne tereny rzeki Wisłok).
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych w północnej części miasta, przewidywany do zagospodarowania jako;



- ogólnodostępne bulwary parkowe z możliwością lokalizacji urządzeń rekreacyjno - sportowych.

Plan zakładał, że istniejący zakład produkcji elementów budowlanych będzie ograniczony w rozbudowie, z przeznaczeniem części terenu przyległego do rzeki Wisłok dla celów ogólnodostępnej zieleni rekreacyjno - wypoczynkowej. Nie przewidywano powiększenia terenów pod zabudowę mieszkaniową.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- zmieniono funkcję zakładu produkcji elementów budowlanych, która nie obniżyła uciążliwości dla okolicznych mieszkańców,
- przystąpiono do opracowania planu miejscowego MPZP „Budy” celem uporządkowania (doinwestowania istniejącej) zabudowy mieszkaniowej,
- nie zrealizowano drogi łączącej ul. Rejtana z ul. Żółkiewskiego,
- nie zrealizowano bulwarów parkowych.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Bezwzględne utrzymanie dotychczasowej funkcji głównego ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;

- walory środowiska przyrodniczego,
- duże znaczenie dla przewietrzania miasta i warunków zdrowotno - klimatycznych mieszkańców.

Należy dążyć do zagospodarowania i udostępnienia terenów jako zieleni parkowo - wypoczynkowej, ogólnodostępnej. Jest to atrakcyjny teren na ten cel w pobliżu centrum miasta.

Strefa wymaga korekty granic.

4. Kolizja z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- uciążliwość funkcji produkcyjnej dla zabudowy w otoczeniu byłego zakładu produkcji elementów budowlanych,
- przeważająca własność prywatna terenów, pod rozwój funkcji wiodącej, wymaga ich wykupu.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (1. ZP.W, 5. ZN.W),
- wprowadzenie nowego zagospodarowania (2B),
- konieczność opracowania szczegółowego programu zagospodarowania,
- konieczność wykupu terenów na cele publiczne od prywatnych właścicieli.

## **E - 4 Strefa doliny Wisłoka**

0. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Staromieście” - w niewielkim fragmencie od strony zachodniej.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych przewidywany do zagospodarowania jako;

- tereny zieleni nieurządzonej i upraw polowych,
- istniejące bazy magazynowo – składowe,
- usługi.

Nie przewiduje się uzupełnień i nowej zabudowy mieszkaniowej.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- przystąpiono do opracowania planu MPZP „Centrum Handlowo - Usługowe” przy ul. Lubelskiej na rozbudowę Giełdy Rolno - Towarowej na terenie rezerwy pod usługi.
  - zrealizowano osiedle zabudowy wielorodzinnej, kosztem terenów zieleni nieurządzonej - niezgodnie z intencją planu.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Utrzymanie funkcji głównego ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;
- warunki przyrodnicze,
  - zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania ciągu przewietrzania miasta i warunków zdrowotno - klimatycznych mieszkańców.
- Przy utrzymaniu głównej funkcji ekologicznej terenu należy dążyć do większego udostępnienia tego terenu dla potrzeb publicznych.
4. Kolidują z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- niezgodnie z podstawową funkcją strefy zrealizowano osiedle zabudowy wielorodzinnej przy ul. Kolorowej.
  - zbyt dużą ilość terenu przeznaczono dla potrzeb Giełdy Rolno - Towarowej.
  - prywatna własność terenów przeznaczonych pod funkcję wiodącą - wymaga wykupu terenów.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem (1 ZN.W, 4 ZN.W, 7 ZN),
  - zmianę sposobu zagospodarowania – tereny zieleni nieurządzonej na zieleni urządzoną, tereny składów – baz; na usługi ponadlokalne (Małopolska Giełda Rolno – Towarowa),
  - konieczność opracowania szczegółowej koncepcji zagospodarowania.

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

0. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:  
Tereny o podstawowym znaczeniu dla kształtowania warunków klimatycznych w północnej części miasta. Większość obszaru użytkowana jako;
- zabudowa mieszana ekstensywna,
  - ogrody działkowe stałe,
  - uprawy rolne i łąki,
  - baza zieleni miejskiej.
- Niezbędna jest ochrona starorzeczy Wisłoka i innych elementów krajobrazowych.
2. Stopień realizacji ustaleń:  
Tereny zagospodarowane zgodnie z planem.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Utrzymanie funkcji ciągu powiązań ekologicznych ze względu na;
- ukształtowanie terenu,
  - warunki przyrodniczo – krajobrazowe,
- Zespół ogrodów działkowych należy zachować w celu podtrzymania tradycji ogrodniczej regionu oraz dla zachowania aktywności ruchowej mieszkańców.
- Z uwagi na sąsiedztwo gminy Krasne tereny winny być zagospodarowane w porozumieniu z gminą Krasne.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- wnioski mieszkańców o powiększenie terenów zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (10 ZN),

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

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

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

- O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Nowe Miasto”, na niewielkiej części terenu.
1. Dotychczasowe przeznaczenie.  
Teren obniżenia dolinnego Młynówki o podstawowym znaczeniu dla kształtowania warunków klimatycznych w części wschodniej miasta.
- teren użytkowany rolniczo jako: łąki, uprawy polowe i ogrody działkowe,
  - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej dopuszczone do uzupełnień bez powiększania ich zasięgu,
  - jednym z cenniejszych elementów krajobrazu jest chroniony park im. Władysława Szafera z obiektami dworskimi,

- usługi komunikacji,
- ogrody działkowe,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Znaczna część terenu objęta ochroną konserwatorską warunkująca sposób zagospodarowania.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejących siedlisk i nieliczne realizacje zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na nowych parcelach.

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

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

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

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

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

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

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

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

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:

- nie ma potrzeby sporządzania planów.

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

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

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

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

- rezerwa terenu pod usługi komunikacji.

Zagospodarowanie terenów wymaga opracowania koncepcji urbanistyczno – architektonicznych.

2. Stopień realizacji ustaleń:

- zrealizowano zabudowę usługową przy Armii Krajowej zgodnie z ustaleniami planu,
- przystąpiono, na fragmencie terenu przy Al. Powstańców Warszawy, do opracowania planu MPZP „Zespół Usług Publicznych i Komercyjnych na os. Nowe Miasto” zmieniające dotychczasowe ustalenia – na usługi publiczne i komercyjne,
- nie zrealizowano dróg o znaczeniu ogólnomiejskim ze względów ekonomicznych,
- wprowadzono zabudowę jednorodziną w strefie ciągu ekologicznego niezgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem (zmiana MPZP przy ul. Dunikowskiego i Wieniawskiego).

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Utrzymanie funkcji ciągu powiązań ekologicznych na terenach dotychczasowych upraw rolnych ze względu na;

- atrakcyjność środowiska przyrodniczego,

Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może spowodować ograniczenia drożności spływu mas powietrza. Należy zakwalifikować dodatkowe obszary pod zieleń (w strefie ciągu ekologicznego 12 RP oraz w części na 3 AW). Zasięg strefy ekologicznej i możliwość lokalizacji zabudowy oraz sposób użytkowania poszczególnych terenów wymaga szczegółowych analiz. Z uwagi na sąsiedztwo gminy Krasne i podobny charakter terenu, obszar ten winien być zagospodarowany łącznie z terenami przygranicznymi gminy Krasne.

Ogrody działkowe należy zachować w celu podtrzymania tradycji rolniczej regionu i stworzenia możliwości kontaktów z przyrodą, zwłaszcza dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej.

4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w teren strefy ekologicznej, może utrudniać drożność spływu mas powietrza,
- zrealizowana zabudowa usługowa przy ul. Armii Krajowej jest w kolizji z funkcją wiodącą strefy,
- dostępność komunikacyjna projektowanej drogi w odniesieniu do odcinka między ulicą Tulipanową a ulicą Wieniawskiego winna być ograniczona, aby nie wprowadzać ruchu w teren strefy ekologicznej.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- wprowadzenie nowego zagospodarowania (12 RP, 3 AU, 2 ZN),

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

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,  
MPS ZP „Zalesie – J. Kiepur”,  
MPS ZP „Drabinianka - Zagrody”.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment głównego ciągu powiązań ekologicznych łączący tereny zurbanizowane z obszarami strefy podmiejskiej, przeznaczony pod;

- tereny usług nauki wraz z rezerwą pod dalszy rozwój,
- tereny przewidywane pod Ogród Botaniczny
- rezerwa dla lokalizacji cmentarza komunalnego,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i ekstensywna,
- tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej,
- usługi sportu i zieleni parkowa,
- tereny ogrodów działkowych.

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

#### 2. Stopień realizacji ustaleń:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Zelwerowicza ogranicza możliwość utworzenia ogrodu botanicznego przewidywanego dla potrzeb usług nauki i funkcji wypoczynku,
- liczne wnioski ludności dotyczące zabudowy na swoich działkach kolidują z rezerwą terenu pod usługi nauki, ogród botaniczny i cmentarz komunalny,
- dotychczasowe ustalenia na zagospodarowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe na osiedlu Drabinianka są w sprzeczności z możliwością ich

- zrealizowania ze względu na zalewanie tych obszarów przez wody rzeki Strug,
- istnienie stref od odwiertów górniczych i istniejącej kopalni gazu (23.UT.P).
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym terenów zalewowych (14 UN, 7 RP/M/, 8 ME, 9 ME, 10 UN, 11 ZC, 12. RP.ZN),
  - możliwość zainwestowania zabudową ekstensywną terenów rolnych (bez zgody na odrolnienie),
  - zabezpieczenie terenu na cele rekreacji i wypoczynku dla potrzeb społeczności miejskiej.

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

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

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

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Teren powinien zachować funkcję powiązań ekologicznych ze względu na;

- środowisko przyrodnicze.

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

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

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

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

- wykup terenów z przeznaczeniem pod zieleń i ochronę.

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

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa,

MPS ZP „Staroniwa - Nad Potokiem”.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

Fragment lokalnego systemu powiązań ekologicznych zagospodarowany jako;

- zieleń nieurzędzona i parkowa.

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

Zagospodarowanie terenu zielenią parkową nie zostało zrealizowane.

Intensywnie przebiega zabudowa terenów mieszkaniówki zagrodowej oraz modernizacja stanu istniejącego.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

- walory środowiska przyrodniczego.

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

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

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

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

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:

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

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

O. Obowiązujące plany: MPO ZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

- tereny wojskowe (plac ćwiczeń wraz ze strzelnicą),
- tereny upraw polowych,
- ogrody działkowe,
- zabudowa mieszkaniowa: jednorodzinna, zagrodowa, wielorodzinna – z usługami podstawowymi, dzielnicowymi i zielenią parkowa,
- park dzielnicowy,



- środek sportowy ze stadionem i parkingami,
  - komunikacja,
  - usługi komercyjne.
2. Stopień realizacji ustaleń:  
W większości zrealizowano ustalenia planu (oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, zieleni parkowej).  
Wnioski ludności dotyczące realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zostały uwzględnione, ze względu na brak opracowań szczegółowych.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:  
Utrzymanie dotychczasowej funkcji terenu – lokalnego ciągu powiązań ekologicznych z uwagi na:
- środowisko przyrodnicze,
  - istniejące użytkowanie,
  - duże znaczenie dla przewietrzania miasta.
- Ze względu na położenie terenu w strefie ekologicznej i wnioski właścicieli nieruchomości wskazane jest zmniejszenie terenów pod zabudowę wielorodzinną, na rzecz zabudowy o niższej intensywności.  
Rozważenia wymaga rodzaj zabudowy mieszkaniowej i usług na terenach o funkcji ekologicznej. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie mogą spowodować ograniczenia drożności spływu mas powietrza.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- strefa bezpieczeństwa od terenów wojskowych koliduje z istniejącą zabudową i przeznaczeniem terenu,
  - tendencje do zabudowy terenów przeznaczonych pod zieleni parkowa.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- wprowadzenia nowego zagospodarowania (5 MW),
  - konieczność opracowania szczegółowej koncepcji dla terenów (7 ZP, 8 U, 9 M).

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

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

### **1. Dotychczasowe przeznaczenie:**

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

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

Wykluczone jest zagospodarowanie uniemożliwiające lub ograniczające spełnienie tej funkcji.

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

### **2. Stopień realizacji ustaleń:**

- na część tego terenu opracowano plan szczegółowy „Baranówka”, zgodnie z którym następuje realizacja zagospodarowania,

- zagospodarowanie terenów zieleni urządzeniami rekreacyjno – sportowymi, nie zostało zrealizowane,
  - zbyt intensywnie przebiega zabudowa mieszkaniowa na terenach zieleni nieurządzonej, dopuszczających zabudowę ekologiczną.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
- Teren nadaje się pod funkcję wypoczynkowo – sportową ze względu na;
- walory środowiska przyrodniczego,
  - poprawę warunków życia mieszkańców.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
- tendencje właścicieli terenów do realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach zieleni nieurządzonej,
  - prywatna własność gruntów przeznaczonych pod urządzenia zieleni ogólnodostępnej.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (1 ZP, 9 RZ, 8 ZN, 6 ZN, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP),
  - potrzebę szczegółowego opracowania koncepcji zagospodarowania.

## **E – 14 Strefa północna**

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

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

Nie zrealizowano zieleni parkowej oraz usług komunikacji samochodowej.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

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

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

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

4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- ograniczeniem dla inwestowania są gazociągi i linie energetyczne WN,
  - wnioski mieszkańców na zabudowę mieszkaniową , jednorodzinna na terenie rezerwowym pod komunikację.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ze względu na:
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym (1. ZP).

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

## **P – 1 Strefa WSK**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

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

3. Możliwości nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

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

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

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

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych za względu na:

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

## **P-2 „Staroniwa – Zelmer”**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Dotychczasowe przeznaczenie:

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

2. Stopień realizacji ustaleń:

Teren w dużej mierze zainwestowany.

Małe rezerwy terenu w części północno-zachodniej.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - Utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - istnienie techników i szkoły zawodowej w strefie przemysłowej,
  - powstające obiekty usługowo-handlowe.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:

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

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

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:
  - przemysł, składy, bazy,
  - tereny mieszkaniowo usługowe,
  - tereny użytkowane przez MON.
2. Stopień realizacji ustaleń:

Teren w całości zagospodarowany.
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - przekształcenia terenów 2UR w tereny usługowe.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - dla terenów mieszkaniowych uciążliwe jest sąsiedztwo kolei, przemysłu, składów,
  - powstające obiekty usługowo-handlowe.
5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:

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

### **P – 4 „Nad rzeką Przyrwą”**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:
  - przemysł, składy, bazy,
  - tereny usług rzemiosła istniejące z dopuszczeniem innego zainwestowania.
2. Stopień realizacji ustaleń:

W większości zainwestowany zgodnie z ustaleniami planu
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - teren 2URP można przekształcić w strefę usługowo-handlową.
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - istniejąca zabudowa mieszkaniowa przy ul. Warszawskiej utrudnia zainwestowanie usługowo handlowe na większą skalę.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:  
Obszary wymagające zmiany ustaleń ze względu na przekształcenie się tej strefy w usługową.

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

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

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

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

#### **C – 1 Strefa Śródmiejska**

0. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPZP „Nowe Miasto”.
1. Dotychczasowe przeznaczenie:
  - usługi administracji ( obiekty będą publiczno-społeczne),
  - usługi centrotwórcze,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i ekstensywna,
  - usługi sportu i rekreacji,
  - zdrowia - szpital,

- parki, zieleń urządzone,
- usługi komercyjne, handel,
- kościoły,
- tereny w użytkowaniu MON,
- usługi nauki i oświaty,
- usługi komunikacji,
- obiekty użyteczności publicznej,
- usługi kultury,

Duża część terenu Śródmieścia objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Stopień realizacji ustaleń:

Ustalenia planu są w większości zrealizowane.

3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:

Dotychczasowa wiodąca funkcja centrum miasta winna być zachowana.

4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:

- teren przeznaczony jest pod zieleń urządzone i parking przy ulicach, obecnie zagospodarowany jako bazar handlowy i centrum ogrodnictwa,
- stacja benzynowa na skrzyżowaniu ul. Rejtana i Kopisto nie jest zgodna z ustaleniami planu przewidującą ten teren pod usługi ogólnomiejskie, centrotwórcze o funkcjach publiczno - społecznych, brak wskazanego w planie do opracowania koncepcji architektoniczno - urbanistycznej zagospodarowania całego zespołu.
- nowopowstała zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Cegielnianej powstała niezgodnie z ustaleniami planu, teren przeznaczony był na zieleń parkową, usługi dzielnicowe i ogólnomiejskie o luźnych formach zabudowy, oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną.

5. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:

Obszar centrum wymaga sporządzenia planów w całości ze względu na;

- zmianę przeznaczenia niektórych terenów,
- konieczność zmiany ustaleń które są zbyt ogólne i niejednoznaczne,
- konieczność uporządkowania i podniesienia rangi reprezentacyjnej tkanki miejskiej,
- potrzeby użyteczności historycznej założeń urbanistycznych.

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

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

## **ZMIANA NR 3/3/2004 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA W REJONIE UL. KAROWEJ I KOPISTO**

0. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: brak.
1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium.
2. Plany obowiązujące do 31 grudnia 2003 r.: MPOZP m. Rzeszowa,  
MPOZP „Nowe Miasto”.
3. Stopień realizacji ustaleń planów:
  - teren częściowo zagospodarowany, zgodnie z dotychczas obowiązującymi planami; nie zrealizowano w całości programu dotyczącego komunikacji lokalnej oraz terenów koncentracji funkcji publiczno – społecznych ogólnomiejskich.
4. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - należy kontynuować dotychczasowe projektowane funkcje terenu w szczególności w zakresie terenów zieleni oraz lokalnego układu komunikacji,

- wskazane jest uzupełnienie terenów koncentracji funkcji publiczno – społecznych ogólnomiejskich o usługi komercyjne z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - wskazana jest korekta fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego ze względu na możliwość realizacji obiektów, o których mowa wyżej.
5. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu: brak.
  6. Obszar wymagający sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
    - wprowadzenia nowego zagospodarowania, na obszarze niezainwestowanym,
    - dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego,
    - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem terenów przewidywanych pod komunikację publiczną i zieleń.

### **ZMIANA NR 5/5/2004 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ**

0. Teren nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.
1. Dotychczasowe przeznaczenie: brak.
2. Stopień realizacji ustaleń:
  - teren w większości zagospodarowany na podstawie ustaleń Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, który stracił moc w dniu 31 grudnia 2003 r.
3. Możliwość zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania – teren usług z dopuszczeniem nowej funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
4. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu:
  - brak kolizji; dodatkowa funkcja uzupełni program funkcjonalny terenu.
5. Obszar wymagający sporządzenia planów miejscowych:
  - teren wymagający sporządzenia planu ze względu na dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **ZMIANA NR 10/5/2005 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA W REJONIE POŁUDNIOWEGO ODCINKA UL. REJTANA .**

0. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
  - MPZP nr 10/7/96 zespołu usług publicznych i komercyjnych na osiedlu „Nowe Miasto” w Rzeszowie
1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium.
2. Plany obowiązujące do 31 grudnia 2003 r.:
  - MPOZP m. Rzeszowa:
3. Stopień realizacji ustaleń planów:
4. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:



- należy kontynuować dotychczasowe projektowane funkcje terenu w szczególności w zakresie terenów zieleni oraz lokalnego układu komunikacji,
  - wskazane jest uzupełnienie terenów koncentracji funkcji publiczno – społecznych ogólnomiejskich o usługi komercyjne z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - wskazana jest korekta fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego ze względu na możliwość realizacji obiektów, o których mowa wyżej.
5. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu: brak.
6. Obszar wymagający sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
- wprowadzenia nowego zagospodarowania, na obszarze nie zainwestowanym,
  - dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego,
- potrzebę ochrony przed zainwestowaniem terenów przewidywanych pod komunikację publiczną i zieleni .

## **ZMIANA NR 13/1/2006 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA PRZY UL. LUBELSKIEJ W RZESZOWIE**

0. Obowiązujące plany: MPZP STAROMIEŚCIE-WYGODA  
MPZP SRAROMIEŚCIE-WEŁÓWKA

1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium.
2. Na fragmencie obszaru plan obowiązujący do 31 grudnia 2003 r. MPO ZP m. Rzeszowa,
3. Stopień realizacji ustaleń planów.
  - teren nie został zagospodarowany zgodnie obowiązującymi planami.
4. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - należy kontynuować dotychczasowe projektowane funkcje terenu,
  - wskazane jest uzupełnienie terenu o teren usług komercyjnych z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - wskazana jest korekta fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego ze względu na możliwość realizacji obiektów, o których mowa wyżej,
5. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu: koliduje z terenami wskazanymi pod zieleni w aktualnie obowiązujących MPZP.
6. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
  - dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - potrzebę ochrony przed zabudowaniem terenów, które nie powinny być zabudowane,
  - wprowadzenia nowych form zabudowy i zagospodarowania terenów.

## **ZMIANA NR 14/2/2006 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA W REJONIE AL.W.WITOSA I UL: WYSPIAŃSKIEGO**

0. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: brak.
1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium.
2. Stopień realizacji ustaleń planów:
  - 3) teren częściowo zagospodarowany;
  - 4) zagospodarowanie terenu zgodne z dotychczas obowiązującym planem;
3. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - 3) kontynuacja dotychczasowych funkcji terenu, w szczególności w zakresie usług sportu, ogólnodostępnej zieleni towarzyszącej, oraz funkcji publiczno-społecznych;
  - 4) uzupełnienie ww funkcji o usługi komercyjne, z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ,oraz powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
4. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu: brak.
5. Obszar wymagający sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
  - wprowadzenie nowego zagospodarowania, na obszarze niezainwestowanym,
  - dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, oraz powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego,
  - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem terenów przewidywanych pod komunikację, publiczne tereny rekreacyjno-sportowe i zieleni .

## **ZMIANA NR 15/1/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA POMIĘDZY ULICAMI JAGIELLOŃSKĄ, LISA – KULI I MOCHNACKIEGO W RZESZOWIE .**

0. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: brak.
1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium.
2. Plany obowiązujące do 31 grudnia 2003 r.: MPOZP m. Rzeszowa:
3. Stopień realizacji ustaleń planów:
  - teren został zagospodarowany zgodnie zobowiązującymi planami
4. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania – teren usług z dopuszczeniem nowej funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
  - należy kontynuować dotychczasowe projektowane funkcje terenu

- wskazana jest korekta fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego ze względu na możliwość realizacji obiektów, o których mowa wyżej.
5. Kolizje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu: brak.
  6. Obszar wymagający sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
    - wprowadzenia nowych form zabudowy i zagospodarowania terenu,
    - dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego,
    - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem terenów przewidywanych pod komunikację publiczną i zieleń .

**[ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA DLA OSIEDLA PRZYBYSZÓWKA W CZĘŚCI XVIII<sub>A</sub> -DWORZYSKO, WŁĄCZONEGO DO MIASTA RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 ROKU.**

0. Obowiązujące plany: brak
1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną zawartą w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza, uchwaloną 30 grudnia 2002, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – wyłączone z zabudowy i rolno – osadnicze.
2. Plany obowiązujące do 31 grudnia 2002 r.- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza.
3. Stopień realizacji ustaleń mpzp: brak
4. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia :
  - należy kontynuować dotychczasowe projektowane funkcje terenu jedynie w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie od ulicy Krakowskiej w kierunku północnym;
5. Obszar wymagający sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
  - konieczność integracji funkcjonalno-przestrzennej z miastem poprzez zaprojektowanie nowych funkcji miastotwórczych na terenach wiejskich,
  - potrzebę zabezpieczenia terenów dla realizacji lokalnych celów publicznych;
  - potrzebę objęcia ochroną obszarów ze względu na przepisy szczególne, istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, zagrożenia środowiskowe i potrzebą ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym oraz potrzebą ochrony miejsc o szczególnych wartościach krajobrazowych,
  - potrzebę wyznaczenia obszarów pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
  - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem terenów przewidywanych pod komunikację publiczną i zieleń,

- potrzebę wyznaczenia obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- potrzebę wskazania obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.] <sup>18</sup>

**ZMIANA NR 19/5/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA W REJONIE  
ULIC DYMNICKIEGO I SŁOWACKIEGO**

0. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
  - brak.
1. Dotychczasowe przeznaczenie: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium.
2. Plany obowiązujące do 31 grudnia 2003 r.: MPOZP m. Rzeszowa:
3. Stopień realizacji ustaleń planów:
  - teren został zagospodarowany zgodnie z obowiązującymi planami
4. Możliwość nowego zagospodarowania w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia:
  - utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania – teren usług z dopuszczeniem nowej funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
  - należy kontynuować dotychczasowe projektowane funkcje terenu
5. Koliduje z istniejącą i przewidywaną funkcją terenu: brak.
6. Obszar wymagający sporządzenia planów miejscowych, ze względu na:
  - wprowadzenia nowych form zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego,
  - potrzebę ochrony przed zainwestowaniem terenów przewidywanych pod komunikację publiczną i zieleń .

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

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

- potrzebę zabezpieczenia terenów dla realizacji lokalnych celów publicznych;
  - tereny przy Alei Rejtana i Alei Niepodległości,
  - teren Dworca PKP,
  - tereny w centrum miasta,
  - tereny przy ul. Lubelskiej i ul. Warszawskiej,
  - tereny Drabinianki i Zalesia,
  - tereny przeznaczone na te cele na nowo powstałych i projektowanych osiedlach mieszkaniowych,
- potrzebę objęcia ochroną obszarów; ze względu na przepisy szczególne, istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, zagrożenia środowiskowe i potrzebą ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym oraz potrzebą ochrony miejsc o szczególnych wartościach krajobrazowych.
  - tereny doliny rzeki Wisłok,
  - tereny doliny potoku Przyrwa,
  - tereny doliny potoku Strug,
  - tereny doliny Młynówka,
  - tradycyjne układy osiedli wiejskich jak Słocina, Przybyszówka,
  - główne ciągi przewietrzania miasta,
- potrzebę wyznaczenia obszarów pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
  - tereny na południe od ul. Ustrzyckiej,
  - tereny Staromieścia,
  - tereny Drabinianki,
  - tereny przy ul. Olbrachta,
  - tereny przy ul. Podkarpackiej,
  - tereny na południe od ul. Staroniwskiej,
  - **[teren Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko]<sup>18</sup>**
- potrzebę wyznaczenia obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
  - tereny przy ul. Lwowskiej,
  - tereny przy ul. Lubelskiej,
  - tereny przy projektowanej północnej obwodnicy miasta,
  - tereny przy ul. Krakowskiej,
  - tereny przy Alei Armii Krajowej,
- potrzebę zabezpieczenia terenów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
  - tereny przy ul. Kopisto,
  - tereny Zalesia,
  - tereny przy Alei Powstańców Warszawy,

- tereny w centrum miasta,
- potrzebę przekształceń i rehabilitacji terenów;
  - tereny Przybyszówki,
  - tereny Pobitna,
  - tereny Słociny,
  - tereny Drabinianki,
  - tereny Zalesia,
  - tereny Staroniwy.
- potrzebę wskazania obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>:
  - teren przy Al. Piłsudskiego (ozn. UC.1);
  - teren przy Al. Kopisto (ozn. UC.2);
  - teren przy ul. Przemysłowej (ozn. UC.3);
  - teren przy ul. Lubelskiej (ozn. UC.4).
  - teren przy ul. Rejtana (ozn. UC .5).
  - teren pomiędzy ulicami Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochnackiego ( ozn. UC. 6),
  - teren w rejonie al. W.Witosa i ul:Wyspiańskiego (UC.7).
  - teren w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego ( ozn. UC. 8)
  - [teren Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.
- potrzebę integracji funkcjonalno - przestrzennej z miastem obszarów przyłączonych po 2005 r.:
  - Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, włączone do miasta Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 roku. ]<sup>18</sup>

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 68.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 59**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające z dotychczasowego

# **PRZEZNACZENIA TERENU**

w zakresie

# **KOMUNIKACJI**

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXV/33/92 z dnia 23 czerwca 1992r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Rzeszowskiego Nr 9, poz. 109 z dnia 13 października 1992r zdecydował o kształcie podstawowego układu komunikacyjnego miasta, zapewniającego powiązania Rzeszowa z drogowym układem zewnętrznym oraz połączenia główne w skali miasta.

W układzie obsługującym zostały zasygnalizowane (wskazane na rysunku planu, bez ustaleń tekstowych) główne połączenia lokalne.

### **Ustalenia: Uwarunkowania ogólne.**

Zakładana przebudowa i rozbudowa układu komunikacyjnego miała na celu:

- zwiększenie przepustowości tras,
- ułatwienie mieszkańcom i użytkownikom miasta korzystanie z komunikacji zbiorowej,
- tworzenie warunków dla zwiększenia udziału ruchu pieszego i rowerowego w przemieszczeniach mieszkańców,
- usprawnienie obsługi motoryzacyjnej w zakresie zaopatrzenia w paliwa i napraw samochodowych,
- zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnej.

Dla urzeczywistnienia zakładanych celów należało między innymi:

1. Wybudować most „średnicowy” łączący lewo i prawobrzeżne tereny centrum ogólnomiejskiego.
2. Kontynuować budowę trasy „średnicowej” usprawniającej powiązania zachodnich i wschodnich osiedli mieszkaniowych z centrum, odciążającej ul. J Piłsudskiego w obsłudze śródmieścia.
3. Wybudować most przy Zakładach Mięsnych wraz z odcinkiem trasy północnej, od rzeki do stacji CPN w Krasnem oraz zwiększyć przekrój Al. Wyzwolenia dla usprawnienia połączeń na kierunku wschód – zachód, umożliwiającego prowadzenie tranzytu trasą znacznie krótszą niż obecna obwodnica miejska.
4. Zrealizować odcinek ulicy ogólnomiejskiej stanowiący przedłużenie ul. T. Rejtana do trasy północnej (p. 3) wymagający budowy nowego mostu w odległości 270m od istniejącego na ul. Lwowskiej oraz przebudowy wiaduktu kolejowego na ul. Żółkiewskiego. Odcinek ten odciąża śródmieście z części ruchu związanego z obsługą dworców PKP i PKS.
5. Wybudować trasę N – S wzdłuż torów kolejowych celem „wyciszenia” ulic: Dąbrowskiego i Lisa Kuli i usprawnienia ruchu międzydzielnicowego na kierunku północ – południe.
6. Zrealizować ulicę ogólnomiejską przebiegającą przez Staromieście – Północ, umożliwiającą włączenie dzielnicy mieszkaniowej w układ ogólnomiejski; łączącą miasto z węzłem wschodnim autostrady i lotniskiem krajowym (przewidywanym jako port międzynarodowy) w Jasionce, wymagającą budowy kolejnego mostu.
7. Wybudować odcinek ulicy ogólnomiejskiej na przedłużeniu ul. Okulickiego w kierunku północnym dla odciążenia ul. Warszawskiej.



8. Kontynuować obwodnicę miejską po stronie wschodniej przedłużając ul. Konfederatów Barskich (obecnie: Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego) do węzła na granicy miasta z Załężem.
9. Dążyć do wyeliminowania ruchu towarowego PKP i w miejsce lokomotywowni zrealizować nowy dworzec główny PKS połączony podziemnymi tunelami pieszymi z dworcem PKP i śródmieściem.
10. Wybudować dwa dworce podmiejskie PKS w połączeniu z przystankami PKP, istniejącym na południu (p. Osiedle) i projektowanym na północy (p. Staromieście).
11. Sieć komunikacji zbiorowej prowadzić głównie w układzie podstawowym, rezerwując teren pod pętle autobusowe na przystankach końcowych. Przystanki MPK lokalizować w powiązaniu z generatorami i odbiornikami ruchu łącząc je z systemem ciągów pieszych.
12. Przecięcia głównych ciągów pieszych (o znacznym nasileniu ruchu pieszego) z systemem ulic głównych realizować w różnych poziomach.
13. Wybudować kładki pieszce przez Wisłok udostępniające tereny rekreacyjno – wypoczynkowe dla dzielnicy Nowe Miasto – Drabinianka.
14. Wyznaczyć ciągi rowerowe w terenach wypoczynkowych służące rekreacji oraz realizować wydzielone ścieżki rowerowe na kierunkach ciążących do pracy i usług.
15. Dążyć do zrealizowania miejsc postojowych na terenach mieszkaniowych zapewniając nasycenie 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w obszarach zamieszkałych i 1, 6 m. p. na 1 mieszkanie na terenach nowoprojektowanych. W obszarze śródmieścia i intensywnej zabudowy wielorodzinnej budować parkingi wielopoziomowe, wykorzystując do tego celu również powierzchnie istniejących parkingów placowych.
16. Chronić mieszkańców przed uciążliwościami komunikacyjnymi przez eliminację ruchu tranzytowego i ciężarowego poza pierścień okalający śródmieście tj. obwodnicę ogólnomiejską (docelowo ruch tranzytowy dalekobieżny będzie przenoszony przez autostradę i drogę ekspresową przebiegającą odpowiednio po północnej i zachodniej stronie miasta) oraz wprowadzić strefy ochronne wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
17. W obszarze śródmieścia ograniczyć ruch kołowy na rzecz ruchu pieszego, uregulować zaopatrzenie przez dowóz towarów w godzinach popołudniowych i nocnych,
18. Stacje paliw rozmieszczać stosownie do zapotrzebowania mieszkańców i zainteresowanych, w miejscach nie powodujących kolizji z pozostałym zagospodarowaniem,
19. W układzie kolejowym przewidywano dobudowę drugiego toru i elektryfikację trakcji na liniach Ocice – Rzeszów i Rzeszów – Jasło.

[Tereny przyłączone do miasta po 2005 r.:

1. Ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza, obowiązującego do 2002 r. nie będą kontynuowane z uwagi na konieczność powiązań obszarów dawnego sołectwa Przybyszówki z układem komunikacyjnym miasta celem zapewnienia prawidłowej obsługi i rozwiązań dla terenów przyłączonych do miasta:
  - Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> -Dworzysko, włączone do miasta Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 roku, wymagające przekształceń z uwagi na konieczność integracji funkcjonalno - przestrzennej z miastem.]<sup>18</sup>

W odniesieniu do zakładanych celów, należy stwierdzić ich aktualność również w stanie obecnym.

Ale, równocześnie, wraz z gwałtownym rozwojem motoryzacji w kraju i z wyprzedzającym jej wzrostem w stosunku do porównywalnych ośrodków, w mieście Rzeszowie, nasuwa się konieczność preferowania zrównoważonego rozwoju systemów transportowych miasta: komunikacji zbiorowej i indywidualnej.

Niezbędne jest zatem prowadzenie odpowiedniej polityki komunikacyjnej, zapewniającej drożność i sprawność systemu komunikacyjnego przy równoczesnej ochronie obszarów szczególnie narażonych na nadmierny ruch samochodowy, jak śródmieście, tereny mieszkaniowe, rekreacyjne, szpitale itp.

Z wymienionych powyżej generalnych przedsięwzięć, służących realizacji celów, kilka zostało zrealizowanych. Są to następujące inwestycje i działania administracyjne:

- jedna nitka mostu przy zakładach mięsnych w ciągu ul. gen. Maczka oraz ulica Ciepłownicza,
- dobudowa drugiej jezdni ulicy Krakowskiej, od ul. Dębickiej do zachodniej granicy miasta,
- kładka piesza przez Wisłok udostępniająca tereny rekreacyjno – wypoczynkowe na lewym brzegu Wisłoka dla dzielnicy Nowe Miasto,
- fragment ścieżki rowerowej wzdłuż al. Niepodległości, od ul. Armii Krajowej do ul. Rejtana.
- ruch tranzytowy i ciężarowy odbywa się południową obwodnicą ogólnomiejską, poza śródmieściem,
- w obszarze śródmieścia został ograniczony ruch samochodowy na rzecz ruchu pieszego przez wydzielenie:
  - strefy ruchu pieszego – strefa A
  - strefy ograniczonego ruchu – strefa B
  - strefy ograniczonego postoju – strefa C,
- uregulowane zostało zaopatrzenie obiektów handlowych poprzez wyznaczenie godzin dowozu towarów,
- wprowadzono usprawnienie ruchu przez budowę bądź modernizację sygnalizacji świetlanych na skrzyżowaniach ulic i przejściach pieszych,
- wprowadzono udogodnienia dla osób niepełnosprawnych obniżając krawężniki na wszystkich przejściach przez jezdnie i stosując sygnał dźwiękowy na niektórych przejściach z sygnalizacją świetlną,
- zaawansowano prace projektowe dla fragmentów układu komunikacyjnego miasta:
  - połączenia ul. Gen. Maczka z rondem na Pobitnem tzw. „domknięcie” małej obwodnicy północnej miasta, wraz z przedłużeniem ulicy Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego poza tory kolejowe w Załężu i połączeniem z ul. Ciepłowniczą (koncepcja programowo – przestrzenna),
  - przedłużenia ul. Okulickiego w kierunku północnym i połączenia jej z ul. Warszawską (koncepcja programowo – przestrzenna)
  - przedłużenia ul. Przemysłowej w kierunku południowym i połączenia jej z ul. Podkarpacką (koncepcja programowo – przestrzenna)
  - dla części układu ogólnomiejskiego na Staromieściu towarzyszącej realizacji osiedla zabudowy wielorodzinnej (opracowany projekt

realizacyjny ulicy głównej tranzytowej Gt i ulicy zbiorczej obszarowej Zo)

- zrealizowano stacje paliw zapewniając wystarczającą obsługę parku samochodowego w mieście i regionie.

Pozostałe, generalne zamierzenia zachowują nadal swoją aktualność i winny być podtrzymane, ewentualnie uzupełnione o kolejne przedsięwzięcia wynikające z istniejących uwarunkowań, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

### **Uwarunkowania szczegółowe**

Kryteria oceny układu komunikacyjnego przyjętego w obowiązujących planach

1. przeznaczenie w planie,
2. stopień realizacji,
3. kolizje z istniejącym zagospodarowaniem,
4. możliwości zmiany funkcji w aspekcie dotychczasowego przeznaczenia.

**K – 1. ciąg uliczny (Przybyszówka) granica miasta – śródmieście – granica miasta (Krasne)**

- o. obowiązujące plany : MPOZP m. Rzeszowa  
MPSZP Nowe Miasto  
MPSZP Pobitno Północ  
MPSZP Wilkowyja Południe  
MPSZP Wilkowyja Północ

#### **1. Przeznaczenie w planie.**

Ciąg istniejących ulic: Krakowskiej, J. Piłsudskiego i Lwowskiej przeznaczonych do pełnienia w układzie komunikacyjnym miasta funkcji ulic głównych tranzytowych oraz głównych obszarowych, z tendencją obniżania klasy ulicy w obszarze centralnym miasta. Posiada przekrój dwu i jednojezdniowy o czterech pasmach ruchu.

#### **2. Stopień realizacji ustaleń.**

Ciąg ulic jest w całości zrealizowany. W 1998 roku dobudowano drugą nitkę ulicy Krakowskiej zgodnie z ustaleniami planu.

#### **3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.**

Ulica na odcinku zachodnim i wschodnim przenosi znaczny ruch tranzytowy, a wewnątrz obwodnicy przekraczający (zwłaszcza w centrum miasta) w znacznym stopniu normatywną przepustowość, ruch ogólnomiejski i tranzytowy samochodów osobowych. Występuje kolizja funkcjonalna ulicy w obszarze centrum. Wysoka jej klasa ogranicza swobodę ruchu pieszego pomiędzy dworcem głównym PKP i PKS oraz licznymi w ich sąsiedztwie usługami a centrum, w którym skupiają się między innymi urzędy administracji wojewódzkiej, powiatowej i miejskiej.

#### **4. Możliwość zmiany funkcji ulicy.**

Zmiana funkcji ciągu ulicznego na poszczególnych odcinkach będzie możliwa po zrealizowaniu odpowiednich fragmentów planowanego układu komunikacyjnego miasta mogących przejąć część ruchu z obecnego ciągu.

Zmiana funkcji ciągu w obszarze śródmieścia z ulicy głównej na ulicę zbiorczą będzie możliwa po zrealizowaniu dodatkowego powiązania na kierunek wschód – zachód poza śródmieściem, stanowi je tzw. „domknięcie” małej obwodnicy północnej tj. połączenie ul. gen. Maczka z rondem na Pobitnem.

**K – 2** ciąg uliczny (Zaczerwie) granica miasta – śródmieście – granica miasta (Zwiężczyca).

- o. Obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa  
MPOZO Staromieście

1. Przeznaczenie w planie

Ciąg istniejących i projektowanych ulic, obejmujących ulice: Warszawską, Marszałkowską, Ł. Ciepłińskiego, Mochneckiego, projektowaną, Jagiellońską, prof. L. Chmaja, projektowaną, Podkarpacką.

Zapewnia przemieszczanie na kierunku północ – południe.

Odcinek północny do skrzyżowania z al. Wyzwolenia i południowy – ul. Podkarpacka pełnią rolę ulic tranzytowych głównych; pozostała część – funkcję ulicy głównej obszarowej.

Na całym ciągu przewidziano przekrój dwujezdniowy.

2. Stopień realizacji ustaleń .

Od uchwalenia MPOZP nie podjęto żadnych prac związanych z realizacją brakujących fragmentów ciągu.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Przeprowadzenie ulicy o zaplanowanym przebiegu i przekroju dwujezdniowym wiąże się z:

- przebudową ulicy Mochneckiego do przekroju dwujezdniowego, co wymaga zajęcia terenu po zachodniej stronie, użytkowanego jako parking oraz wycięcia okazałych drzew na terenie wojskowym,
- wejściem na teren jednostki wojskowej oraz wyburzeniami budynków użytkowanych przez wojsko, a także likwidację stadionu,
- przebudową ulicy Langiewicza do przekroju dwujezdniowego,
- realizacją fragmentu ciągu od ul. prof. Chmaja do ul. Podkarpackiej wzdłuż torów kolejowych i zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Realizacja ulicy wymaga likwidacji zespołu tymczasowych garaży i budowy wiaduktu nad drogą krajową Nr 4. Należy również liczyć się z potrzebą zabezpieczenia mieszkańców i obiektów szkolnych przed uciążliwością komunikacyjną ulicy.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Ze względu na przedstawione w punkcie 3 kolizje obecnie nie jest możliwa realizacja odcinka ulicy przebiegającego przez teren jednostki wojskowej. Prowadzenie wysokiej klasy ulicy w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy mieszkaniowej nie znajduje również uzasadnienia. Dlatego proponuje się zmiany funkcji z ulicy głównej na ulicę zbiorczą i przekrój jednojezdniowy ulic oraz rezygnację z rozbudowanego węzła na włączeniu do ul. Podkarpackiej.

**K –3** ciąg uliczny (Trzebownisko) – granica miasta – Staromieście.

- o. obowiązujące plany : MPOZP m. Rzeszowa  
MPSZP Staromieście.

1. Przeznaczenie w planie.

Ulica Lubelska o funkcji ulicy głównej tranzytowej i głównej obszarowej; na całej długości przewidywana jako dwujezdniowa.

2. Stopień realizacji ustaleń.

W stanie istniejącym ulica posiada przekrój dwujezdniowy do ulicy Wioślarskiej, dalej w kierunku północnej granicy jest jednojezdniowa. Ulica do tej pory nie została zmodernizowana zgodnie z ustaleniami planu.

3. Kolizja z istniejącym zagospodarowaniem.

Nie występują

4. Możliwość zmiany funkcji.

Zmiana funkcji (obniżenie klasy ulicy) poszczególnych fragmentów ulicy wiąże się z realizacją ulic na kierunku W – Z projektowanych w północnej części miasta, powyżej al. Wyzwolenia lub z realizacją, projektowanego po wschodniej stronie Wisłoka, przełożenia drogi krajowej Nr 19 na odcinku Stobierna – Rzeszów.

**K – 4** ciąg ulicy (Przybyszówka ) granica miasta – Baranówka – Staromieście – granica miasta (Załęże).

- o. obowiązujące plany : MPOZP m. Rzeszowa  
MPSZP Baranówka IV  
MPSZP Staromieście

1. Przeznaczenie w planie.

Projektowana ulica o funkcji głównej tranzytowej łącząca miasto z wschodnim węzłem autostrady i międzynarodowym lotniskiem Rzeszów – Jasionka, przenosząca ruch tranzytowy z północnego wschodu w kierunku zachodnim (połączenie z drogą E40), odciążająca ul. Lubelską (K – 3) i al. Wyzwolenia (K - 7). W układzie miejskim umożliwia włączenie projektowanej dzielnicy mieszkaniowej Staromieście w ogólnomiejski system komunikacyjny. Ulica przewidziana jest jako trasa dwujezdniowa o 4 pasmach ruchu.

2. Stopień realizacji.

Poza niewielkim fragmentem istniejącej jednojezdniowej ulicy Ciepłowniczej, ulica wciąż stanowi rezerwę terenową. Została natomiast opracowana koncepcja programowo – przestrzenna odcinka wschodniego od ul. Ciepłowniczej do projektowanej trasy K – 5 oraz fragmentu ciągu w części zachodniej, pomiędzy trasą K – 5 a ulicą Warszawską a także projekt realizacyjny części ciągu na Staromieściu długości ~ 700m pomiędzy ul. Lubelską i projektowaną ul. zbiorczą, wiążący się z planowaną realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Na trasie ulicy znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze oraz został wybudowany zbiornik betonowy dla gromadzenia wody przemysłowej na potrzeby Elektrociepłowni Rzeszów. Realizacja trasy wiąże się z budową 2 wiaduktów kolejowych i mostu na Wisłoku.

4. Możliwość zmiany funkcji.

W związku z projektowaną północną obwodnicą miasta Rzeszowa, przebiegającą na granicy gmin sąsiednich i miasta, możliwa jest zmiana funkcji projektowanej ulicy głównej tranzytowej na ulicę główną w części od ciągu K – 5 na Baranówce do wschodniej granicy miasta i skrzyżowania w ciągu K – 5 w Załężu.

**K – 5** ciąg uliczny Staromieście – Baranówka – Staroniwa – Nowe Miasto – Pobitno – Granica miasta (Załęże)

- o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

MPSZP Baranówka IV  
MPSZP Nowe Miasto  
MPSZP Pobitno Północ.

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice projektowane: Al. Gen. L. Okulickiego, Al. W. Witosa, Al. Batalionów Chłopskich, Al. Powstańców Warszawy, Al. Armii Krajowej, ul. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego i projektowane stanowią obwodnicę ogólnomiejską, która do czasu budowy autostrady i drogi szybkiego ruchu będzie pełnić rolę ulicy głównej tranzytowej. Odcinek pomiędzy ul. Warszawską i Lubelską posiada funkcję ulicy głównej. Na całej długości ulica ma przekrój dwujezdniowy o 4 pasmach ruchu.

2. Stopień realizacji ustaleń.

W przeważającej części ciąg stanowi istniejący tranzytowy układ komunikacyjny miasta.

Nie zrealizowana do tej pory pozostała część ciągu posiada opracowaną koncepcję programowo – przestrzenną dla fragmentu pomiędzy Al. Wyzwolenia i projektowanym ciągiem K – 4 w zachodniej części miasta, oraz pomiędzy ul. Lwowską a projektowanym ciągiem K – 4 we wschodnim rejonie Rzeszowa.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Znacząca kolizja występuje we wschodniej części ciągu, na terenie Pobitna, gdzie w pasie drogowym znajduje się 9 gospodarstw.

Realizacja brakujących fragmentów ciągu wymaga budowy 3 obiektów inżynierskich na przecięciu z torami kolejowymi.

W stanie istniejącym, na odcinku pomiędzy ul. Krakowską i ul. Sikorskiego trasa obciążona jest nadmiernym ruchem powodującym znaczne przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu.

4. Możliwości zmiany funkcji.

Zmiana funkcji – obniżenie klasy ulicy wiąże się z realizacją obwodnicy północnej miasta Rzeszowa oraz innych dróg na kierunku północ – południe przewidywanych poza granicami, po zachodniej stronie miasta.

**K – 6** Ciąg uliczny (Przybyszówka) granica miasta – śródmieście – granica miasta (Śłocina); „średnicowa”.

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa  
MPSZP Nowe Miasto  
MPSZP Śłocina

1. Przeznaczenie w planie.

Ciąg ogólnomiejski o funkcji ulic głównej obszarowej i zbiorczej tranzytowej zapewniający powiązanie południowo – zachodnich i północno – wschodnich dzielnic miasta z ogólnomiejskim centrum.

Zadaniem ciągu jest zwiększenie elastyczności pracy układu komunikacyjnego miasta. Przekrój ulicy dwujezdniowy o 4 pasach ruchu, a w części wschodniej jednojezdniowej o 2 pasmach ruchu.

2. Stopień realizacji.

W znacznej części ulica przebiega po śladzie istniejących ulic: J. Wiktora, Wyspiańskiego, Hoffmanowej, Reformackiej, Dąbrowskiego, Szopena, Kopisto, prof. Krzyżanowskiego. Jednakże oprócz ul. Krzyżanowskiego i ul. Kopisto są to ulice jednojezdniowe i realizacja zgodnie z planem wiąże się z ich rozbudową.

W chwili obecnej nie istnieją opracowania projektowe pozwalające na uściślenie przebiegu trasy bądź realizację jej fragmentów.

Opracowane przed kilku laty koncepcje przebiegu trasy w obszarze śródmieścia pomiędzy projektowanym ciągiem K – 2 a ul. Podwisłocze straciły swoją aktualność.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Realizacja ciągu zgodnie z ustaleniami planu pociąga za sobą:

- wyburzenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych w rejonie ul. Wyspiańskiego i torów PKP,
- zajęcia części terenu parkingu przy ul. Hoffmanowej,
- zajęcia części terenu jednostki wojskowej oraz wyburzeń części obiektów budowlanych wojskowych,
- zajęcia części terenów kościelnych i wyburzenie południowej pierzei ul. Reformackiej,
- ewentualnych wyburzeń pierzei przy ul. Szopena i Lenartowicza,
- wyburzeń budynków jednorodzinnych na Podpromiu oraz w rejonie ul. Powstańców Listopadowych.

Ponadto niezbędna jest budowa bezkolizyjnego przejścia przez tory kolejowe w rejonie Stacji Staroniwa oraz mostu na Wisłoku w rejonie Hali Widowiskowej, na przedłużeniu ul. Kopisty w kierunku zachodnim.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Z uwagi na przedstawione w pkt. 3 kolizje realizacja trasy zgodnie z ustaleniami jest bardzo trudna a nawet nie możliwa.

Prowadzenie ulicy o wysokich parametrach w obszarze centrum miasta jest nie uzasadnione.

Dlatego proponuje się zmianę funkcji ciągu, na odcinku od Al. Witosa do ul. T. Rejtana, z ulicy głównej na ulicę zbiorczą oraz rezygnację z rozbudowanego przekroju ulicy i dużego węzła w rejonie Zamku.

**K – 7** ciąg uliczny (Przybyszówka) granica miasta – Staszów – Staromieście – Wilkowyja Północ – granice miasta (Krasne).

- o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa  
MPSZP Baranówka IV  
MPSZP Pobitno Północ

1. Przeznaczenie w planie.

Aleja Wyzwolenia, ul. gen. Maczka i projektowane odcinki ciągu o funkcji ulic głównych tranzytowych i głównych obszarowych zapewniają powiązania na kierunku W – Z. Przejściowo (do czasu realizacji ciągu K – 4) ciąg K – 7 będzie pełnił rolę drogi tranzytowej.

W części zachodniej, na odcinku do ul. Krakowskiej ulica posiada przekrój jednojezdniowy o 2 pasmach ruchu, w dalszym przebiegu – dwujezdniowy, o 4 pasmach ruchu.

2. Stopień realizacji.

Istniejące odcinki są jednojezdniowe. Fragment ciągu od Siemieńskiego do skrzyżowania z ulicą K – 5 na Pobitnem posiada opracowaną koncepcję programowo – przestrzenną. Stanowi część tzw. „domknięcia” małej obwodnicy północnej, tj. połączenie al. Gen. Maczka z rondem na Pobitnem.

Realizacja tego domknięcia jest najpilniejszą inwestycją w zakresie komunikacji w mieście.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

W liniach rozgraniczających ulicy znajduje się potok Przyrwa, który winien być utrzymany jako odkryty. Realizacja zgodnie z planem wymaga przebudowy

wiaduktu kolejowego i drogowego, budowy drugiej nitki mostu przy Zakładach Mięśnych, budowy wiaduktu kolejowego na Pobitnem.

4. Możliwości zmiany funkcji.

Realizacja obwodnicy północnej miasta Rzeszowa pozwoli na obniżenie funkcji ulicy z głównej tranzytowej do funkcji ulicy głównej, a fragmentu zachodniego do funkcji ulicy zbiorczej.

**K – 8** ciąg uliczny Nowe Miasto – Wilkowyja Północ.

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

MPSZP Nowe Miasto

MPSZP Wilkowyja – część Południowa

MPSZP Wilkowyja – Północ

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice: Al. Niepodległości i ulica projektowana zapewniają powiązania we wschodniej części miasta, pełnią funkcję ulicy głównej.

2. Stopień realizacji.

Zgodnie z ustaleniami planu wykonano projekt techniczny odcinka ulicy od skrzyżowania al. Wyzwolenia z al. Armii Krajowej w kierunku wschodnim, do ul. Leszka Czarnego.

Realizację tego fragmentu ulicy wywołuje lokalizacja obiektów usługowych.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Na trasie ciągu znajdują się 3 budynki mieszkalne.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Proponuje się zmianę klasy ulicy z głównej na zbiorczą.

**K – 9** ciąg uliczny Staromieście – Nowe Miasto – Biała – granica miasta (Tyczyn)

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszów

MPSZP Pobitno Północ

MPSZP Nowe Miasto

MPSZP Drabinianka

MPSZP Zimowit

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice: S. Żółkiewskiego, S. Batorego planowana, Al. T. Rejtana i Al. Gen. Sikorskiego zapewniają powiązania południowo – wschodniej części miasta z projektowanym dworcem głównym (kolejowym i autobusowym) z ominięciem centrum, pełnią funkcję ulicy głównej. Ulica posiada przekrój jedno i dwujezdniowy o 4 pasmach ruchu.

2. Stopień realizacji.

W ~ 90% ciąg jest zrealizowany.

Brakujący fragment ciągu od skrzyżowania ul. T. Rejtana z ul. Lwowską do ul. S. Batorego wraz z mostem na Wisłoku winien być wykonany możliwie szybko ze względu na występujące trudności komunikacyjne w centrum miasta.

Dla udrożnienia ciągu, niezbędna jest modernizacja ul. Żółkiewskiego oraz rozbudowa wiaduktu kolejowego.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Na trasie ciągu znajdują się budynki mieszkalne, baza transportowa.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Proponuje się zmianę funkcji ul. Rejtana wraz z przedłużeniem ul. Gen. Maczka z ulicy głównej na zbiorczą.



**K – 10** ciąg uliczny (Zwiężczyca) granica miasta – Wygnaniec – granica miasta (Budziwój)

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa.

1. Przeznaczenie w planie.

Projektowana ulica ogólnomiejska o funkcji głównej (przebiega na granicy miasta) zapewnia powiązania Rzeszowa z drogą ekspresową i prowadzi ruch tranzytowy w kierunku Dynowa i Przemyśla. Planowana jako ulica jednojezdniowa.

2. Stopień realizacji.

Obecnie opracowywana jest koncepcja programowo – przestrzenna odcinka ulicy pomiędzy ul. Podkarpacką i przedłużeniem ul. Przemysłowej.

3. Kolizja z istniejącym zagospodarowaniem.

W bezpośrednim sąsiedztwie drogi znajduje się zabudowa jednorodzinna rozproszona.

Projektowana ulica przecina tory kolejowe Rzeszów – Jasło i wymaga budowy mostu na rzece Wisłok.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Na odcinku od drogi ekspresowej do ulicy Podkarpackiej niezbędny jest przekrój dwujezdniowy. Funkcja ulicy bez zmian - główna.

**K –11** ciąg uliczny Baranówka – Staroniwa – granica miasta (Zwiężczyca).

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

MPSZP Baranówka IV

MPSZP Staroniwa i Nad Potokiem

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice: Obrońców Poczty Gdańskiej, Ofiar Katynia, Fr. Kotuli i projektowana o funkcji ulicy zbiorczej, o przekroju jednojezdniowym, zapewniają powiązania w zachodniej części miasta, na kierunku północ – południe, usprawniają przemieszczania pomiędzy miejscami zamieszkania i miejscami pracy skupionymi w dzielnicy przemysłowo – usługowej.

2. Stopień realizacji planu.

W istniejącej części ciągu niezbędna jest realizacja „przebiecia” pod ulicą Krakowską tj. Połączenie ul. Mikołajczyka z ul. F. Kotuli. Dalszy odcinek nie posiada żadnej dokumentacji.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

W rejonie skrzyżowania z ul. Staroniwską niezbędne jest wyburzenie budynków zabudowy jednorodzinnej.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Należy utrzymać funkcję ulicy zgodnie z planem.

**K – 12** ciąg uliczny (Kielanówka) granica miasta – Staroniwa – Śródmieście.

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

MPSZP Staroniwa i Nad Potokiem

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice: Staroniwska, Langiewicza i Jagiellońska o funkcji zbiorczej i o przekroju jednojezdniowym zapewniają powiązanie strefy podmiejskiej, osiedli Staroniwa i Kmity ze śródmieściem.

2. Stopień realizacji.

Ciąg ulic jest w całości zrealizowany, wymaga modernizacji.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Ulica przenosi znaczny ruch, stanowiący uciążliwość ze względu na bliskość usytuowania zabudowy mieszkaniowej.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Należy utrzymać funkcję ulicy zgodnie z planem.

**K – 13** ciąg uliczny Nowe Miasto – granice miasta (Budziwój)

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice: Podwisłocze i Kwiatkowskiego o funkcji zbiorczej, jednojezdniowe zapewniają powiązania strefy podmiejskiej, oś. Drabinianka ze śródmieściem.

2. Stopień realizacji.

Ciąg jest w całości zrealizowany. Niezbędne są korekty przebiegu ul. Kwiatkowskiego zgodnie z planem.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

W bezpośrednim sąsiedztwie ulicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa.

W liniach rozgraniczających planowanych przełożeń fragmentów ulicy występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Nie ma uzasadnienia do zmiany funkcji ulicy.

**K –14** ciąg uliczny: Biała – Zalesie – granice miasta (Śłocina)

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

MPSZP Drabinianka

MPSZP Zimowit

MPSZP Zimowit II

MPSZP Zalesie - Kiepury

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice: Strażacka, Robotnicza i Wieniawskiego o funkcji zbiorczej i przekroju jednojezdniowym zapewniają powiązania w południowej części Rzeszowa.

2. Stopień realizacji.

Ciąg istniejący, przewidywana modernizacja wraz z korektami przebiegu trasy.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

W liniach rozgraniczających ulicy znajdują się nieliczne budynki mieszkalne (Zalesie).

4. Możliwość zmiany funkcji.

Należy zachować funkcje jak w planie.

**K –15** ciąg uliczny: Wilkowyja – Południe – granice miasta (Śłocina)

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.

Ulica projektowana o funkcji zbiorczej i przekroju jednojezdniowym.

2. Stopień realizacji.

Nie zrealizowana.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Realizacja ulicy wiąże się z budową mostu na potoku Młynówka.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Należy podtrzymać funkcję ulicy jak w MPOZP.

**K –16** ciąg uliczny: Zalesie – granice miasta (Matysówka)

- o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa  
MPSZP Zalesie - Kiepury

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice: Jana Pawła II i projektowana ul. J. Kiepury o funkcji zbiorczej, przekroju jednojezdniowym zapewniają powiązania strefy podmiejskiej i osiedla mieszkaniowego w Zalesiu z ogólnomiejskim układem komunikacyjnym.

2. Stopień realizacji.

Poza niewielkim odcinkiem ul. Jana Pawła II ciąg nie jest zrealizowany, nie posiada również żadnej dokumentacji projektowej.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Na terenie Zalesia przebieg ulicy w MPOZP nie pokrywa się z trasą ulicy zaproponowanej w MPSZP Zalesie – Kiepury.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Funkcja ulicy pozostaje jak w MPOZP.

**K –17, K - 18** istniejące ulice J. Dąbrowskiego i Hetmańska

- o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.

Obie ulice pełnią funkcje ulic zbiorczych.

2. Stopień realizacji – ulice istniejące.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Ulice przenoszą znaczny ruch powodujący uciążliwość dla otoczenia.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Należy zachować funkcje ulic jak w MPOZP.

**K –19** ciąg uliczny: F. Szopena – J. Styki

- o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.

Ulice o funkcji zbiorczej i przekroju jednojezdniowym zapewniają powiązanie na terenie śródmieścia.

2. Stopień realizacji.

Poza istniejącymi ulicami: Szopena, Targową, Głowackiego, Fredry i Styki, pozostałe fragmenty nie zostały zrealizowane.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Realizacja fragmentu K – 19. 3. Tj. połączenie ul. Fredry z ul. Styki koliduje z istniejącymi obiektami w rejonie skrzyżowania z ul. Orzeszkowej i Styki.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Funkcja ulicy zbiorczej pozostaje bez zmian. Analiza wymaga sposobu podłączenia ulicy Szopena do ul. „Średnicowej”. Proponuje się skrzyżowanie jednopoziomowe.

**K –20** ulica: Płk. Lisa – Kuli

- o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.

Ulica jednojezdniowa będzie pełnić funkcję ulicy zbiorczej.

2. Stopień realizacji.

Obecnie ulica pełni funkcję ulicy głównej, zapewnia podstawowe powiązania w mieście. Zmiana funkcji zgodnie z planem będzie możliwa po zrealizowaniu połączenia ul. Mochnackiego z ul. Langiewicza.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.  
Ulica przenosi znaczny ruch, przekraczający normatywną przepustowość trasy.
4. Możliwość zmiany funkcji.  
Funkcja ulicy zbiorczej winna być utrzymana w „Studium”.

**K –21** ciąg uliczny: H. Bolerowskiego – Jabłońskiego, Grottgera – A. Fredry.

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.  
W planie ciąg pełni funkcję ulic: zbiorczej tranzytowej i zbiorczej obszarowej. Posiada odpowiednio przekrój dwu i jednojezdniowy. Zapewnia obsługę zespolonego dworca centralnego PKP i PKS.
2. Stopień realizacji.  
Funkcjonują istniejące odcinki ciągu: ul. Jabłońskiego, Grottgera i Fredry, pozostałe nie są realizowane.
3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.  
W liniach rozgraniczających ulicy znajduje się zabudowa przy ul. Kordeckiego Czarnieckiego, północna pierzeja ul. Jabłońskiego, Dworzec PKS oraz zabudowa istniejąca na trasie odcinka K – 21. 4 Zo łączącego Plac Kilińskiego z ulicą K – 19. Zo na wysokości ul. Orzeszkowej.
4. Możliwość zmiany funkcji.  
W studium, ulica winna pełnić funkcję ulicy zbiorczej. Przebieg ulicy może być uściślony w opracowaniu szczegółowym obszarze przylegającego do dworca PKP.

**K –22** ulica Asnyka

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.  
Ulica o funkcji zbiorczej i przekroju dwujezdniowym.
2. Stopień realizacji.  
Ulica zrealizowana.
3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.  
Ulica prowadzi znaczny ruch, w tym ruch autobusowy związany z dworcem PKS i przystankami MPK.
4. Możliwość zmiany funkcji.  
Ulica winna pełnić funkcje ulicy zbiorczej.

**K –23** ulica J. Kochanowskiego

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.  
Ulica o funkcji zbiorczej tranzytowej zapewniająca powiązania projektowanego głównego dworca autobusowego z układem ogólnomiejskim o przekroju jednojezdniowym i 4 pasmach ruchu.
2. Stopień realizacji.  
Ulica Kochanowskiego posiada przekrój jednojezdniowy o 2 pasmach ruchu. Do chwili obecnej ulicy nie rozbudowano.
3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

W bezpośrednim sąsiedztwie ulicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna oraz usługi.

Poszerzenie ulicy wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkania.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Utrzymanie dworca PKS zgodnie z planem to jest w miejscu obecnej parowozowni PKP skłania do utrzymania funkcji ulicy zbiorczej.

**K –24** ciąg uliczny (Przybyszówka) granica miasta.

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

MPZP przy ul. Dębickiej (do uchwalenia)

1. Przeznaczenie w planie.

Ulica o funkcji zbiorczej.

2. Stopień realizacji.

Ulica funkcjonuje jak w stanie istniejącym. Projektowana korekta przebiegu trasy nie została wykonana.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Skorygowany odcinek przebiega przez parking w rejonie kościoła przy ul. Dębickiej.

4. Możliwość zmiany funkcji.

Należy utrzymać funkcję ulicy ze względu na powiązania zewnętrzne

**K –25** ciąg uliczny (Miłocin) granica miasta – Staromieście.

o. obowiązujące plany: MPOZP m. Rzeszowa

1. Przeznaczenie w planie.

Ulica o funkcji obszarowej.

2. Stopień realizacji.

Od skrzyżowania z ul. Warszawską (na terenie gminy Głogów) do granic miasta ulica jest wyasfaltowana i obsługuje istniejącą tam zabudowę, dalej w kierunku wschodnim do ul. Lubelskiej jest drogą gruntową.

3. Kolizje z istniejącym zagospodarowaniem.

Na terenie miasta nie występują.

4. Możliwość zmiany funkcji.

W związku z projektowaną na granicy miasta obwodnicą północną Rzeszowa wskazana jest zmiana funkcji części wschodniej ulicy na ulicę lokalną.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 60.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 60**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające z dotychczasowego

# **ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – [~~5.370 ha~~ 5.715 ha]<sup>18</sup>.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – [~~124~~ 128]<sup>18</sup>.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (praw, lewa strona), linii kolejowych, rzeki, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - intensywność zabudowy,
  - stany techniczne zabudowy,
  - charakter zabudowy,
  - stopień zagospodarowania terenu,
  - charakter układu przestrzennego istniejącego zagospodarowania terenów,
  - istniejący sposób zagospodarowania,
  - rola w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.
- 5) Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem kierunków działań zmierzających do wykorzystania tych obszarów dla realizacji nowej zabudowy wynikającej z potrzeb rozwoju miasta.

### a) obszary, które wymagają działań wyrównawczych i modernizacji;

- ilość wyszczególnionych obszarów - [~~19~~ 21]<sup>18</sup>
- łączna powierzchnia obszarów - [~~880,40 ha~~ 938,50 ha]<sup>18</sup>

Są to tereny:

- o niepełnym zainwestowaniu i wyposażeniu w infrastrukturę techniczną i społeczną wymagające działań uzupełniających,
- tereny położone:
  - w centrum miasta oraz peryferyjnie w stosunku do niego,
  - wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
  - w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- zainwestowane:
  - zwartą zabudową w kwartałach ulic centrum miasta,
  - osiedlami mieszkaniowymi wielo i jednorodzinnymi,
  - usługami publicznymi i komercyjnymi,
- bez możliwości realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej w znacznym zakresie.

### WNIOSKI:

Generalnie (tereny zainwestowane) wymagające uzupełnień (wyrównań) w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej.

### b) obszary, które wymagają przekształceń, (zmiany funkcji, zmiany sposobu zagospodarowania, zmiany struktury);

- ilość wyszczególnionych obszarów - 32
- łączna powierzchnia obszarów - 770,70 ha

Są to tereny:

- zainwestowane z możliwością istotnego uzupełnienia lub zmiany zainwestowania,
- tereny te są położone:
  - peryferyjnie w odniesieniu do centrum miasta,
  - położone na ogół korzystnie do układu komunikacyjnego miasta,
  - o różnym sposobie zainwestowania,
- o zainwestowaniu niezgodnym z miejskim układem funkcjonalno – przestrzennym.

#### **WNIOSKI:**

Możliwość zmiany funkcji, zmiany sposobu zagospodarowania w stosunku do układu miejskiego, możliwość całkowitego zainwestowania.

#### **c) obszary do celów rozwojowych (z preferencją kierunku – pod zorganizowaną działalność inwestycyjną, potrzeby mieszkaniowe);**

- ilość wyszczególnionych obszarów - ~~[20 21]~~<sup>18</sup>
- łączna powierzchnia obszarów - ~~[903,74 ha~~ 1.173.74 ha]<sup>18</sup>

Są to tereny:

- zróżnicowane pod względem powierzchni,
- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, przy głównych ciągach komunikacyjnych lub w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- użytkowane jako tereny rolne lub jako zieleń nieurządzona, o zróżnicowanych warunkach naturalnych z przewagą własności prywatnej.

#### **WNIOSKI:**

Obszary położone peryferyjnie przy głównych ciągach komunikacyjnych winny być wykorzystane pod zorganizowaną działalność inwestycyjną.

Obszary położone w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej mogą być przeznaczone pod mieszkalnictwo, z uwagi na konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności miasta.

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

#### **d) obszary, których zagospodarowanie wymaga zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych;**

- ilość wyszczególnionych obszarów - ~~[24 25]~~<sup>18</sup>
- łączna powierzchnia obszarów - ~~[4.040,99 ha~~ 1.026,29 ha]<sup>18</sup>

Są to tereny:

- objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz „tereny szczególnych lokalnych walorów kulturowych i krajobrazowych”,
- położone wzdłuż rzeki Wisłok (tereny prawo i lewobrzeżne),
- położone wzdłuż cieków wodnych,
- skarp lub dolin związanych z ukształtowaniem powierzchni terenu,
- położone w obszarach ciągów ekologicznych,
- zieleni nieurządzonej,
- cmentarzy,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych (niewskazane dla zabudowy kubaturowej).



## **WNOSKI:**

Z uwagi na położenie i warunki fizjograficzne obszary te nie powinny być przeznaczone pod zabudowę kubaturową (przy ciekach wodnych możliwa funkcja rekreacyjna).

### **e) obszary zagospodarowane nie wymagające istotnych zmian (brak potrzeby przekształceń, modernizacji, wyrównania, ochrony, brak terenów rozwojowych);**

- ilość wyszczególnionych obszarów - 29
- łączna powierzchnia obszarów - 1.327,66 ha

Są to tereny:

- położone w centrum miasta i jego sąsiedztwie, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz peryferyjnie położonych w stosunku do centrum miasta rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- zainwestowane:
  - zwartą zabudową w kwartałach ulic centrum miasta,
- osiedlami i zespołami mieszkaniowymi wielo i jednorodzinnymi,
- zielenią urządzoną i ogrodami działkowymi (parki, zieleńce, skwery itp.),
- usługami publicznymi i komercyjnymi,
- terenami przemysłu.

## **WNIOSKI:**

Są to obszary (tereny), które nie wymagają żadnego doinwestowania, poza doraźną kosmetyką w tym zakresie.

Na terenach centrum miasta możliwe korekty doinwestowania w odniesieniu do historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych.

Na terenach osiedli i zespołów mieszkaniowych wielo i jednorodzinnych możliwe drobne korekty doinwestowania w ramach realizacji usług publicznych i komercyjnych.

Na terenach przemysłowych możliwa rehabilitacja technologii.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające z

### DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### DANE OGÓLNE:

Całkowita powierzchnia obszarów - ~~[5.370 ha~~ 5.715 ha]<sup>18</sup>,

Ilość wyszczególnionych obszarów - ~~[124~~ 128]<sup>18</sup> w pięciu grupach tematycznych:

- a) ilość wyszczególnionych obszarów ~~[19~~ 21]<sup>18</sup>,  
o łącznej powierzchni ~~[880,40 ha~~ 938,50 ha]<sup>18</sup>, co stanowi ~~[16,4%~~ 9,62%]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,  
- **są to obszary wymagające działań wyrównawczych i modernizacji.**
- b) ilość wyszczególnionych obszarów 32  
o łącznej powierzchni 770,70 ha, co stanowi ~~[14,3%~~ 7,9%]<sup>18</sup> ogólnej  
powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,  
- **są to obszary wymagające przekształceń.**
- c) ilość wyszczególnionych obszarów ~~[20~~ 21]<sup>18</sup>  
o łącznej powierzchni ~~[903,74 ha~~ 1.173,74 ha]<sup>18</sup>, co stanowi ~~[16,8%~~ 12,3 %]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,  
- **są to obszary rozwojowe pod zorganizowaną działalność inwestycyjną i potrzeby mieszkaniowe.**
- d) ilość wyszczególnionych obszarów ~~[24~~ 25]<sup>18</sup>  
o łącznej powierzchni ~~[1.010,99 ha~~ 1.026,29 ha]<sup>18</sup>, co stanowi ~~[18,8%~~ 10,52%]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,  
- **są to obszary wymagające zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych (ochrony).**
- e) ilość wyszczególnionych obszarów 29  
o łącznej powierzchni 1.327,66 ha, co stanowi ~~[24,7%~~ 13,61%]<sup>18</sup>  
ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 h]~~<sup>18</sup>,  
- **są to obszary zagospodarowane, nie wymagające zmian.**

#### WNIOSKI:

Obszary położone w sąsiedztwie historycznego centrum miasta winny być zagospodarowane pod potrzeby ponadlokalnych usług publicznych.

Obszary położone w sąsiedztwie zespołów zabudowy mieszkaniowej winny być przeznaczone pod mieszkalnictwo (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności miasta).

Obszary peryferyjne przy głównych ciągach komunikacyjnych winny być przeznaczone pod zorganizowaną działalność inwestycyjną.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 61.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 61

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające z dotychczasowego

# UKŁADU KOMUNIKACJI

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO.**

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów [~~5.370 ha~~ 5.715 ha]<sup>18</sup>.
2. Liczba poszczególnych obszarów – [~~98~~ 101]<sup>18</sup>.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych, rzeki, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określania obszarów;
  - dostępność do istniejących dróg publicznych,
  - parametry techniczne dróg w stosunku do potrzeb wynikających z funkcji poszczególnych dróg w systemie komunikacyjnym miasta.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem „kierunków działań” zmierzających do poprawy dostępności oraz dostosowania parametrów dróg do ich zakładanej funkcji w systemie.

### **I. Obszary, które nie mają zapewnionej obsługi komunikacyjnej.**

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta lub w pobliżu rzeki Wisłok,
- na ogół niezainwestowane,
- użytkowane rolniczo, stanowiące nieużytki lub zieleń nieurządzoną z drogami polnymi, o nieutwardzonej nawierzchni, stanowiące dojazdy do pól i siedlisk, typowe dla terenów wiejskich,

#### **WNIOSEK:**

Skomunikowanie tych obszarów będzie uzależnione od sposobu ich zagospodarowania od potrzeb wynikających z funkcji poszczególnych dróg w systemie komunikacyjnym miasta i powiązaniem tego systemu z układem dróg ponadlokalnych.

### **II. Obszary o obsłudze komunikacyjnej nie wymagającej istotnych zmian.**

Są to tereny:

- zainwestowane,
- osiedli mieszkaniowych wielo i jednorodzinnych,
- przemysłowe,
- ogrodów działkowych,
- usług publicznych i komercyjnych,
- położone zasadniczo w bezpośrednim sąsiedztwie centrum historycznego miasta i głównych szlaków komunikacyjnych,
- z brakiem dostatecznej ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych.

#### **WNIOSEK:**

Układ komunikacyjny tych obszarów wymaga uzupełnienia o miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości wynikającej z potrzeb obsługi tych terenów oraz funkcji w systemie transportowym miasta.

### **III. Obszary, na których niezbędne są działania wyrównujące oraz modernizacyjne.**

Są to tereny:

- położone w większości peryferyjnie w stosunku do historycznego centrum miasta, a także w samym centrum miasta,
- zainwestowane, z wyjątkiem terenu położonego w centrum miasta, zabudową jednorodzinną, charakterystyczną dla terenów podmiejskich,
- układ dróg w obszarach peryferyjnych dostosowany dla potrzeb lokalnych, często ukształtowany historycznie,
- obsługa komunikacyjna terenu centrum miasta nie powiązana w dostateczny sposób z systemem komunikacyjnym miasta.
- [tereny przyłączone do miasta Rzeszowa po 2005 roku:
  - Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> – Dworzysko]<sup>18</sup>.

#### **WNIOSEK:**

Układ komunikacyjny w obszarach peryferyjnych miasta wymaga dostosowania do potrzeb wynikających z rozwoju tych terenów oraz włączenia do systemu komunikacyjnego miasta. Natomiast układ komunikacyjny terenów centrum miasta wymaga uporządkowania poprzez określenie zasad organizacji ruchu dostosowanych do konieczności ochrony substancji zabytkowej miasta i włączenia do systemu komunikacyjnego miasta.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UKŁADU KOMUNIKACJI

Określono ~~[50 51]~~<sup>18</sup> obszarów, które *nie mają zapewnionej obsługi komunikacyjnej*, obszary te zajmują ~~[1.350,31 ha – 1.618,31 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[ 25,15% – 16,59% ]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono 14 obszarów *o obsłudze komunikacyjnej nie wymagającej istotnych zmian*. Zajmują one **2.397,05 ha**, co stanowi ~~[44,64% 24,57%]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono ~~[34 36 obszary obszarów ]~~<sup>18</sup>, na których *niezbędne są działania wyrównujące oraz modernizacyjne*. Zajmują one ~~[1.487,41 ha – 1.563,41 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[27,69% 16,03%]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Biorąc pod uwagę;

- potrzeby wynikające z prognoz dotyczących rozwoju motoryzacji,
- konieczność poprawy jakości życia mieszkańców,
- możliwość realizacji zabudowy w terenach niezainwestowanych,
- konieczność ochrony wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego miasta,
- konieczność zapewnienia ładu przestrzennego na terenie miasta oraz uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju,

stwierdzić należy, że **niezbędne jest sprecyzowanie polityki transportowej miasta.**

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 62.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 62

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

# UWARUNKOWANIA wynikające z INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna Raińczuk  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – ~~[5.370 ha]~~ **5.715 ha**<sup>18</sup>
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – ~~[107 111]~~<sup>18</sup>.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych rzeki, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - intensywność zabudowy (relacja sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych w obrysie obiektu do powierzchni działki),
  - obecny sposób zagospodarowania,
  - fizjografia,
  - położenie w stosunku do historycznego centrum miasta układów komunikacyjnych Rzeszowa.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem kierunków działań zmierzających do wykorzystania tych obszarów dla realizacji nowej zabudowy wynikającej z potrzeb rozwoju miasta;

### **a) obszary zainwestowane bez możliwości istotnego doinwestowania kubaturowego.**

Są to tereny:

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

### **WNIOSKI:**

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

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

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

### **b) obszary zainwestowane z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej.**

Są to tereny:

- położone na ogół peryferyjnie w stosunku do centrum historycznego miasta,
- położone w zasadzie korzystnie w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego miasta,



- zainwestowane ekstensywnie (wynikające z fizjografii i historycznych układów zabudowy) przeważnie zabudową jednorodziną utrudniającą realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

#### **WNIOSKI:**

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

#### **c) obszary niezainwestowane z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową.**

Są to tereny:

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

#### **WNIOSKI:**

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

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

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

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

#### **d) obszary niezainwestowane bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową.**

Są to tereny:

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

#### **WNIOSKI:**

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

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające z

### INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU

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

Określono [~~34~~ 36]<sup>18</sup> obszarów zainwestowanych z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej. Obszary te zajmują [~~940,77~~—ha 1.000,37 ha]<sup>18</sup>, co stanowi [~~17,54%~~ 10,25%]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [~~liczącej 9.756 ha~~]<sup>18</sup>.

Określono [~~42~~ 43]<sup>18</sup> obszarów niezainwestowanych z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one [~~706,98~~—ha 989,48 ha]<sup>18</sup>, co stanowi [~~13,16%~~ 10,14%]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [~~liczącej 9.756 ha~~]<sup>18</sup>.

Określono [~~31~~ 32]<sup>18</sup> obszarów niezainwestowanych bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one [~~881,96~~—ha 883,46 ha]<sup>18</sup>, co stanowi [~~16,42%~~ 9,06 %]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [~~liczącej 9.756 ha~~]<sup>18</sup>.

Biorąc pod uwagę:

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

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

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 63.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 63

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające z dotychczasowego

# UZBROJENIA TERENU – INŻYNIERIA SANITARNA

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne**

**zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU (INŻYNIERIA SANITARNA)

1. Miasto posiada znaczny procent [~~(41,8% 24,0%)~~<sup>18</sup> – tj. [~~22,47—km<sup>2</sup> 23,38 km<sup>2</sup>]~~<sup>18</sup> terenów o pełnym uzbrojeniu w stosunku do powierzchni całego miasta [~~liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup> oraz bardzo duże zagęszczenie sieci uzbrojenia inżynierskiego i urządzeń sieciowych. Na tych terenach zapotrzebowanie na media inżynierskie jest pokrywane.
2. [~~19,6% 11,53 %]~~<sup>18</sup>, tj. [~~10,50—km<sup>2</sup> 11,25 km<sup>2</sup>]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta [~~liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup> to obszary wymagające działań wyrównawczych i modernizacyjnych w zakresie sieci inżynierskich, gdzie brak jest jednej lub kilku sieci inżynierskich lub wymagają one generalnej przebudowy.

[~~24,5% 16,02 %]~~<sup>18</sup> powierzchni [~~(13,17—km<sup>2</sup> 15,63 km<sup>2</sup>)]<sup>18</sup> to obszary rozwojowe zabudowywane lub możliwe do zabudowy pod kątem możliwości zasilania w media inżynierskie. Poza terenami w rejonie Staromieścia (1,93 km<sup>2</sup> pod zabudowę wielorodzinna) i Drabinianki (2,5 km<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodzinna) brak jest znaczących terenów rozwojowych w mieście. W zachodnich rejonach miasta istnieją pewne tereny rozwojowe (1,69 km<sup>2</sup>) możliwe do uzbrojenia, jednak koszt ich uzbrojenia, wobec braku sieci dróg na tym terenie i aspektów własnościowych, byłby wysoki. **[Na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> – Dworzysko istnieje obszar rozwojowy możliwy do zabudowy pod kątem zasilania w media inżynierskie (2,46 km<sup>2</sup> pod zabudowę jedno- i wielorodzinna oraz usługi i przemysł, składy i magazyny).]**<sup>18</sup> Znaczące tereny rozwojowe, uzbrojone w sieci inżynierskie obsługiwane przez rzeszowskie ujęcie wody i oczyszczalnię ścieków, położone są poza obecnymi granicami miasta.~~

3. W rejonie dzielnicy „Staromieście–Północ” istnieją już zrealizowane i nie funkcjonujące dotąd ze względu na brak realizacji Osiedla obiekty inżynierskie (sieci wodociągowa i ciepła, przepompownie ścieków), które przewidywane są do obsługi ok. 40 tysięcy mieszkańców (lub odbiorców równoważnych).
4. Miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna (oraz rzeszowskie ujęcie wody i oczyszczalnia ścieków) obsługują w chwili obecnej ok. 20 tys. mieszkańców na terenach przyległych, należących do gmin sąsiednich, gdzie powstają coraz częściej zwarte zespoły zabudowy jednorodzinnej o charakterze miejskich osiedli jednorodzinnych i zabudowie willowo–rezydencjonalnej.
6. Miasto obsługuje z własnej infrastruktury inżynierskiej szereg okolicznych miejscowości, stwarzając tym samym okolicznym gminom dogodne warunki do lokalizowania na swoim terenie osiedli zabudowy jednorodzinnej o charakterze miejskim lub podmiejskim, do których odpływa część dotychczasowych mieszkańców miasta, samo utrzymując ciężar funkcjonowania miejskich źródłowych obiektów inżyniersko–komunalnych obsługujących te tereny.
7. Rzeszowskie ujęcie wody i oczyszczalnia ścieków znajdują się obecnie w trakcie, bądź po modernizacji. Według stanu przepustowości wspomnianych

obiektów na koniec 1998r. i uwzględniając aktualne wielkości zużycia wody, mogą one obsłużyć:

- ujęcie wody – 200÷250 tys. mieszkańców
  - oczyszczalnia ścieków – 195÷200 tys. mieszkańców
- na obecnie obsługiwanym obszarze miasta i terenów przyległych gmin.

#### DANE OGÓLNE:

1. Łączna powierzchnia sklasyfikowanych obszarów – 13.756,71 ha, w tym w obecnych granicach miasta, [~~4.777,45 ha~~ 5.121,25 ha]<sup>18</sup>, przy czym:
  - obszarów o pełnym uzbrojeniu [~~2.448,66 ha~~ 2.502,66 ha]<sup>18</sup>, w tym w obecnych granicach miasta, [(liczących 9.756 ha) ~~2.246,66 ha~~ 2.300,66 ha]<sup>18</sup>,
  - obszarów wymagających działań wyrównawczych [~~4.050,37 ha~~ 1.094,14ha]<sup>18</sup>, w tym w obecnych granicach miasta [(liczących 9.756 ha) ~~4.050,37 ha~~ 1.094,17 ha ]<sup>18</sup>,
  - obszarów specjalnych 326,47 ha, w tym w obecnych granicach miasta, [(liczących 9.756 ha)]<sup>18</sup> 163,83 ha,
  - obszarów rozwojowych [~~9.931,21 ha~~ 10.177,21 ha]<sup>18</sup>, w tym w obecnych granicach miasta [(liczących 9.756 ha) ~~4.346,59 ha~~ 1.562,59 ha]<sup>18</sup>,
  - pozostałych (obszary, których uzbrojenie jest znacznie utrudnione, kosztowne lub niecelowe) 592,55 ha, wyłącznie w obecnych granicach miasta, [(liczących 9.756 ha)]<sup>18</sup>.

Obszary te stanowią:

- obszary o pełnym uzbrojeniu: [~~17,3%~~ 18,2%]<sup>18</sup> całości sklasyfikowanej powierzchni, z tego obszary w obecnych granicach miasta [~~41,8%~~ 25,7%]<sup>18</sup> obecnej powierzchni miasta [liczącej 9.756ha]<sup>18</sup>,
- obszary wymagające działań wyrównawczych: [~~7,4%~~ 8%]<sup>18</sup> całości sklasyfikowanej powierzchni, z tego obszary w obecnych granicach miasta [~~19,6%~~ 11,2%]<sup>18</sup> obecnej powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>,
- obszary specjalne: 2,3% całości sklasyfikowanej powierzchni, z tego obszary w obecnych granicach miasta [~~3,1%~~ 3,4%]<sup>18</sup> obecnej powierzchni miasta, [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>,
- obszary rozwojowe: [~~70,1%~~ 74%]<sup>18</sup> całości sklasyfikowanej powierzchni, z tego obszary w obecnych granicach miasta [~~24,5%~~ 16,0%]<sup>18</sup> obecnej powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>,
- obszary, których uzbrojenie jest znaczne utrudnione, kosztowne lub niecelowe (wyłącznie w granicach miasta): [~~11%~~ 6,1%]<sup>18</sup> obecnej powierzchni miasta, [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>.

2. Ilość wyszczególnionych obszarów – [~~84~~ 86]<sup>18</sup>, w tym w obecnych granicach miasta [~~54~~ 77]<sup>18</sup>, przy czym:
  - obszarów o pełnym uzbrojeniu [~~4~~ 5]<sup>18</sup>, w tym w obecnych granicach miasta [~~4~~ 5]<sup>18</sup>,
  - obszarów wymagających działań wyrównawczych 15, w tym w obecnych granicach miasta 15,
  - obszarów specjalnych 5, w tym w obecnych granicach miasta 5,

- obszarów rozwojowych [~~60~~ 61]<sup>18</sup>, w tym w obecnych granicach miasta [27 53]<sup>18</sup>.
3. Granice obszarów zostały określone według: zasięgu sieci inżynierskich, zasięgu zwartej zabudowy, rodzaju zabudowy, linii ulic (prawa, lewa strona), granic terenów zieleni wysokiej, leśnej, ogródków działkowych i cmentarzy, tras komunikacyjnych drogowych i kolejowych, stref ochronnych istniejących i przewidywanych, potrzeb terenowych dla rozwoju obiektów inżynierskich, granic terenów budowlanych, obecnych granic miasta.
  4. Kryteria określenia obszarów:
    - charakter zabudowy,
    - stan i zakres uzbrojenia terenu w sieci inżynierskie,
    - możliwości podłączenia do istniejących lub rozbudowy sieci,
    - możliwości budowy nowych sieci
    - warunki fizjograficzne
  5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do poprawy warunków życia mieszkańców:
    - a) **określenie obszarów wymagających działań wyrównawczych dla zapewnienia pełnego zaopatrzenia w media inżynierskie.**

Są to tereny:

      - ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej,
      - intensywnej zabudowy jednorodzinnej nowo powstającej lub niedawno powstałej,
      - intensywnej zabudowy jednorodzinnej o dużym stopniu dekapitalizacji, przeznaczonej niegdyś do likwidacji, obecnie przekształcanej i uzupełnianej,
      - pozostałe obszary wymagające działań wyrównawczych w zakresie zaopatrzenia w media inżynierskie (usługi).
      - wszystkie te obszary położone są w obecnych granicach miasta,
    - b) **określenie, pod kątem predyspozycji lokalizacyjnych tych terenów i możliwości zaopatrzenia ich w media inżynierskie, obszarów rozwojowych możliwych do zagospodarowania na cele mieszkaniowe, realizacji usług ogólnomiejskich (w tym rekreacji), zakładów produkcyjnych.**

Są to tereny:

      - położone zarówno w obecnych granicach miasta, jak i poza nimi, w bezpośrednim otoczeniu miasta,
    - c) **określenie obszarów specjalnych wynikających z funkcjonowania i potrzeb rozwojowych miejskich obiektów inżyniersko–komunalnych (ujęcia i stacje uzdatniania wody, oczyszczalnia ścieków, zakłady utylizacji odpadów, elektrociepłownie) oraz wymaganych przepisami stref ochronnych wokół tych zakładów,**
    - d) **określenie obszarów o pełnym uzbrojeniu inżynierskim,**

Są to tereny:

      - śródmieścia, osiedla mieszkaniowe wielorodzinne,

- tereny zabudowy przemysłowej i składowo–magazynowej,
- niektóre osiedla jednorodzinne (Zimowit, część Wilkowyi),
- tereny osiedli jednorodzinnych zasilanych przez miejskie sieci inżynieryjne, a położonych poza obecnymi granicami miasta, stanowiące funkcjonalnie jego część, na których nie ma możliwości dalszej zabudowy uzupełniającej (osiedle Miłocin obok Technikum Rolniczego, część Załęża).

Jednocześnie przyjęto, że dla zakwalifikowania obszaru jako obszar o pełnym uzbrojeniu zakłada się:

**dla obszarów zabudowy wielorodzinnej:**

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji deszczowej,
- obsługiwanie terenu przez miejską sieć ciepłowniczą,
- obsługiwanie terenów przez sieć gazowniczą,

**dla obszarów zabudowy jednorodzinnej intensywnej:**

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji deszczowej,
- obsługiwanie terenów przez sieć gazowniczą,

**dla obszarów zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej:**

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenów przez sieć gazowniczą,

**dla obszarów zabudowy przemysłowej:**

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji deszczowej,
- obsługiwanie terenu przez sieć ciepłowniczą,

**e) określenie obszarów, których uzbrojenie pod zabudowę jest znacznie utrudnione, kosztowne lub niecelowe.**

Są to obszary:

- które z racji pełnionych funkcji nigdy nie będą uzbrojone,
- wskazane do ochrony przed zabudową z uwagi na pełnione funkcje,
- rezerwowane pod inwestycje komunikacyjne,
- w sąsiedztwie obiektów uciążliwych,
- których koszt uzbrojenia byłby bardzo wysoki,
- których uzbrojenie byłoby, z przyczyn technicznych utrudnione.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW**

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające z  
**DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU - INŻYNIERIA SANITARNA**

Określono:

- [4–5]<sup>18</sup> obszary o pełnym uzbrojeniu, w tym w obecnych granicach miasta [4 5]<sup>18</sup>
- 15 obszarów wymagających działań wyrównawczych, w tym w obecnych granicach miasta 15,
- 5 obszarów specjalnych, w tym w obecnych granicach miasta 5,
- [62 61]<sup>18</sup> obszary rozwojowe, w tym w obecnych granicach miasta [29- 28]<sup>18</sup>.

Biorąc od uwagę wnioski opisane w Studium uwarunkowań oraz:

- obowiązek zaspokajania przez miasto Rzeszów potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców,
- konieczność poprawy jakości życia mieszkańców,
- szczupłość obszarów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę (uzbrojenie) w obecnych granicach miasta,
- konieczność ochrony walorów i zasobów środowiska przyrodniczego,
- brak sieci komunikacyjnej (wzdłuż której prowadzi się uzbrojenie inżynierskie) na znacznej części obszarów potencjalnie możliwych do uzbrojenia, problemy własnościowe związane z wykupem gruntów i wysokie koszty niezbędnych nakładów na realizację tam ww. inwestycji,
- małą, w stosunku do liczby ludności powierzchnię miasta, bardzo wysoką gęstość zabudowy i zaludnienia w mieście, a przez to związane z tymi zjawiskami wysokie zagęszczenie sieci inżynierskich na terenach zainwestowanych,
- obowiązujące prawo, w tym fakt liberalizacji polityki w zakresie planowania przestrzennego i wzmocnienie ochrony własności prywatnej,
- znaczącą liberalizację obowiązku sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego,

jak również:

- konieczność stworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju miasta jako stolicy dużego regionu,
- konieczność wykorzystania atutów Rzeszowa do tworzenia sprzyjających warunków dla lokalizacji inwestycji obcego kapitału, przyczyniających się do rozwoju miasta i wzrostu zasobności i stabilności zawodowej jego mieszkańców,
- strukturę dochodów miasta,
- trudności, wynikające z istnienia wielu ośrodków kompetencyjnych na terenach przyległych, w przewidywaniu, realizowaniu i utrzymaniu spójnej polityki rozwoju miasta i zachowania ładu przestrzennego wokół niego, w tym także w odniesieniu do rozwoju i funkcjonowania sieci inżynierskich,
- fakt obsługiwanego poprzez miejskie obiekty inżyniersko–komunalne (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków), finansowane i utrzymywane przez miasto, znaczących, liczących ok. 20 tys. mieszkańców, terenów poza jego obrębem, w tym terenów tworzących się poza granicami Rzeszowa miejskich osiedli mieszkaniowych,
- nie pokrywanie się funkcjonalnych granic miasta z obecną granicą



administracyjną wytyczoną na przeważającej długości w 1950 roku,

istnieje potrzeba:

- 1) podjęcia działań zmierzających do powiększenia powierzchni miasta o tereny rozwojowe i uzbrojone tereny tworzących się wokół miasta skupisk zabudowy mieszkaniowej, w szczególności o silnych powiązaniach funkcjonalnych z miastem, zgodnie z obowiązującym prawem, tj. art. 4, 4a, 44 i 49 ustawy o samorządzie terytorialnym z 8 marca 1990r.
- 2) opracowania dla tak określonych terenów (i ich przeznaczenia) oraz przewidywanego na nich układu komunikacyjnego, spójnego programu funkcjonowania, modernizacji i rozwoju następujących sieci i obiektów komunalnych:
  - sieci wodociągowej, w tym koncepcji źródeł zasilania miasta w wodę z uwzględnieniem zasobów wód podziemnych w rejonie Bratkowic,
  - sieci kanalizacji sanitarnej, w tym podziału terenów ze względu na sposób i miejsce oczyszczania ścieków,
  - sieci kanalizacji deszczowej, w tym sposobu oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych z powierzchni ulic i placów,
  - obiektów unieszkodliwiania odpadów i zagospodarowanie tych obiektów w sposób nie zagrażający środowisku, z wykorzystaniem produktów towarzyszących technologii ich unieszkodliwiania (biogaz, metan, ciepło),
  - sieci ciepłowniczej oraz zakresu i sposobu modernizacji istniejących źródeł ciepła, w tym także lokalnych, w powiązaniu z wymaganym ustawą z 10. kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” „programem zaopatrzenia w ciepło” miasta i przy uwzględnieniu możliwości wykorzystania do celów grzewczych występujących pod Rzeszowem źródeł geotermalnych oraz innych ekologicznych lub odnawialnych źródeł ciepła (ekologiczne kotłownie lokalne, źródła geotermalne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, paliwa i energia odpadowa procesów przeróbki odpadów i osadów) oraz możliwości ich finansowania lub współfinansowania przez instytucje europejskie, ekologiczne i jednostki naukowo–badawcze,
- 3) umożliwienia opracowania przez przewidziane do tego prawem przedsiębiorstwa energetyczne, dla terenów jak w punkcie 1), programu funkcjonowania, modernizacji i rozwoju krajowej sieci gazowniczej na terenie miasta,
- 4) kontroli dalszego powiększania zasilanych z rzeszowskiego wodociągu obszarów poza obecną granicą miasta, szczególnie po południowej stronie Rzeszowa oraz obszarów, z których ścieki odprowadzane są do rzeszowskiej oczyszczalni i powiązania polityki w tym zakresie z negocjowaniem korzystnych dla miasta rozwiązań rekompensacyjnych, związanych np. z potrzebą pozyskania nowych terenów pod dalszy rozwój miasta,
- 5) rozwoju systemów informatycznych monitoringu, telemetrii i bieżącej ewidencji obiektów inżynieryjno–komunalnych i sieci inżynieryjnych w powiązaniu z informatycznymi systemami GIS, w strukturze np. wspólnej sieci komputerowej przedsiębiorstw i jednostek miejskich, stosownie do zakresu ich działania.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 64.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 64**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające z dotychczasowego

# **UZBROJENIA TERENU – ELEKTROENERGETYKA**

### **Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna Raińczuk

### **Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU (ELEKTROENERGETYKA)

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – [~~5.370 ha~~ 5.715 ha]<sup>18</sup>.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – [47 48]<sup>18</sup>.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych, rzeki, granic terenów o różnym sposobie zagospodarowania, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - stopień pokrycia zapotrzebowania mocy,
  - stan techniczny sieci i urządzeń,
  - charakter obecnego i potencjalnego zainwestowania.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do rozwoju i poprawy funkcjonowania systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

### a) obszary o dobrze rozwiniętej infrastrukturze.

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta, w rejonach koncentracji działalności gospodarczej oraz rejonach zorganizowanej zabudowy wielo i jednorodzinnej przy głównych szlakach komunikacyjnych w kierunku południowym i wschodnim,
- zainwestowane osiedlami mieszkaniowymi wielo i jednorodzinnymi, zabudową produkcyjno – usługową o dobrze rozwiniętej infrastrukturze elektroenergetycznej (zapewniającej pełne pokrycie zapotrzebowania mocy, z siecią elektroenergetyczną w dobrym stanie technicznym).

### WNIOSKI:

W terenach zorganizowanej zabudowy wielo i jednorodzinnej z uwagi na rezerwy mocy możliwe jest uzupełnienie zabudowy służącej realizacji usług publicznych i komercyjnych.

W terenach zabudowy produkcyjno – usługowej, z uwagi na rezerwy mocy możliwe jest uzupełnienie istniejącej zabudowy związane z przekształceniem i rehabilitacją istniejących zasobów.

### b) obszary wymagające uzupełnień uzbrojenia i modernizacji istniejących sieci.

Są to tereny:

- położone w centrum miasta oraz peryferyjnie w stosunku do centrum w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- zainwestowane:
  - w centrum – zwartą zabudową usługowo – mieszkaniową w kwartałach ulic nawarstwioną historycznie ,
  - w obszarach peryferyjnych w stosunku do centrum miasta,
- ekstensywnie, przeważnie zabudową jednorodziną i zagrodową utrudniającą realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

- o infrastrukturze elektroenergetycznej nie zapewniającej pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy, z siecią elektrotechniczną często w złym stanie technicznym.

**WNIOSKI:**

W terenach centrum miasta z uwagi na przestarzałą infrastrukturę energetyczną, przekształcanie i modernizacja istniejących zasobów, a także doinwestowanie w dostosowaniu do historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych wymaga modernizacji i rozbudowy infrastruktury energoelektrycznej.

W terenach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej położonych peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, z uwagi na zły stan techniczny sieci elektroenergetycznej oraz brak rezerw mocy, doinwestowanie zabudową mieszkaniową, usługami komercyjnymi i publicznymi wymaga modernizacji i rozbudowy

**c) obszary wymagające budowy nowych sieci SN i nn, a także rozbudowy i modernizacji.**

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta,
- niezainwestowane lub zainwestowane ekstensywnie zabudową jednorodziną i zagrodową,
- umożliwiające realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej w większym zakresie,
- bez infrastruktury elektroenergetycznej lub o infrastrukturze słabo rozwiniętej.

**WNIOSKI:**

W tych terenach, z uwagi na brak infrastruktury elektroenergetycznej lub słabo rozwiniętą infrastrukturę elektroenergetyczną, realizacja zorganizowanej działalności inwestycyjnej w większym zakresie wymaga budowy lub rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej.

**d) obszary nie wymagające uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną.**

Są to tereny:

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

**WNIOSKI:**

W tych terenach, które mogą być zainwestowane w przypadku ich przeznaczenia na cele rozwojowe konieczna będzie realizacja infrastruktury elektroenergetycznej.

W terenach objętych ochroną przed zainwestowaniem nie powinna być realizowana infrastruktura elektroenergetyczna.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające z

### DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU (ELEKTROENERGETYKA)

Określono 14 obszarów o dobrze rozwiniętej infrastrukturze elektroenergetycznej, obszary te zajmują 1.600,00 ha, co stanowi 30% ogólnej powierzchni miasta.

Określono 6 obszarów wymagających uzupełnień uzbrojenia i modernizacji istniejących sieci. Zajmują one 900,00 ha, co stanowi 17% ogólnej powierzchni miasta.

Określono ~~[8 9]~~<sup>18</sup> obszarów wymagających budowy nowych sieci SN i NN, a także rozbudowy i modernizacji. Zajmują one ~~[1200,00 ha~~ 1545,00 ha]<sup>18</sup>, co stanowi 22% ogólnej powierzchni miasta.

Biorąc pod uwagę:

- konieczność poprawy jakości życia mieszkańców,
  - potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa,
  - konieczność tworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju Rzeszowa, w szczególności w zakresie działalności gospodarczej,
- konieczny jest rozwój i poprawa funkcjonowania systemu infrastruktury elektroenergetycznej .**

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 65.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 65

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

# UWARUNKOWANIA wynikające z dotychczasowego UZBROJENIA TERENU – TELEKOMUNIKACJA

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna Raińczuk

**Opracowanie merytoryczne  
zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU (TELEKOMUNIKACJA)

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – ~~[5.370 ha]~~ **5.715 ha**<sup>18</sup>.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – ~~[47 48]~~<sup>18</sup>.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych, rzeki, granic terenów o różnym sposobie zagospodarowania, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - stopień pokrycia zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne,
  - stan techniczny sieci i urządzeń,
  - charakter obecnego i potencjalnego zainwestowania.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do rozwoju i poprawy funkcjonowania telekomunikacji:

**a) obszary o stosunkowo dobrze rozwiniętej infrastrukturze telekomunikacyjnej, ale dla zaspokojenia wciąż rosnącego popytu na usługi telekomunikacyjne, wymagające uzupełnień, rozbudowy i modernizacji istniejących sieci i urządzeń.**

Są to tereny:

- położone w centrum miasta i w sąsiedztwie centrum,
- zainwestowane osiedlami mieszkaniowymi wielo- i jednorodzinными,
- w rejonach koncentracji działalności gospodarczej,
- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

### **WNIOSKI:**

Modernizacja istniejącej zabudowy, doinwestowanie zabudową mieszkaniową, usługami komercyjnymi i publicznymi – wymagają modernizacji i rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej.

W ciągu najbliższych lat, by zaspokoić wciąż rosnący popyt na usługi telekomunikacyjne w coraz szerszym wachlarzu usług dodatkowych i przy coraz wyższych wymaganiach jakościowych, operatorzy telekomunikacyjni będą musieli stworzyć wiele tysięcy nowych linii telefonii stacjonarnej, zarówno przewodowych jak i jako uzupełnienie – linii bezprzewodowych w Systemie Radiowego Dostępu Abonenckiego (SRDA).

**b) obszary wymagające budowy nowych sieci telekomunikacyjnych, a także rozbudowy i modernizacji.**

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta,
- niezainwestowane lub zainwestowane ekstensywnie zabudową jednorodzinną i zagrodową,
- umożliwiające realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej w większym zakresie,
- bez infrastruktury telekomunikacyjnej lub o infrastrukturze słabo rozwiniętej.

**WNIOSKI:**

Na tych terenach, z uwagi na brak infrastruktury telekomunikacyjnej lub słabo rozwiniętą infrastrukturę telekomunikacyjną, realizacja zorganizowanej działalności inwestycyjnej w większym zakresie wymaga budowy lub rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej.

**c) obszary nie wymagające uzbrojenia w infrastrukturę telekomunikacyjną.**

Są to tereny:

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

**WNIOSKI:**

Na tych terenach, które mogą być zainwestowane w przypadku ich przeznaczenia na cele rozwojowe, konieczna będzie realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej.

Na terenach objętych ochroną przed zainwestowaniem nie powinna być realizowana infrastruktura telekomunikacyjna.



## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające z

### DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU (TELEKOMUNIKACJA)

Określono 20 obszarów o stosunkowo dobrze rozwiniętej infrastrukturze telekomunikacyjnej, ale wymagających uzupełnień uzbrojenia i modernizacji istniejących sieci. Zajmują one 2.500 ha, co stanowi ~~[47%~~ 26%]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono ~~[8~~ 9]<sup>18</sup> obszarów wymagających budowy nowych sieci telekomunikacyjnych, a także rozbudowy i modernizacji. Zajmują one ~~[1.200 ha~~ 1.545 ha]<sup>18</sup>, co stanowi ~~[22%~~ 16%]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Biorąc pod uwagę:

- konieczność poprawy jakości życia mieszkańców,
- potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa,
- konieczność tworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju Rzeszowa, w szczególności w zakresie działalności gospodarczej,

**konieczny jest rozwój i poprawa funkcjonowania systemu infrastruktury telekomunikacyjnej.**

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 66.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 66

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające z

# WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH

na podstawie przepisów szczególnych

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne**

**zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH W ZAKRESIE ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Na obszarze Rzeszowa podlegają ochronie:

- 1) w ramach terenów biologicznie czynnych:
  - a) rezerwat przyrody,
  - b) parki,
- 2) w ramach terenów, na których występują surowce mineralne o znaczeniu krajowym:
  - a) obszary występowania gazu ziemnego,
  - b) obszar wód podziemnych,
- 3) w ramach terenów, na których występują grunty rolne:
  - a) obszary występowania gleb o wysokich klasach bonitacyjnych,
- 4) w ramach terenów o specjalnym przeznaczeniu i użytkowaniu:
  - a) tereny wojskowe,
  - b) tereny lokalizacji oczyszczalni ścieków,
  - c) tereny składowania żużla i popiołów.
- 5) ponadto ochronie podlegają następujące obiekty:
  - 1) pomniki przyrody,
  - 2) stanowiska występowania zimowita jesiennego,
  - 3) studnie wiercone i kopane stanowiące awaryjne źródło zaopatrzenia miasta w wodę.

Las komunalny „Lisia Góra” jest położony w południowej części miasta w sąsiedztwie zalewu na Wiśłoku o powierzchni 8,1 ha.

Obszar „Lisiej Góry” stanowi **rezerwat przyrody**. Utworzony został na podstawie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. (Dz. U. Nr 116, poz. 1223).

Jest to jedyny obszar leśny położony blisko osiedli mieszkaniowych, znajdujący się w południowej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie zalewu oraz w ciągu terenów ekologicznych i terenów wypoczynkowych obejmujących dolinę Wiśłoka.

Występują tu głównie zespoły leśne: buczyna karpacka, zespół grądu subkontynentalnego, bór mieszany, a w wilgotnych zagłębieniach ols.

Znajdują się tu wiekowe okazy dębu szypułkowego, z których dziesięć uznano za pomniki przyrody. Z gatunków chronionych rosną tu: kopytnik pospolity, centuria pospolita, kruszyna pospolita. Ponadto spotyka się tu elementy flory górskiej: klon - jawor, olsza szara, a także szuwar trzcinowy.

W obrębie miasta występują **parki**, które były kiedyś:

1. parkami dworskimi:
  - a) park w Słocinie,
  - b) park w Zalesiu,
  - c) park Jędrzejowiczów przy Szpitalu Miejskim,
2. stanowiły ogrody klasztorne:
  - a) Park Jedności z Macierzą,
  - b) Ogród Miejski,

3. skwer stanowiący zespół zieleni urządzonej związanej niegdyś z obiektami pomocy społecznej (tzw. „ogród dziadowski”).

Łączna powierzchnia wyżej wymienionych parków wynosi około **16,0 ha**.

Mają one duży wpływ na warunki kształtowania mikroklimatu miasta, jego estetyki i krajobrazu. Ponadto stanowią zbiorowisko unikalnych gatunków drzew i krzewów. Stanowią ważny element zieleni w mieście, ze względu na swoje położenie, cenny przyrodniczo starodrzew. Usytuowanie niektórych z nich w obszarze śródmieścia tworzy dla tego obszaru zielone łatwo dostępne enklawy.

Parki w Słocinie, w Zalesiu oraz Ogród Miejski przy ul. Dąbrowskiego, objęte ochroną konserwatorską, wpisane są do rejestru zabytków, natomiast park przy Szpitalu Miejskim objęty jest spisem zabytków i architektury. Rejestry te prowadzone są przez wojewodę podkarpackiego.

Na terenie Rzeszowa większe kompleksy upraw rolnych, użytków zielonych, zieleni nieurządzonej i ogrodów działkowych występują w obrębie doliny Wisłoka, na terasie zalewowej, w południowo – wschodniej części miasta pomiędzy Al. Armii Krajowej i Al. Sikorskiego, w dolinie Młynówki oraz w zachodniej, północnej i północno - wschodniej części miasta na jego obrzeżach. Przeważają na tych terenach **gleby** zaliczane do I, II i III klasy.

W dolinie Wisłoka występują gleby powstałe z utworów aluwialnych (mady) oraz czarnoziemy deluwialne. Gleby te odznaczają się dobrą strukturą i korzystnymi warunkami wodnymi. Okresowo mogą być nadmiernie uwilgotnione.

W obrębie wysoczyzny lessowej Podgórze Rzeszowskiego oraz na terenach południowo - wschodnich należących do Pogórze Karpackiego, z utworów lessowych i deluwialnych wytworzyły się gleby brunatne właściwe, gleby brunatne kwaśne i wylugowane oraz lokalnie czarnoziemy deluwialne, czarnoziemy zdegradowane i gleby biellicowe.

Są to gleby pyłowe z warstwą próchniczą o miąższości 20 - 30 cm, bogate w składniki pokarmowe o odczynie przeważnie obojętnym, dobrze przewietrzane.

[Na Osiedlu Przybyszówka w części północnej XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko włączonym w granice administracyjne miasta po 1 stycznia 2007 r. przeważają gleby o wysokich walorach dla rolnictwa wytworzone z utworów lessowych, klasy I, II, III i IV.]<sup>18</sup>

Na terenie Rzeszowa występują dwa **obszary i tereny górnicze** o łącznej powierzchni **15,9 km<sup>2</sup>**, co stanowi około **30%** ogólnej powierzchni miasta.

Obszar i teren ten został utworzony zarządzeniem nr 11 Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 18 maja 1984r. i zaktualizowany decyzją GK/WK/MN/1090/98 z dnia 12 marca 1998 r.

Obszar i teren górniczy „**Zalesie**” o powierzchni **5,3 km<sup>2</sup>** znajduje się w południowo - wschodniej części miasta tj. w obrębie osiedli: Drabinianka, Zimowit i Zalesie. Obszar ten został utworzony zarządzeniem nr 22 Ministra Przemysłu z dnia 3 lipca 1990r.

Na terenie Rzeszowa, w jego północnej części, znajduje się **Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - St. Wola - Rzeszów”** i jego strefa ochronna, który został zatwierdzony decyzją MOŚZNiL Nr KDH 1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.

W ramach miasta obszar GZWP obejmuje [północne tereny Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko]<sup>18</sup>.

Jest to zbiornik czwartorzędowy zbudowany głównie z utworów piaszczysto – żwirowych. Na przeważającej jego części występuje jeden poziom wodonośny o zwierciadle swobodnym. Miąższość utworów zawodnionych w zbiorniku wynosi średnio od 5 do 20 m, a wydajność potencjalna otworów studziennych w obszarze zbiornika wynosi średnio  $Q > 70 \text{ m}^3/\text{godz}$ .

Obszar ten podlega ochronie przed lokalizacją obiektów, które mogłyby mieć negatywny wpływ na stan wód podziemnych.

**Obszary ograniczonego** użytkowania zajmują obszar około **30 ha**. Są to strefy ochronne od oczyszczalni ścieków i składowiska żużla i popiołów z Elektrociepłowni Rzeszów.

Strefa ochronna od oczyszczalni ścieków ustalona decyzją z dnia 2 lutego 1990 r. obejmowała tereny w odległości około 500 m od oczyszczalni. W wyniku wykonanej „Oceny uciążliwości Oczyszczalni Ścieków w Rzeszowie”, która przedstawiła pomiary badań i stężeń amoniaku oraz określiła zasięg uciążliwości, strefa ochronna uległa zmniejszeniu decyzją nr OŚ-VII-7641/35/II/8/1/96 z dnia 22 kwietnia 1996 r.

Strefa ochronna od uciążliwości składowiska żużla i popiołów została ustalona decyzją nr RR-733/RZE/313/82 z dnia 17 czerwca 1982 r.

**Obszary z obiektami** niezbędnymi na potrzeby **obronności państwa** zajmują około **83,5 ha**. Jest to teren strzelnicy wraz ze strefą ochronną, położony w zachodniej części miasta oraz tereny magazynowe ze strefą ochronną w rejonie ulic Bałtyckiej i Morgowej, w północnej części miasta.

**Pomniki przyrody**, w formie pojedynczych lub grupowych drzew, występują w obszarze Śródmieścia. W rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody znajduje się [27 28]<sup>18</sup> pomników przyrody żywej, obejmującej [66 84]<sup>18</sup> drzew.

[Na terenie dawnego zespołu dworsko – parkowego na Dworzysku w częściowo zachowanej alei objętych zostało Rozporządzeniem Wojewody Podkarpackiego z dnia 18 listopada 2002 r. 20 pomników przyrody. Jest to 20 drzew różnych gatunków zlokalizowanych wzdłuż drogi prowadzącej do zespołu dworskiego Chrystianich]<sup>18</sup>.

#### WYKAZ DRZEW OBJĘTYCH OCHRONĄ POMNIKOWĄ NA TERENIE MIASTA RZESZOWA

Lp.	Nr zgodny z rejestrem	Obiekt	Podstawa prawna utworzenia	Lokalizacja
1.	179	buk czerwony	dec. SGWV 7140/33/82 z dn.82.07.31	Ogród Miejski
2.	83	platan klonolistny	dec. 287RLop004/9/75 z dn.75. 09.25	ul. Zamkowa
3.	176	kłęk kanadyjski	dec. SGWV – 7140/29/82 z dn. 82.07.18	ul. Jagiellońska
4.	213	grupa drzew:	Zarz. Woj. Rzesz.	ul. Ciepłińskiego

		2 lipy, 3 kasztanowce	27/89 z dn. 89. 06.27	
5.	212	grupa drzew: 2 jesiony, lipa	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Moniuszki
6.	182	grupa drzew 17 dębów, 2 kasztanowce, lipa	dec. SGWV 7140/21/82 z dn. 82. 11. 11	ul. Dojazd Staroniwa
7.	178	lipa i modrzew	dec. SGWV 7140/32/82 z dn. 82. 07. 31	Skrzyżowanie ul. Dąbrowskiego i Z. Chrzanowskiej
8.	81	grupa drzew: 10 dębów	dec. Rlop- 004/7/75 z dn. 75. 07. 31	Lisia Góra
9.	180	2 wiązy	dec. SGWV 7140/30/82 z dn. 82. 07. 31	ul. Gałęzowskiego
10.	175	3 lipy	dec. SGWV 7140/27/82 z dn. 82. 07. 31	ul. Sienkiewicza
11.	226	wiąz pospolity	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Szpitalna 22
12.	224	wiąz pospolity	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Spytka Ligęzy
13.	218	lipa szerokolistna	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Zygmuntowska
14.	76	lipa drobnolistna	dec. 280Rlop- 004/2/75 z dn. 75. 07. 31	ul. Piastów
15.	219	lipa drobnolistna	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Lisa Kuli
16.	215	klon zwyczajny	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Jagiellońska
17.	217	grab zwyczajny	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Jagiellońska
18.	75	dąb szypułkowy	dec. 227Rlop- 004/11/74 z dn. 74 . 08. 08	ul. Rejtana
19.	225	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Lisa Kuli
20.	222	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89	ul. Ciepłińskiego

			z dn. 89. 06. 27	
21.	221	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. 3-go Maja
22.	220	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	Al. Piłsudskiego
23.	214	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Bohaterów
24.	211	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Witkacego
25.	188	dąb szypułkowy	dec. SGWV- 7140/1/83 z dn. 83. 03. 21	ul. Rejtana
26.	177	dąb szypułkowy	dec. SGWV- 7140/31/82 z dn. 82. 07. 31	ul. Księdza Jałowego
27.	216	2 lipy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Moniuszki
[28.] <sup>18</sup>	-	[20 drzew: 3 dęby 5 klonów 4 modrzewie 2 jesiony 1 kasztanowiec biały 1 wierzba babilońska] <sup>18</sup>	[Rozporządzenie Woj. Podkarpackiego z dnia 18 listopada 2002 r.] <sup>18</sup>	[ul. Dworzysko (dawna droga prowadząca do zespołu dworskiego Chrystianich)] <sup>18</sup>

W południowo – wschodniej części miasta na terenie osiedla Drabinianka oraz na terenie położonym pomiędzy ulicami Al. Armii Krajowej i Wł. Sikorskiego, zbiorowiska łąkowe są siedliskiem **zimowita jesiennego**.

Gatunek ten podlega ochronie prawnej (rozporządzenie MOŚZN i L z dnia 6. 04. 1995 r. Dz. U. z dnia 18. 04. 1995 r. ) § 1 poz. 78.).

Jest on jedynym w rodzimej florze przedstawicielem rodzaju *Colchicum*. Na terenie Polski jest on dość rzadki, a w ostatnim czasie utracił znaczna część swoich stanowisk.

Na terenie miasta znajduje się **61 studni wierconych i kopanych** stanowiących awaryjne źródło zaopatrzenia miasta w wodę, wpisanych do rejestru prowadzonego przez wojewodę podkarpackiego.

Wykaz studni wierconych i kopanych objętych rejestrem wojewody podkarpackiego przedstawia poniższa tabela:

**WYKAZ AWARYJNYCH STUDNI PUBLICZNYCH  
NA TERENIE MIASTA RZESZOWA**

<b>Lp.</b>	<b>Nr studni</b>	<b>Nr rejestracyjny studni</b>	<b>Rok wykonania</b>	<b>Adres</b>
1.	SW – 23	R – 129	1975	Ks. Jałowego 9
2.	SW – 28	R – 130	1975	Pułaskiego 9
3.	SW – 30	R – 131	1975	Pułaskiego 7
4.	SW – 38	R – 132	1975	Nizinna 9
5.	SW – 51	R – 133	1975	Dąbrówki 2
6.	SW – 60	R – 134	1975	Akademicka 3
7.	SW – 65	R – 135	1975	Langiewicza 14
8.	SW – 67	R – 136	1982	Podwisłocze 40
9.	SW – 68	R – 137	1982	Popiełuszki 14
10.	SW – 69	R – 138	1983	Rejtana 22
11.	SW – 70	R – 139	1982	Osmeckiego 55
12.	SW – 71	R – 140	1982	Osmeckiego 33
13.	SW – 72	R – 141	1983	Osmeckiego 3
14.	SW – 73	R – 142	1983	Brydaka 9
15.	SW – 74	R – 143	1983	Paderewskiego 3F
16.	SW - 75	R – 144	1984	Archanioła 5
17.	SW – 76	R – 145	1984	Nagietkowa
18.	SW – 77	R – 146	1984	Szpitalna 16
19.	SW – 78	R – 147	1984	Malczewskiego 4
20.	SW – 79	R – 148	1984	Malczewskiego 3
21.	SW – 82	R – 149	1985	Fredry 7
22.	SW – 85	R – 150	1985	Lenartowicza 10
23.	SW – 86	R – 151	1986	Rejtana 39
24.	SW – 121	R - 101	1991	Kolbego 1
25.	SW – 134	R – 102	1995	Klonowa 26
26.	SW – 130	R – 103	1995	B-pa J. Pelczara 7
27.	SW – 129	R – 104	1996	Podwisłocze 38 a, b
28.	SW – 126	R – 105	1996	Ułanów
29.	SW – 124	R – 106	1992	Monte Cassino
30.	SW – 103	R – 107	1993	Solarza
31.	SW – 83	R – 108	1986	Lisa Kuli
32.	SW – 87	R – 109	1985	Sportowa
33.	SW – 117	R – 110	1992	Cicha
34.	SW – 1	R – 111	1994	Graniczna 6
35.	SW – 2	R – 112	1994	Graniczna 4a
36.	SW – 3	R – 113	1994	Sienna
37.	SW – 116	R – 114	1992	Kochanowskiego 15
38.	SW – 120	R – 115	1991	Prymasa 1000-lecia
39.	SW – 94	R – 116	1986	Mieczykowa
40.	SW - 95	R – 117	1986	Sasanki
41.	SW - 107	R - 118	1991	Kotuli (Zbyszewskiego)
42.	SW - 123	R - 119	1992	Rejtana
43.	SW – 122	R – 120	1991	Monte Cassino



Lp.	Nr studni	Nr rejestracyjny studni	Rok wykonania	Adres
44.	SW – 118	R – 121	1992	Hanasiewicza
45.	SW – 125	R – 122	1991	Kustronia
46.	SW – 88	R – 47	1987	Kosynierów
47.	SW – 90	R – 49	1987	Korczaka 6
48.	SW – 91	R – 53	1988	Lisa Kuli 1
49.	SW – 96	R – 46	1987	Saperów
50.	SW – 98	R – 55	1988	Rataja 4
51.	SW – 100	R – 56	1988	Rataja 10
52.	SW – 137	R – 85	1995	Kolbego
53.	SW – 89	R – 52	1988	Plac Ofiar Getta 2
54.	SW – 92	R – 45	1987	Hetmańska
55.	SW – 136	R – 84	1995	Sportowa
56.	SW – 128	R – 83	1995	Krzyżanowskiego
57.	SW – 93	R – 48	1987	Dąbrowskiego 31
58.	SW – 133 (S <sub>1</sub> )	R – 92	1998	Podkarpacka (cmentarz)
59.	SW - 132	R - 88	1997	Dominikańska 3
60.	SW - 145	R - 128	1997	Krzyżanowskiego 28
61.	SW - 165	R - 100	1998	Szarych Szeregów 2

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

Z uwagi na niewielką powierzchnię terenów o dużych walorach przyrodniczych oraz niewielką ilość obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, a jednocześnie ich dużą rolę w organizmie miasta (w zakresie tworzenia walorów klimatotwórczych i aerosanitarnych oraz wizerunku miasta) należy:

- objąć ochroną tereny zawierające wartościowe elementy przyrodnicze i kulturowe, a mianowicie:
  - dolinę Wisłoka w północnej części miasta, w rejonie Pobitnego z malowniczą skarpią porościnaną głębokimi jarami i porośniętą murawą kserotermiczną,
  - teren Pobitnego, w rejonie Kopca Konfederatów Barskich,
  - zespół parkowo – dworski w powiązaniu z sąsiadującym obszarem doliny Młynówki,
  - południowo – wschodnie krańce miasta położone w obrębie Pogórza Dynowskiego,
  - ujściowy odcinek doliny Strugu wcinającej się i meandrującej w terasie Wisłoka,
  - ostaniec denudacyjny przy ul. Załęskiej,
- objąć ochroną wszystkie tereny parkowe oraz leśne,
- chronić tereny zieleni miejskiej i zieleni nieurządzonej przed zmianą przeznaczenia (w szczególności przed przeznaczeniem ich na cele budowlane),
- objąć ochroną obszary występowania zimowita jesiennego,
- objąć ochroną pomnikową pozostałe drzewa o znacznej wartości przyrodniczej,
- dokonać uzupełnień pozwoleń wodno – prawnych dla studni awaryjnych, znajdujących się na terenie miasta,

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 67.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 67**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające z

# **WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH (HISTORYCZNO-KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH)**

na podstawie przepisów szczególnych

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne**

**zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH W ZAKRESIE ELEMENTÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU**

Obszarami i obiektami chronionymi na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury, są obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków. Na terenie miasta Rzeszowa są to:

1. zespoły zabytkowe,
2. cmentarze,
3. obiekty budowlane,
4. stanowiska archeologiczne (obiekty lub zespoły obiektów archeologicznych).

### **1. ZESPOŁY ZABYTKOWE RZESZOWA WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.**

Obszary RZ 1, RZ 2 i RZ 3 to układ urbanistyczny Rzeszowa, wpisany do rejestru zabytków pod wspólnym numerem A-325 z dnia 30 stycznia 1969r. Stanowi dobro kultury narodowej i jest cennym elementem w kompozycji przestrzennej miasta oraz materialnym dowodem jego ponad 640-letniej tradycji, a także świadectwem historycznego narastania tkanki miejskiej.

Obszary RZ 4, RZ 5 i RZ 6 stanowią zespoły zabytkowe wpisane oddzielnie do rejestru zabytków.

Są to:

- obszar RZ 1 - obejmuje zasadniczą część zespołu zabytkowego z układami urbanistycznymi Starego Miasta, dawnego Nowego Miasta, Kłapkówki, dawniej Woli Jarosławskiej, Dzielnicy Zamkowej, dawniej Dzielnicy Pańskiej oraz Stary Cmentarz,
- obszar RZ 2 - obejmuje zespół kościelno-klasztorny Bernardynów,
- obszar RZ 3 - obejmuje dawny zespół kościelno-klasztorny Reformatów z dawnym ogrodem przyklasztornym (obecnie Ogród Miejski),
- obszar RZ 4 – obejmuje zespół dworsko-parkowy na Słocinie (nr wpisu A – 338 z dnia 19.08.1968 r.),
- obszar RZ 5 – obejmuje zespół kościelny na Słocinie (nr wpisu A – 1281 z dnia 15.04.1996 r.),
- obszar RZ 6 – obejmuje zespół dworsko-parkowy na Zalesiu (nr wpisu A – 1007 z dnia 11.10.1978 r.).

### **2. CMENTARZE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW:**

Stary Cmentarz	- nr wpisu 308 z dnia 13.11.1968r.
Cmentarz Żydowski	– nr wpisu 1130 z dnia 14.01.1983r.
Cmentarz Komunalny Pobitno	– nr wpisu 1127 z dnia 25.11.1982r.

### **3. OBIEKTY BUDOWLANE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.**

W załączniku graficznym pominięto obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków, które z uwagi na skalę mapy tworzyłyby zbyt gęstą, mało czytelną sieć punktów. Obiekty wpisane do rejestru zabytków zawarte są w poniższym wykazie.

## Rejestr zabytków – Rzeszów

Lp.	Adres	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru
1.	ul. ks. Jałowego	Zespół kościelny – kościół parafialny p.w. Chrystusa Króla	1935	A – 1088
2.	ul. Sokoła 13	Gmach Biblioteki Publicznej, (d. Gmach Rady Powiatowej)	1898	A – 1145
3.	ul. ks. Jałowego 22	d. II C.K. Gimnazjum Męskie, ob. II LO,	1904	A - 1103
4.	ul. Sokoła 9	d. Towarzystwo Gimnastyczne „Sokół”, ob. Teatr, przebud. przed 1959	1890	A – 1236
5.	ul. Sokoła 6	d. Towarzystwo Zaliczkowo – Kredytowe Ziemskie, ob. bank	ok. 1890	A – 1034
6.	ul. Grottgera 26	d. hotel „Udziałowy”, ob. mieszkania, nadbud. piętra 1960	ok. 1910	A – 1248
7.	ul. Piłsudskiego 8-10	d. zajazd (?), następnie koszary wojskowe, ob. sklepy i instytucje, przeb. i nadbud. 1878, przebud. 1893,	1820–1841	A – 1207
8.	ul. 8- Marca 5	d. C.K. koszary im. S. Bema – budynek koszar, ob. dom	po 1888	A – 1097
9.	ul. Unii Lubelskiej 3	Zespół dworski – dwór, ob. Biuro Ogłoszeń i Reklam Wydawcy „Rpress”	przed 1828	A – 1042
10.	ul. Unii Lubelskiej 3	Zespół dworski – oficyna, ob. jw.	przed 1849	A – 1042
11.	ul. Dąbrowskiego 19	Zespół dworski – dworek, rozbud. ok. 1942, remont 1979, ob. wł. SP ZOZ nr 1	1918	A – 1025
12.	ul. Dąbrowskiego 83	Dom Kultury WSK,	1952	A – 1249
13.	ul. Asnyka 1/ Sobieskiego 7	Kamienica	1938	A – 1245
14.	ul. Bernardyńska 10	Kamienica	ok. 1900	A – 1195

15.	ul. Chodkiewicza 12	Willa	przed 1909	A – 1238
16.	ul. Z. Chrzanowskiej 10	Willa	1910	A – 1091
17.	ul. Grodzisko 3	Kamienica	1925	A – 934
18.	ul. Grunwaldzka 36	Kamienica	pocz. XX w.	A – 1287
19.	ul. Hetmańska 2	Kamienica	ok. 1910	A – 1247
20.	ul. Hetmańska 11	Willa	ok. 1912	A – 1200
21.	ul. Jabłońskiego 3	Kamienica	1898	A – 1117
22.	ul. Jabłońskiego 5	Kamienica	k. XIX w.	A – 1118
23.	ul. Jabłońskiego 8	Kamienica	1913	A – 1276
24.	ul. Jagiellońska 11	Willa	1924	A – 1020
25.	ul. Jagiellońska 12	Kamienica	1937	A – 1214
26.	ul. Jagiellońska 35	Willa	pocz. XX w.	A - 1197
27.	ul. ks. Jałowego 2-6	Dworek	ok. 1870	A – 1028
28.	ul. ks. Jałowego 10	Zespół domu nr 10 – kamienica	przed 1888	A - 1259
29.	ul. ks. Jałowego 12	Kamienica, remont 1930, 1950	ok. poł. XIX w.	A - 1026
30.	ul. ks. Jałowego 13	Kamienica	przed 1903	A - 1145
31.	ul. ks. Jałowego 19	Willa	1897	A - 1226

32.	ul. ks. Jałowego 33	Zespół willi nr 33 – willa,	1894	A - 1119
33.	ul. ks. Jałowego 33	Zespół willi nr 33 – altana ogrodowa	1931	A - 1119
34.	ul. Okrzei 12	Kamienica	ok. 1900	A – 1108
35.	ul. Przyjemna 3	Stodoła	2 poł. XIX w.	A – 1089
36.	ul. Reformacka 10	Dworek	przed 1903	A – 1258
37.	ul. J. Sobieskiego 3	Kamienica	ok. 1925	A - 1107
38.	ul. J. Sobieskiego 4	Kamienica	ok. 1910	A – 1108
39.	ul. J. Sobieskiego 5	Kamienica	przed 1888	A – 1109
40.	ul. J. Sobieskiego 6	Kamienica	ok. 1910	A – 1108
41.	ul. J. Sobieskiego 8	Kamienica	ok. 1910	A – 1110
42.	ul. Sokoła 7	Teatr, nad. przed 1959	przed 1888	A – 1236
43.	ul. Unii Lubelskiej 4	Willa, remont 1977	ok. 1910	A – 1024
44.	ul. Wierzbowa 4/5	Dom, przebud. 1935, remont	1904	A – 1240
45.	ul. Lwowska 8	Willa	k. XIX w.	A – 1090
46.	ul. J. Matejki 18	Kamienica, piwnice XVIII w.(?)	1927	A – 1181
47.	ul. Moniuszki 4	Willa	1922	A - 1098

48.	ul. Moniuszki 8	Dom	2 poł. XIX w.	A – 1184
49.	ul. Moniuszki 11	Willa	1906	A- 1092
50.	ul. Sokoła	Trafika (kiosk)	pocz. XX w.	A - 1252

Źródło: Opracowano na podstawie danych Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie.

#### 4. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE.

W granicach miasta Rzeszowa znajduje się obecnie 6 stanowisk archeologicznych (obejmujących obiekty lub zespoły obiektów archeologicznych) wpisanych do rejestru zabytków.

Są to:

##### Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – Rzeszów

L p.	Nr stanowiska	Lokalizacja stanowiska	Rodzaj obiektów objętych stanowiskiem	Nr rejestru
1.	Nr 19	rejon skrzyżowania Al. Wyzwolenia i Okulickiego	osada wczesne średniowiecze, AZP 103-76/51	A – 666/1971
2.	Nr 23	rejon lasu komunalnego „Lisia Góra”	osada (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej, cykl lendzielsko-polgarski), AZP 104-76/4	A – 443/1968
3.	Nr 24	rejon ul. Leśnej i pld. wsch. granicy terenu WSK	osada wiekokulturowa, (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 104-76/5	A – 444/1968
4.	Nr 25	Pobitno, rejon ul. Załęskiej, tzw „Skałka”	tzw. Skałka, osada wielokulturowa (paleolit schyłkowy, neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej, cykl lendzielsko-polgarski, grupa tarnobrzeska?, kultura pomorska, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-76/8	A – 689/1971
5.	Nr 93	Zalesie, rejon ptn. strony ul. Kiepury	cmentarzysko, (okres wpływów rzymskich [kultura przeworska] – II w.n.e.), AZP 104-76/7	A – 473/1969

6.	Nr 108	Zalesie, rejon płd. odcinka ul. Zelwerowicza (przy granicy z Matysówką)	osada (? ,okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze, średniowiecze), A – 104-76/33	A – 848/1992
----	--------	---	--	--------------

Źródło: Opracowano na podstawie danych Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW:

### Rozpatrując pod kątem form ochrony należy:

- poszerzyć obszar wpisany do rejestru zabytków obejmujący układ urbanistyczny miasta Rzeszowa,
  - wpisać kolejne zespoły i obiekty zabytkowe do rejestru zabytków,
  - wprowadzić poszerzenia stref i nowe strefy ochrony konserwatorskiej, a więc:
    - [wprowadzić nową strefę A – ścisłej ochrony konserwatorskiej dla Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub>– Dworzysko ]<sup>18</sup>,
  - poszerzyć jedną z istniejących i wprowadzić nowe strefy B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
  - poszerzyć jedną z istniejących i wprowadzić nowe strefy E – ochrony ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych,
- istniejące strefy ochrony konserwatorskiej, poszerzenia tych stref oraz nowe strefy ochrony konserwatorskiej wpisać do ewidencji dóbr kultury,
- wpisać cmentarze (nie będące w rejestrze zabytków) do ewidencji dóbr kultury.

Rozpatrując przestrzeń miasta pod kątem wartości historycznych i urbanistyczno-architektonicznych - zapewnić należy lepszą ochronę prawną:

- Śródmieścia Rzeszowa, a w nim głównie obszarów zabudowy XIW-wiecznej, w tym szczególnie zabudowy willowej oraz historycznych ulic praktycznie nic nie przekształconych w późniejszych okresach (ul. Reformacka, ul. ks. Jałowego, ul. Zamkowa),
- zespołów rezydencjonalnych (pałacowo-parkowego na Staromieściu, częściowo dworsko-parkowego na Słocinie), [pozostałości zespołu dworskiego Dworzysko na Osiedlu Przybyszówka w części oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO]<sup>18</sup>,
- zabytkowych zespołów sakralnych (kościół pocerkiwnego na Zalesiu, kościół poaustriackiego jednostek wojskowych),
- poaustriackich jednostek wojskowych,
- architektury kolejowej (stacyjno-dworcowej) – dworzec kolejowy Rzeszów – Staroniwa wraz z zabudową towarzyszącą,
- architektury i urbanistyki dwudziestolecia międzywojennego – COP-owskich osiedli zabudowy wielorodzinnej (os. Grota-Roweckiego) i jednorodzinnej (dawna kolonia majsterska przy ul. Poznańskiej),
- ciekawszych przykładów architektury socrealistycznej (monumentalne gmachy użyteczności publicznej, w tym obiekty kultury).

Ponadto, **celem ochrony walorów krajobrazowych**, przy wprowadzaniu nowego zainwestowania należy zwrócić szczególną uwagę na **konieczność ochrony wyeksponowania**, a w pewnych przypadkach **uatrakcyjnienia**:

- panoram Starego Miasta i Śródmieścia widzianych ze wzgórz na obrzeżach Rzeszowa,



- widoków na dominanty, szczególnie na dominanty historyczne, również na te znajdujące się w gminach sąsiednich w pobliżu granicy z Rzeszowem, a widoczne z terenu miasta,
- walorów krajobrazowych stoku krawędziowego Pogórza Dynowskiego na południe od osiedli Zimowit i Zalesie,
- walorów doliny Wisłoka, zwłaszcza terenów nad zalewem, w sąsiedztwie Rezerwatu „Lisia Góra”, przy zbiorniku poeksploatacyjnym tzw. żwirowni oraz w rejonie dzielnicy Pobitno,
- walorów dolin dopływów Wisłoka, zwłaszcza Przyrwy, Młynówki i Mikośki,
- walorów krajobrazowych starorzecza Wisłoka.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 68.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 68

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające ze stanu i funkcjonowania

# ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO – RZEŻBA TERENU

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## CHARAKTEYSTYKA RZEŻBY I WARUNKÓW ŚRODOWISKA MIASTA RZESZOWA

Miasto Rzeszów położone jest w południowo - wschodniej części Polski, na skrzyżowaniu szlaków komunikacyjnych - kolejowego i drogowego, biegnących z zachodu na wschód i z południa na północ.

Pod względem fizyczno - geograficznym wg J. Kondrackiego, Rzeszów położony jest na pograniczu dwóch prowincji:

- Północnego Podkarpacia
- i Zewnętrznych Karpat Zachodnich.

W obrębie **Północnego Podkarpacia** występują mezoregiony:

- Pradolina Podkarpacka
- i Podgórze Rzeszowskie.

Południowa część miasta leży w obrębie **Zewnętrznych Karpat Zachodnich** i stanowi fragment mezoregionu **Pogórze Dynowskie**.

**PRADOLINA PODKARPACKA** - obejmuje fragment miasta położony na od linii kolejowej Kraków - Rzeszów.

**Pradolina** jest to równoleżnikowe obniżenie ciągnące się u podnóża Karpat, wytworzone przez wody topniejącego lodowca w czasie recesji zlodowacenia krakowskiego. W granicach miasta jest to teren płaski, o rzędnych 201 - 207 m npm, łagodnie opadający w kierunku północno - wschodnim.

Od południa Pradolina graniczy wyraźną krawędzią z **Podgórzem Rzeszowskim**, w obrębie którego położona jest przeważająca część miasta. Jest to wysoczyzna erozyjno - denudacyjna o falistej rzeźbie przykryta warstwą lessów, lub osadami wodno - lodowcowymi.

W obrębie Podgórza wydzielić możemy następujące formy morfologiczne:

- wierzchowinę lessową
- wierzchowinę wodno - lodowcową
- dolinę Wisłoka

Wierzchowina lessowa występuje w rejonie Staroniwy, Przybyszówki, Pobitna i częściowo Wilkowyi. Ma ona charakter wysoczyzny porozcinanej przez doliny boczne dopływów Wisłoka oraz doliny nieckowate. Są to formy o wyraźnych zboczach, płaskich, podmokłych dnach.

W rejonie Pobitnego wysoczyzna lessowa porozcinana jest przez wąwozy lessowe, o stromych zboczach i suchych dnach, którymi okresowo płyną wody. Wysokość bezwzględna wierzchowiny wzrasta ku południowi, osiągając wysokość 270 m npm w rejonie Staroniwy. Zbocza wierzchowiny opadają łagodnie a ich nachylenia nie przekraczają 10 - 12%. Natomiast w rejonie Słociny i częściowo Wilkowyi, Podgórze Rzeszowskie ma charakter rozległej wierzchowiny wodno - lodowcowej o łagodnie nachylonych zboczach.

Decydującą rolę w morfologii obszaru miasta Rzeszowa odgrywa **dolina Wisłoka**. Jest to forma o szerokości od 2,5 do 3,5 km i przebiegu zbliżonym do południkowego, wyerodowana w powierzchni Podgórze Rzeszowskiego.

W dolinie Wisłoka zlokalizowana jest przeważająca część miasta - dzielnica śródmiejska oraz większość starszych dzielnic miasta.

W obrębie swej doliny Wisłok, w wyniku procesów erozyjno - akumulacyjnych wytworzył szereg teras, z których najniższa - **terasa zalewowa** - zajmuje niewielkie powierzchnie wzdłuż rzeki. Wyniesiona jest około 2 - 3 m nad średni stan wody, co odpowiada rzędnej 195 - 200 m npm.

**Teresa nadzalewowa I** - wyniesiona jest około 6 - 10 m nad średni stan wody w rzece tj. 199 - 203,5 m npm. Powierzchnia tej terasy jest mało urozmaicona, rozciąga się szerokim pasem po obu stronach Wisłoka. W przewodzie zajęta jest przez zabudowę mieszkaniową i przemysłową.

W obrębie terasy nadzalewowej I lokalnie występują **starorzecza**. Są to dobrze zachowane formy erozyjne, w dnach których występują zazwyczaj podmokłości stałe lub okresowe.

**Terasa nadzalewowa II** - wyniesiona jest około 15 m nad średni stan wody w rzece, osiągając wysokość 203 - 214 m npm. W granicach miasta występuje ona jedynie w lewobrzeżnej części doliny. Stanowi płaską formę o nachyleniach od 2 - 5%, lekko pochyloną w kierunku wschodnim.

Granica między doliną Wisłoka a wierzchowinami Podgórze po lewej stronie rzeki jest niewyraźna, nadbudowana lessami. Natomiast, po stronie prawej jest wyraźna, lokalnie ma charakter skarp. Szczególnie jest ona widoczna w rejonie Pobitnego, gdzie Wisłok podcina wierzchowinę powodując powstanie osuwiska czynnego.

Południowo - wschodnie fragmenty miasta - dzielnica Zalesie - położona jest w obrębie mezoregionu **Pogórze Dynowskie**. Jest to fragment progu Karpackiego, wznoszącego się nad doliną Wisłoka do wysokości 250 - 270 m npm, o znacznym zróżnicowaniu rzeźby, ze stokami o dużych nachyleniach, porozcinanymi przez szereg dolinek o zróżnicowanej wielkości i kształcie. W tym też rejonie obserwuje się zjawisko ruchów masowych, polegające na przemieszczaniu się pokryw utworów deluwialnych.

W obszarze tym występują formy morfologiczne:

- stoki
- osuwiska
- doliny wciosowe i nieckowate

**Stoki Pogórze** charakteryzują się urozmaiconą rzeźbą, nierównomiernymi nachyleniami i licznymi załamaniem spadków. Jest to teren osiągający najwyższe wartości wysokości bezwzględnej 280 - 290 m npm. Nachylenia w jego obrębie średnio wynoszą od 8 - 12%, lokalnie osiągają około 20%.

W szczytowych partiach Pogórze występują zrównania wierzchowinowe. Są to fragmenty terenu o niewielkich nachyleniach i mało urozmaiconej rzeźbie. Stoki porozcinane są przez doliny nieckowate i wciosowe.

**Doliny nieckowate** charakteryzują się łagodnymi zboczami, przechodzącymi w rozległe dna, których osiami stale lub okresowo płyną ciekiki.

Źródłowe fragmenty dolin nieckowatych mają charakter **dolin wciosowych** o wyraźnych zboczach, wysokości od 4 do 10 m, często o charakterze skarp. Są to formy w obrębie których procesy erozyjne są bardzo intensywne. Lokalnie stoki o największych nachyleniach niszczone są przez **osuwiska**, mające charakter płytkich, powierzchniowych złazisk pokryw wietrzelinowych.

Na terenie miasta do Wisłoka uchodzą jego boczne dopływy, są to:

- lewoboczne - Rudka, Mikośka i Przyrwa
- prawoboczne - Strug i Młynówka

Dopływy Przyrwa i Mikośka przepływając przez tereny przykryte warstwą lessów, w wyniku intensywnych procesów erozyjnych, wytworzyły wyraźne, głęboko wcięte doliny, o wyraźnych zboczach i płaskich, podmokłych dnach. Ujściowe odcinki tych dolin, zatraciły swoje naturalne kształty, na skutek prac ziemnych związanych z procesami urbanizacyjnymi - Rudka i Mikośka zostały skanalizowane i przykryte.

Inny charakter mają doliny prawobrzeżnych dopływów Wisłoka - Strugu i Młynówki. W obrębie miasta znajduje się ujściowy fragment doliny Strugu, wciętej 2 - 4 m w powierzchnię terasy nadzalewowej I Wisłoka, o szerokości od 30 do 150 m, z systemem teras i starorzeczy.

Natomiast dolina Młynówki stanowi w obrębie Podgórza Rzeszowskiego rozległą formę o płaskim, podmokłym dnie i łagodnych, niewyraźnych zboczach.

Dolina Młynówki zanika na kontakcie z terasą nadzalewową Wisłoka a rzeka płynie uregulowanym, sztucznym korytem, uchodząc do Wisłoka na wysokości Pobitnego.

W obrębie terenów o intensywnej zabudowie nastąpiło znaczne przekształcenie naturalnej rzeźby przez prace niwelacyjne polegające na sterasowaniu stoków oraz nadsypaniu obszarów niżej położonych. Prace te doprowadziły do powstania w rzeźbie terenu **form antropogenicznych**, takich jak: sztuczne skarpy, nasypy i wkopy.

Sztuczne skarpy występują przede wszystkim w obrębie sterasowanych stoków wierzchowy lessowej, w nowopowstających dzielnicach mieszkaniowych (Baranówka, Krakowska - Południe). W dolinie Wisłoka występują wyrobiska po eksploatacji żwirów, lokalnie glin. Aktualnie zaprzestano eksploatacji tych surowców a powstałe wyrobiska wymagają rekultywacji. Niektóre z nich zostały całkowicie lub częściowo zasypane.

Południowe tereny miasta, położone w dolinie Wisłoka zostały zmienione wskutek prac ziemnych prowadzonych podczas budowy zapory i zalewu wodnego, który stał się charakterystycznym elementem jego krajobrazu. Zmiany te trwają w dalszym ciągu. Obecnie następują zmiany linii brzegowej zbiornika wodnego, prowadzone są bowiem prace mające na celu pogłębienie zamulonego zbiornika.

## **Budowa geologiczna**

Obszar miasta Rzeszowa pod względem geologicznym położony jest w strefie kontaktowej dwóch jednostek geologicznych:

- Zapadliska Przedkarpackiego
- i Karpat Zewnętrznych

**Zapadlisko Przedkarpackie** - budują osady miocenu, który przy brzegu nasunięcia karpackiego osiąga miąższość ponad 2000 m. Osady mioceńskie, jako utwory głębokiego morza, wykształcone są w postaci iłów i iłupków z wkładkami piasków drobnoziarnistych i piasków pylastych.

Zapadlisko Przedkarpackie w rejonie Rzeszowa tworzy zatokę sięgającą kilka kilometrów na południe zwaną **Zatoką Rzeszowską**. Zatokę budują utwory mioceńskie reprezentowane przez dolny i górny torton oraz sarmat.

Torton dolny wykształcony jest w postaci szarych iłupków. Natomiast osady tortonu górnego odznaczają się większym udziałem materiału piaszczystego.

W budowie **Karpat Zewnętrznych**, obrzeżających Zatokę Rzeszowską, główny udział mają utwory fliszowe jednostki skolskiej, złożone z warstw krośnieńskich (oligocen), warstw przejściowych, serii menilitowej (eocen) i iłupków pstrych (eocen - paleocen).

Utwory kredowe reprezentowane są przez warstwy inoceramowe. Utwory te występują w południowo - wschodnich krańcach miasta, w rejonie Zalesia i Matysówki. Reprezentowane są przez osady fliszowe naprzemianległe piaskowce i łupki w części stropowej silnie spękane i zwiertzałe.

Starsze podłoże przykrywa kompleks osadów czwartorzędowych, wykazujących duże zróżnicowanie genetyczne i litologiczne oraz wiekowe. Na powstanie tych gruntów miały wpływ różnorodne procesy. W dolinie Wisłoka i jego większych dopływów powstały grunty organiczne i rzeczne.

W obrębie Podgórze Rzeszowskiego wykształcone są one w postaci osadów eolicznych i wodno - lodowcowych.

Natomiast na stokach Pogórze Dynowskiego tworzą je osady deluwialne. Osady czwartorzędowe reprezentowane są przez młodsze osady holoceni i starsze plejstoceni.

Osady plejstoceni reprezentowane są przez utwory:

- wodno - lodowcowe
- eoliczne
- rzeczne
- zboczowe

**Utwory wodno - lodowcowe** - występują w części wschodniej Rzeszowa - rejon Słociny i Wilkowyji, wykształcone są w postaci żwirów i otoczków, żwirów gliniastych, piasków o różnym składzie granulometrycznym oraz glin pylastych i glin zwięzłych z otoczkami. Miąższość tych utworów jest bardzo zróżnicowana i wynosi od 2,5 do ponad 8,0 m.

**Utwory eoliczne** - lessy, występują w zachodniej, południowo - wschodniej oraz częściowo wschodniej części miasta. Lessy wykształcone są w postaci żółtych i szaro - żółtych pyłów i pyłów piaszczystych. Osiągają one lokalnie znaczną miąższość. Największą miąższość, rozpoznaną wierceniami archiwalnymi, dochodzącą do około 40 m, osiagają w rejonie Przybyszówki. Lessy zaliczane są do gruntów średnioośnych.

**Plejstoceni utwory rzeczne** budują terasy nadzalewowe Wisłoka. W spągu utwory te wykształcone są jako żwiry o miąższości od 2 - 8 m. Zalegają one bezpośrednio na stropie iłów mioceńskich. Żwiry przykrywa warstwa utworów piaszczystych, która nie tworzy ciągłej warstwy, występuje jako soczewki. Powierzchnia stropu serii piaszczysto - żwirowej jest zróżnicowana. W jej zagłębieniach wykształciły się grunty organiczne w postaci torfów, namulów, lokalnie mad próchnicznych. Serię tych utworów przykrywają osady rzeczne wykształcone jako pyły, pyły piaszczyste, gliny pylaste lokalnie przewarstwione wkładkami gruntów organicznych. Miąższość serii tych utworów wynosi od 10 - 12 m. Grunty te zaliczane są do średnioośnych.

W obszarze Pogórze wytworzyły się **utwory zboczowe**, które stanowią deluwia powstałe na skutek wietrzenia skał fliszowych. Wykształcone są one jako gliny pylaste, gliny piaszczyste, gliny pylaste zwięzłe, pyły, lokalnie piaski pylaste. Są to grunty zaliczane do gruntów średnioośnych.

Utwory holoceni na terenie miasta reprezentowane są przez:

- mady rzeczne,
- deluwia,
- osady antropogeniczne.

Holoceni mady rzeczne wg prof. A. Jahna występują w obrębie terasy zalewowej, terasy nadzalewowej I i w dolinach bocznych dopływów Wisłoka - Mikości, Rudki, Młynówki i Strugu.

Mady holoceni wykształcone są w postaci piasków, pyłów, glin pylastych i piaszczystych lokalnie z domieszką części organicznych oraz gruntów organicznych; torfów i namulów.

W dolinach nieckowatych wytworzyły się deluwia, reprezentowane przez gliny pylaste, gliny pylaste z przewarstwieniami gruntów organicznych. Wyżej wymienione osady holoceniowe zaliczane są do gruntów słabonośnych.

Na terenie miasta, w obrębie obszarów intensywnej zabudowy wskutek działalności człowieka powstały grunty antropogeniczne - nasypy, niekontrolowane, o zróżnicowanym składzie i różnej miąższości od 0,3 do ponad 4,0 m. Są to grunty nieprzydatne dla bezpośredniego posadowienia.

## **Warunki wodne**

### **Wody powierzchniowe**

Rzeszów położony jest w zlewni rzeki Wisłok, będącej lewobrzeżnym i największym dopływem Sanu.

Wisłok o długości 228,5 km i powierzchni zlewni 3 541 km<sup>2</sup>, wypływa ze źródeł położonych na północnych zboczach masywu Komańczy, leżącego w okolicy wsi Wisłok Wielki.

Dopływając do granic miasta, Wisłok ma charakter rzeki górskiej, a po minięciu Rzeszowa do ujścia Sanu zmienia swój charakter na nizinny.

Wisłok zaliczany jest do rzek o ustroju złożonym, mającym dwa lub więcej wezbrań i tyleż niskich stanów w ciągu roku.

Przez teren miasta Wisłok przepływa doliną o przebiegu południkowym, łagodnie meandrując. Poniżej Rzeszowa na terenie Pradoliny Podkarpackiej Wisłok często zmieniał koryto. Obecnie widoczny jest cały ciąg starorzeczy Wisłoka, wskazujących na częste zmiany hydrograficzne.

Zanotowane maksymalne stany wody wynosiły 760 cm w sierpniu 1934r., 668 cm w maju 1987r., 627 cm w lipcu 1980r. a minimalne - 26 cm w maju 1984r.

Amplituda wahań stanów wody Wisłoka przekracza 7,0 m. Stan ostrzegawczy w Rzeszowie wynosi 300 cm, a alarmowy - 420 cm.

Głównymi dopływami Wisłoka na obszarze miasta są Przyrwa, Mikośka i Rudka -dopływy lewoboczne oraz Strug i Młynówka - dopływy prawoboczne.

Przepływająca przez teren miasta **Przyrwa** jest uregulowana. Jak wynika z uzyskanych informacji Przyrwa po uregulowaniu i poszerzeniu koryta w granicach miasta w czasie wysokich stanów mieści się w korycie, nie zalewa swej doliny. Zalewana jest dolina Przyrwy w jej górnym odcinku, znajdującym się poza granicami miasta, w gminie Świlcza.

**Mikośka** następny lewobrzeżny dopływ, płynie mocno wciętym korytem przez teren dzielnicy Staroniwa. W rejonie ul. Witosa została skanalizowana i płynie podziemnym kolektorem. Na wysokości ul. Langiewicza i wzdłuż torów kolejowych, do ul. Wyspiańskiego koryto jej jest odkryte i uregulowane. Między stacją kolejową Staroniwa a ul. Siemiradzkiego Mikośka płynie wykorzystując sieć kanalizacji burzowej. Ujście jej do Wisłoka ma formę uregulowanego koryta przebiegającego wzdłuż ul. Siemiradzkiego.

Wypływający w południowo - zachodniej części miasta potok Rudka, początkowo płynie otwartym korytem a następnie już jako kolektor wzdłuż Al. Powstańców Warszawy i ul. Hetmańskiej, tylko w ujściowym odcinku, na niewielkiej przestrzeni otwartym korytem uchodzi do Wisłoka poniżej stadionu ZKS „Stal”.

Prawobrzeżny dopływ Młynówka wypływa z okolic wsi Maława, płynąc w kierunku zachodnim tworzy stosunkowo szeroką dolinę.

Młynówka została uregulowana w swym odcinku dolnym w latach 60-tych. Odcinek górny uregulowany został w latach 70-tych. Natomiast odcinek środkowy pozostał w stanie naturalnym. Na tym odcinku Młynówka płynie korytem mocno zarośniętym, silnie meandrując. W czasie wiosennych roztopów a także w okresach letnich, po obfitych i nawałnych deszczach na tym odcinku wody Młynówki nie mieszczą się w korycie i zalewa ona najniższe fragmenty swojej doliny. Projekt regulacji tego odcinka został opracowany w latach 80 - 82, nie doszło jednak do chwili obecnej do jego realizacji.

Przez południowe tereny miasta przepływa potok Strug, który uchodzi do Zalewu. W obszarze miasta Strug przyjmuje wody ciekę zwanego „Zalesiańskim”, płynącego przez Matysówkę, Zalesie, os. Zimowit i Drabiniankę.

W południowej części miasta w 1974r. został wybudowany zbiornik retencyjny o powierzchni 120 ha. Zapora betonowa przecinająca dolinę Wisłoka w rejonie stadionu ZKS „Stal” piętrzy wodę do wysokości 7,5 m. Budowa zbiornika miała na celu poprawę warunków wodnych w rejonie ujęcia wody pitnej dla miasta Rzeszowa.

Długość zalewu wynosi 3 km. Początkowo pojemność zbiornika wynosiła 3,6 mln m<sup>3</sup>, z biegiem czasu wskutek zamulenia pojemność jego uległa znacznemu zmniejszeniu. Zamulony i wypłycony zbiornik w obecnym stanie nie może spełniać swojej roli. Aktualnie prowadzona jest przebudowa zbiornika polegająca na budowie obwałowań zwięzających obrys zalewu i odmulanie części zbiornika na odcinku od zapory do ujścia Strugu.

## **Wody podziemne**

Na terenie miasta Rzeszowa występują dwa różne poziomy hydrogeologiczne:

- **I** związany z serią utworów czwartorzędowych
- **II** związany z serią utworów mioceńskich

### **Ad I**

W obrębie utworów czwartorzędowych, poziom wody gruntowej związany jest z serią utworów żwirowo - piaszczystych występujących w spągu plejstoceńskich osadów rzecznych, zalegających na łożach mioceńskich. Zwierciadło tego poziomu występuje na głębokości od 1,5 do ponad 10 m ppt. i zasilane jest przez infiltrujące wody opadowe i rzeczne. Poziom ten jedynie w obrębie terasy zalewowej, charakteryzuje się swobodnym zwierciadłem wody, natomiast na pozostałym obszarze miasta, napiętym. Cechuje go mała wydajność i wykorzystywany jest do zaopatrzenia w wodę jedynie przez indywidualnych odbiorców.

W obrębie mad rzecznych przykrywających utwory piaszczysto - żwirowe oraz w utworach eolicznych występują śródglinowe wody zawieszane. Głębokość ich występowania i wydajność, uzależnione są od intensywności zasilania przez infiltrujące wody opadowe i roztopowe. Wody te, jak wynika z materiałów archiwalnych, występują na głębokości od 0,5 do 8,0 m ppt. Są to wody o małej wydajności, zazwyczaj złej jakości, często zanieczyszczone i nie odgrywają większej roli przy budowie ujęć wód podziemnych.

### **Ad II**

Podczas prowadzenia głębokich wierceń w utworach trzeciorzędowych, w piaszczystych przewarstwieniach dolnego i górnego tortonu, stwierdzono występowanie wód trzeciorzędowych.

- **Pierwsze** zwierciadło nawiercono na głębokości poniżej 30 m ppt.
- **Drugie** zwierciadło nawiercono na głębokości poniżej 90 m ppt.
- **Trzecie** zwierciadło wody zostało nawiercone na głębokości poniżej 170 m ppt.



Są to wody pod napięciem, występują w różnych warstwach wodonośnych, nie posiadają ze sobą kontaktu hydraulicznego.

Należy podkreślić, że wody te są wodami zmineralizowanymi, nieprzydatnymi dla wykorzystania dla zaopatrzenia w wodę pitną.

Północna część terenów miasta znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - St. Wola - Rzeszów” i jego strefy ochronnej, który obejmuje część obszaru Pradoliny Podkarpackiej, ciągnie się równolegle do granicy Podgórze Rzeszowskiego.

W obszarze tym znajdują się bardzo dobre warunki do ujęcia wód podziemnych. Z ujęć tu zlokalizowanych zaopatrują się w wodę mieszkańcy gmin Świlcza, Trzebownisko, a także wykonano odwierty dla ujęcia awaryjnego dla m. Rzeszowa.

### **Wody mineralne**

W Rzeszowie znajdują się dwa otwory, w których stwierdzono występowanie wód mineralnych.

Pierwszy z nich znajduje się na działce Zakładu Weterynaryjnego przy ul. Warszawskiej.

Udokumentowane i zatwierdzone zasoby wynoszą  $Q_{EKS} = 0,8 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Wyniki analiz i zawartość głównych składników określają te wody jako solankę chlorkowo-sodowo-bromkowo-jodkowo-borową.

Drugi otwór odwiercony został w 1983r. na terenie parku otaczającego Szpital Miejski przy ul. Rycerskiej. Wydajność tego odwiertu wynosi  $Q_{EKS} = 1,6 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Szczegółowe analizy wody wykonane w laboratorium Balneoprojektu wykazały, że jest to solanka chlorkowo-sodowo-bromkowo-jodkowo-borowa. Woda z tego otworu jest pięciokrotnie silniej zmineralizowana niż w otworze pierwszym.

Badania hydrogeologiczne tych ujęć wykazały, że są to dwie różne warstwy wodonośne, nie posiadające ze sobą kontaktu hydraulicznego.

### **Wody geotermalne**

Miasto Rzeszów położone jest na granicy okręgów geotermalnych:

- przedkarpackiego, zawierającego energię cieplną równoważną 97 tys. ton paliwa umownego/km<sup>2</sup> (tpu/km<sup>2</sup>);
- karpackiego, zawierającego energię cieplną geotermalną równoważną 55 tys. ton paliwa umownego/km<sup>2</sup>.

Jest jednym z miast polskich średniej wielkości o najlepiej rozpoznanej strukturze geologicznej i hydrogeologicznej, w tym geotermalnej.

Łączne zasoby energii cieplnej zawartej w wodach geotermalnych, pod miastem Rzeszów, szacowane są na poziomie 45,5 mln tpu (przy odbiorze ciepła do 20°C) i 59,0 mln tpu (przy odbiorze ciepła do 40°C).

Energia geotermalna mogłaby w znacznym stopniu pomóc:

- w wytwarzaniu ciepła potrzebnego miastu w skojarzeniu z istniejącym systemem ciepłowniczym,
- w rozwoju chłodnictwa produktów spożywczych,
- w rozwoju balneologii, rekreacji i obiektów sportowych (aqua – parki).

Dla wykorzystania geotermalnych walorów miasta należy zaprojektować i wybudować pilotażowy zakład geotermalny w rejonie Zalesia, Drabiniarki lub osiedla Kmity

- na bazie przedprodukcyjnych odwiertów gazowych – gdzie istnieją bardzo dogodne warunki kaskadowego wykorzystania wód geotermalnych i energii

cieplnej w nich zawartej. Prace te powinny być zrealizowane w latach 2000 – 2005.

### **Wnioski do kierunków:**

W morfologii terenu dominuje dolina Wisłoka z systemem teras i dolin bocznych. Stwarza ona określone warunki dla jej zagospodarowania, a mianowicie:

- terasa zalewowa to obszar o niekorzystnych warunkach gruntowych i klimatycznych dla budownictwa, narażona na częste zalewanie wodami powodziowymi,
- terasy nadzalewowe (pierwsza i druga) w przeważającej części zainwestowane, nie stwarzają trudności w ich zagospodarowaniu. Jest to obszar o małych nachyleniach i przeciętnych warunkach klimatycznych,
- doliny bocznych dopływów Wisłoka, to w przewadze formy głęboko wcięte w lessowe podłoże, o wąskich, często podmokłych dnach, nie nadające się do zagospodarowania, a pełniące istotną rolę w systemie przyrodniczo – klimatycznym miasta,
- tereny wierzchwinowe cechują się większym zróżnicowaniem rzeźby, stwarzającej lokalnie określone utrudnienia w ich zagospodarowaniu z uwagi na większe nachylenie i porozcinanie lessowej powierzchni siecią nieckowatych dolin,
- krawędziowa strefa Karpat Zewnętrznych – (Pogórze Dynowskie), stwarza określone utrudnienia w zagospodarowaniu tego obszaru, tworząc jednocześnie obszar o wysokich walorach krajobrazowych, wymagający szczególnego sposobu zagospodarowania,
- brak jest w rzeźbie terenu w granicach miasta obszarów o bardzo dużych nachyleniach, niekorzystnych form typu osuwiska, które wykluczałyby tereny z zainwestowania,
- budowa geologiczna terenu położonego w granicach miasta nie stwarza większych ograniczeń w jego zagospodarowaniu,
- niekorzystne warunki gruntowo – wodne występują w obrębie terasy zalewowej Wisłoka oraz w obrębie dolin bocznych jego dopływów,
- warunki geologiczno – gruntowo – wodne w obrębie terasy nadzalewowej są zróżnicowane i wymagają szczegółowego rozpoznania przed podjęciem decyzji lokalizacyjnych,
- korzystnymi warunkami gruntowo – wodnymi cechują się obszary wysoczyzn Podgórze Rzeszowskiego,
- warunki hydrogeologiczne w obrębie miasta są skomplikowane,
- brak jest zasobnych poziomów wód gruntowych, które mogłyby być wykorzystywane do budowy ujęć,
- budowę ujęć wód podziemnych można wiązać z terenem GZWP Nr 425, są to tereny położone na północ granic miasta,
- należy dążyć do dalszego podniesienia stanu czystości wód Wisłoka oraz jego dopływów bocznych,
- wskazane wznowienie prac nad możliwością wykorzystania wód mineralnych na terenie miasta,
- kontynuować prace studialno – badawcze nad wykorzystaniem zasobów wód geotermalnych w systemie ciepłowniczym miasta oraz innych dziedzinach życia.

## **Szata roślinna**

Według podziału geobotanicznego prof. Wł. Szafera Rzeszów należy do Okręgu Puszczy Sandomierskiej. W późniejszych pracach jednostkę tą podzielono na dwa podokręgi: Podokrąg Niżanski i Podokrąg Płaskowyżu Kolbuszowskiego, do którego należy Rzeszów.

Kotlina Sandomierska charakteryzuje się zwiększonym kontynentalizmem, a na skład florystyczny wielki wpływ mają sąsiadujące od południa Karpaty, z których doliną Wisłoka i jego dopływów bocznych schodzą gatunki górskie i karpackie.

W mieście obserwuje się proces ubożenia rodzimej flory i dominację roślinności zbiorowisk segetalnych i ruderalnych. W grupie roślinności ruderalnej, charakterystyczną cechą jest występowanie zbiorowisk zastępczych rozwijających się na żyznych siedliskach porastających po wycięciu lasów liściastych, należące do związku Atropian. Spośród zbiorowisk łąkowych przeważają zespoły łąk wilgotnych i świeżych.

Duże znaczenie mają zbiorowiska wodne zajmujące siedliska nad wypłyconym zbiornikiem wodnym. Roślinność wodna i nadwodna rozwija się miejscami i stanowi znikomy procent.

Zbiorowiska leśne to głównie olsy i łągi rosnące wzdłuż cieków wodnych oraz fragmenty lasów grabowych.

Należy podkreślić, że miasto Rzeszów znajduje się w strefie przejściowej - gdzie następuje zmniejszanie się udziału gatunków borealnych i subborealnych, a zwiększa udział gatunków górskich.

Znikają liczne gatunki i zbiorowiska niżowe: wodne, błotne, torfowisk niskich i zbiorowiska o termofilnym charakterze, do których należą lasy grabowo - dębowe, a także murawy i zarośla kserotermiczne bogate w gatunki południowo - pontyjskie.

Na stromych ścianach lessowych i nasłonecznionych zboczach rozwijają się fragmenty zbiorowisk kserotermicznych.

Aktualnie nie ma inwentaryzacji przyrodniczej miasta Rzeszowa, której brak wyraźnie odczuwany był przy opracowywaniu tego zagadnienia

Dlatego też charakterystyka tego zagadnienia będzie miała charakter dosyć ogólny i zostanie dokonana w oparciu o dostępne obecnie materiały.

Między innymi wykorzystano: „Chronione Obiekty Przyrodnicze w województwie rzeszowskim”. Praca zbiorowa oraz „Studium Przyrodnicze dla perspektywicznego rozwoju Rzeszowa”. Praca zbiorowa pod redakcją E. Machowskiego i Z. Wnuka.

W obrębie terenów zabudowanych naturalne siedliska roślin zostały całkowicie przekształcone przez działalność człowieka. Wprowadzone zostały zbiorowiska roślinności - drzew i krzewów ozdobnych, nasadzonych w sposób świadomy i zorganizowany. Występują tu również zbiorowiska roślinności ruderalnej. Są to zbiorowiska powstałe bez celowej działalności człowieka, będące odzwierciedleniem zmian ekologicznych i stopnia synantropizacji tych terenów.

Należy podkreślić, że obszar miasta został silnie przekształcony wskutek długotrwałej gospodarczej działalności człowieka co spowodowało znaczne zmiany w szacie roślinnej, zanik niektórych gatunków roślin lub skurczenie się zasięgów występowania niektórych gatunków.

Na obszarze, poza terenami zainwestowanymi, roślinność ma charakter antropogeniczny. Dominują użytki rolne, w obrębie których przeważają nitrofilne zbiorowiska pól uprawnych, terenów ruderalnych oraz półnaturalne i antropogeniczne zbiorowiska łąkowe.

[ Duże powierzchnie, na których dominują ekosystemy pól uprawnych znajdują się w części północnej Osiedla Przybyszówka oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko] <sup>18</sup>.

Naturalny charakter zachowały w największym stopniu zbiorowiska leśne.

Lasy w granicach administracyjnych Rzeszowa zajmują 24,0 ha, w tym las komunalny „Lisia Góra” zajmuje 8,1 ha, a Laski Matysowskie 15,9 ha.

**Lisia Góra** jest to las komunalny położony w południowej części miasta w sąsiedztwie zalewu na Wisłoku. Z obszaru około 70 ha, po II wojnie światowej, część zabrano na rozbudowę WSK, część zniszczono przy budowie zalewu. Aktualnie powierzchnia tego lasu wynosi 8,1 ha. Występują tu zespoły leśne: buczyna karpacka, zespół grądu subkontynentalnego, bór mieszany, a w wilgotnych zagłębieniach ols.

Jest to jedyny obszar leśny położony blisko osiedli mieszkaniowych, znajdujący się w południowej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie zalewu oraz w ciągu terenów ekologicznych i terenów wypoczynkowych obejmujących dolinę Wisłoka.

Znajdują się tu wiekowe okazy dębu szypułkowego, z których dziesięć sztuk uznane za pomniki przyrody. Z gatunków chronionych rosną tu: kopytnik pospolity, centuria pospolita, kruszyna pospolita. Ponadto spotyka się tu elementy flory górskie: klon - jawor, olszę szarą, a także szuwar trzcinowy.

Cały obszar „Lisiej Góry” został objęty ochroną rezerwatową.

**Laski Matysowskie** - są to niewielkie obszary leśne, porastające doliny wciosowe, położone w południowo - wschodnich krańcach miasta. Stwierdzono tu obecność buczyny karpackiej, grądu wysokiego i niskiego oraz fragmentu łągu. W runie występuje szereg gatunków górskich prawnie chronionych, jak: podkolan biały, buławnik wielkokwiatowy, kopytnik pospolity, wawrzynek wilczełyko, bluszcz pospolity.

Lasy te występują z dala od zabudowy, wśród pól uprawnych, zwiększają walory krajobrazowe i przyrodnicze tego obszaru, równocześnie stanowią łągowiska i ostoję dla wielu gatunków ptaków i ssaków.

W dolinie Wisłoka występują pozostałości naturalnych siedlisk a także zespoły różnorodnej roślinności, z przedstawicielami ciekawych, często unikalnych gatunków.

Z roślin chronionych występują:

**Drzewa** - cis pospolity,

**Krzewy i krzewinki** - bluszcz pospolity, kalina koralowa, kruszyna pospolita, porzeczką czarna, rokitnik zwyczajny, różanecznik żółty, wawrzynek wilczełyko.

**Rośliny zielne** - barwinek pospolity, grąźel żółty, konwalia majowa, kopytnik pospolity, marzanka wonna, paprotka zwyczajna, pierwiosnka lekarska, pierwiosnka wyniosła, pióropusznik strusi, skrzyp olbrzymi, śniedek baldaszkowy, śnieżyczka przebiśnieg, zimowit jesienny.

Większość zbiorowisk roślinnych występujących w dolinie Wisłoka znajdują się pod presją działalności człowieka i ma charakter antropogeniczny. W siedliska łąkowe i grądowe wprowadzono sztucznie drzewostan topolowy - (Olszynki, rejon Starego Cmentarza).

Natomiast w rejonie Parku Kultury i Wypoczynku w siedlisko łąkowo - grądowe wprowadzono gatunki iglaste, tworząc park o ciekawych kompozycjach gatunków.

Powyżej zapory rozwinęły się zbiorowiska łąkowe ze szpalerami wierzby białej, odmiany płaczącej. Powyżej linii brzegowej w obrębie całej doliny występuje antropogeniczny trawnik z roślinnością synantropijną.

Powstanie zbiornika retencyjnego na Wisłoku wpłynęło na zmianę warunków w jego otoczeniu i spowodowało zmianę szaty roślinnej.

W ostatnich latach proces zamulania zalewu narasta, co przyczynia się do rozwoju roślinności szuwarowej - pałki szerokolistnej i wąskolistnej, manny mielec. Rozwijają się też zespoły lemny i spirodeli wielokorzennej.

Prawa strona zalewu, tereny wzdłuż ul. Kwiatkowskiego są w znacznym stopniu przeobrażone. Związane to było z eksploatacją żwiru i pospółki w tym rejonie, co doprowadziło do likwidacji na znacznym obszarze różnych gatunków roślinności i powstanie zbiorników wodnych, intensywnie zarastających.

Ciekawy zespół przyrodniczy tworzą łąki w sąsiedztwie Katedry Rzeszowskiej na osiedlu Zimowit.

Na łąkach tych masowo występują okazy chronionego prawnie gatunku - **zimowita jesiennego**. To wyjątkowo znaczne skupisko tego gatunku dało nawet nazwę powstałemu w sąsiedztwie osiedlu.

Jeden z ciekawszych zespołów przyrodniczych występuje w rejonie pomiędzy ul. Na Skały, a Kopcem Konfederatów Barskich.

– Na skarpach, wąwozach i osuwisku rosną - jesiony, lipy drobnolistne, szerokolistne, wiązy, graby, dąb szypułkowy, robinia akacjowa i czeremcha oraz ciekawy krzew - kolcowój pospolity, dorodny okaz klonu polnego i wiązu górskiego. Ponadto spotykamy: wilczomlec, sasanę, fiołka wonnego, lucernę,

#### **Wnioski do kierunków:**

- wskazana bezwzględna ochrona wszystkich obszarów leśnych w granicach miasta,
- dla ochrony stanowisk występowania zimowita jesiennego rozważyć należy objęcie rejonów jego występowania formą ochrony jaką stanowi użytek ekologiczny,
- ochroną należy objąć zespoły roślinności wodno – szuwarowej, porastających wyspy na zalewie, a także zespoły roślinności o dużej różnorodności gatunkowej w obrębie skarpy nad Wisłokiem w dzielnicy Pobitno łącznie z Kopcem Konfederatów Barskich.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 78.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 69

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające ze stanu i funkcjonowania

## ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO – SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne**  
zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

### **OBSZARY TWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA**

Zasadniczy trzon systemu przyrodniczego miasta tworzy dolina rzeki Wisłok oraz doliny boczne jego dopływów.

Dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska obszary te „wspomagane” są przez zieleń parkową, cmentarną, ogrody działkowe, krawędzie dolin, obszary zadrzewione i lasy.

Najistotniejszą rolę w tym systemie pełni dolina Wisłoka, jako korytarz ekologiczny o znaczeniu ponad regionalnym, łączącym obszary węzłowe o znaczeniu krajowym [ ECONET – PL] jakim są obszar Pogórza Strzyżowsko – Dynowskiego i Mielecko – Kolbuszowsko – Głogowski oraz Brzózniański Obszar Chronionego Krajobrazu.

Są to obszary cechujące się wysokimi walorami przyrodniczo – krajobrazowymi.

Tworzący główną oś systemu przyrodniczego miasta korytarz Wisłoka, zasilany i wspomagany jest korytarzami jego dopływów.

Cały ten układ spełnia ważną rolę w systemie przewietrzania miasta.

W Rzeszowie istniejący niegdyś naturalny ciąg dolin bocznych dopływów Wisłoka w lewobrzeżnej części miasta w wyniku procesów urbanizacyjnych został „przerwany”, na skutek skanalizowania potoków, zniwelowania, nadsypania i zabudowania ich dolin.

Odtworzenie tego systemu obecnie nie jest już możliwe.

Należy dążyć do tego aby przez odpowiednie kształtowanie układu przestrzennego zapewnić możliwie jak najkorzystniejsze warunki klimatyczno – aerosanitarnie w obszarze Śródmieścia.

Rolę systemu przyrodniczego w tym obszarze pełnią tereny zielone, (zieleń urządzona) – parki, skwery, place zielone, ogródki jordanowskie .

Obszary te nie tworzą ciągłego systemu, mają charakter „wysp”, które powinny dać początek układom lokalnym, osiedlowym.

Spełniają one istotną rolę w kształtowaniu mikroklimatu obszaru śródmieścia, które jest obszarem intensywnie zabudowanym o utrudnionych warunkach przewietrzania.

Funkcjonowanie korytarzy systemu przyrodniczego miasta uwarunkowane jest swobodną penetracją wiatrów w ich obrębie oraz zachowaniem obszarów generacji świeżego, nie zanieczyszczonego powietrza, położonych poza granicami miasta, z szczególnym uwzględnieniem terenów południowych i zachodnich, które stanowią obszary alimentujące system przewietrzania miasta.

W organizmie miasta z uwagi na utrzymanie optymalnych warunków klimatycznych i aerosanitarnych, korytarze zasilające powinny pozostać ciągami niezabudowanymi, wzbogaconymi zielenią, z nienaruszoną siecią hydrograficzną.

Niektóre z korytarzy w części kształtowane są w oparciu o system komunikacyjny miasta (ul. Dąbrowskiego, ul. Staromiejska), konieczne jest zachowanie występującej roślinności i o ile to tylko będzie możliwe dążenie do zwiększenia jej powierzchni.

#### **DANE OGÓLNE:**

1. Ilość obszarów – 17
2. Powierzchnia łączna – 1915 ha
3. Kryteria określenia obszarów:

- a. rzeźba terenu
  - b. ekosystem wodny florystyczny
  - c. warunki topoklimatyczne
4. Zasady kwalifikacji terenów, których zadaniem jest wpływ i poprawa warunków bioklimatycznych i sanitarnych miasta i których główną funkcją jest funkcja przyrodnicza i klimatyczna.
- Tereny, które powinny pełnić rolę ciągów wentylacyjnych i powinny zostać wykluczone z zabudowania (korytarze zasilające, zlokalizowane w lewobrzeżnej części miasta).
  - Tereny pełniące rolę korytarzy klimatyczno – przyrodniczych, w obrębie których istnieje zabudowa mieszkaniowa:
    - należy wykluczyć jej dogęszczenie
    - wprowadzić ogrzewanie budynków ekologicznymi nośnikami energii.
  - Korytarz Wisłoka pełni funkcję ponadlokalną i jego funkcją główną powinna stać się funkcja klimatyczno – przyrodnicza i rekreacyjna:
    - tereny południowe miasta stanowią tereny atrakcyjne widokowo, o mało korzystnych warunkach dla zabudowy mieszkaniowej, ale o znacznych walorach przyrodniczych.
  - Zakaz zmniejszania powierzchni zieleni i dążenia do jej zwiększenia na terenie całego miasta, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów śródmieścia.

Korytarz Wisłoka odgrywa główną rolę w systemie ekologicznym i w systemie przewietrzania miasta.

Równocześnie są to jedyne tereny mogące pełnić funkcje terenów wypoczynku codziennego dla mieszkańców miasta.

Korytarz Wisłoka pod względem funkcjonalnym można podzielić na trzy części:

Pierwsza (**B<sub>1</sub>**) o powierzchni **373,50 ha** obejmująca tereny doliny od południa ograniczone wyniesionym progiem Podgórze Rzeszowskiego do północnych granic miasta.

Konieczne jest wykluczenie spod zabudowy terenów zalewanych wodami Q<sub>1</sub>.

- ochrona ostańca, ochrona starorzeczy,
- ochrona zachowanych fragmentów roślinności naturalnej i półnaturalnej (torfowisko, las Dębina),
- zakaz lokalizowania obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,
- zabudowę należy lokalizować po północnej stronie linii kolejowej, powinna być to zabudowa niska i ekstensywna.

### **Obszar B<sub>2</sub> o powierzchni 75,98ha.**

Obejmuje dolinę Wisłoka od zapory do Kopca Konfederatów Barskich. Jest ona na znacznej przestrzeni wyraźnymi skarpami terasy nadzalewowej a na wysokości Pobitna od wschodu ogranicza ją wysoka skarpa wysoczyzny Podgórze, porozcinana przez wąwozy porośnięte przez pół naturalne i naturalne zespoły roślinne. Występuje tu jedyne na terenie miasta osuwisko.

Ta część doliny cechuje się dużymi walorami krajobrazowo – przyrodniczymi.

Od mostu w ciągu ulicy Lwowskiej do zapory na Wisłoku część prawobrzeżna doliny zajęta jest przez zielenią łągową i zielenią niską a w części ogródki działkowe (lokalizacja tymczasowa).



Natomiast część lewobrzeżna to urządzone tereny sportowe oraz tereny zieleni urządzonej (Park Kultury i Wypoczynku) oraz zieleń niska nieurządzona.

Ten fragment doliny Wisłoka to znaczne przewężenie łączące południową i północną część o znacznie rozleglejszej powierzchni.

Dlatego też w jego obrębie powinien obowiązywać zakaz wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy.

Tereny te powinny zostać terenami otwartymi z wykorzystaniem ich dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Południowa część Wisłoka (**obszar B<sub>3</sub> o powierzchni 565,90ha**) ograniczona jest od strony zachodniej wysoką skarpą wierzchowiny lessowej, której fragment stanowi rezerwat „Lisia Góra”. Jest to skupisko cennego starodrzewu (10 dębów uznano za pomniki przyrody), stanowiącego pozostałości znacznego kompleksu leśnego wyciętego przy budowie zakładu WSK.

Prawobrzeżna strona doliny Wisłoka, stanowi płaskie, rozległe obniżenie, od wschodu ograniczone wyraźnym progiem Pogórza Dynowskiego.

Jest to teren o bardzo dobrych i dobrych glebach, stanowiący w pewnym stopniu zaplecze rolnicze i warzywnicze dla miasta. Część terenu zajmują łąki, na których zachowały się jeszcze stanowiska zimowita jesiennego.

W obszarze tym w rejonie pomiędzy ul. Sikorskiego a ul. Uroczą występuje podwyższony poziom wód gruntowych, na co wpływ ma wybudowany zalew na Wisłoku a także spowodowane poprzerywaniem rowów odwadniających przez coraz intensywniejsze przeznaczanie tych terenów pod zabudowę.

W południowej części tej strefy do Wisłoka uchodzi jego prawobrzeżny dopływ – Strug, rozcinając płaską powierzchnię terasy swymi głęboko wciętymi meandrami, tworząc ciekawy krajobrazowo i przyrodniczo obszar, który predysponowany jest do utworzenia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego.

Dolina Wisłoka odgrywa zasadniczą rolę w systemie przewietrzania miasta, a ponadto pełni również rolę korytarza ekologicznego dla szeregu gatunków roślin i zwierząt.

Szczególnie cennym terenem jest zalew na Wisłoku, który stał się miejscem dla licznych ptaków wodnych.

Dla niektórych z nich teren zalewu a dokładniej powstałe na nim przez procesy zamulenia wyspy stały się miejscem gniazdowania.

Obszar ten proponowany jest do objęcia ochroną i utworzenia użytku ekologicznego.

W tej części doliny Wisłoka wykluczane z pod zabudowy powinny być tereny znajdujące się w sąsiedztwie rzeki i zalewane wodami powodziowymi Q<sub>1%</sub>.

Pozostałe tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę niską, ekstensywną, na działkach o większej powierzchni, przy zachowaniu przeważającej powierzchni ekologicznie czynnej z zastosowaniem ekologicznych nośników energii dla ogrzania budynków.

Korytarzami zasilającymi o znaczeniu miejskim, których główną funkcją jest funkcja klimatyczna są doliny bocznych dopływów Wisłoka a także naturalne obniżenia i doliny nieckowate.

## **Obszary niezbędne do pełnienia funkcji przyrodniczo – klimatycznej**

### **Nr 1 – powierzchnia 11,56ha**

Obniżenie stanowiącej dolinę nieckowatą łączące tereny „otwarte” położone poza granicami miasta z doliną Wisłoka.

### **Nr 2 – powierzchnia 19,21ha**

Naturalne obniżenie morfologiczne w obrębie terasy nadzalewowej Wisłoka, zasilające główny ciąg korytarza Wisłoka i pełniące rolę rynny spływu chłodnego powietrza.

### **Nr 3 - powierzchnia 30,15ha**

Naturalne, obniżenie w obrębie dzielnicy Staromieście w znacznej części wykorzystywany przez ciąg główny komunikacyjny tej dzielnicy, spełniający przede wszystkim rolę głównego ciągu przewietrzającego.

### **Nr 4 - powierzchnia 83,30ha**

Dolina dopływu bocznego Przyrwy, stosunkowo głęboko wcięta w lessowe podłoże Podgórze. Wraz z dolinami nieckowatymi stanowi ważny ciąg klimatyczny – zapewniający spływ chłodnego powietrza z terenów wyżej położonych a także odgrywa dużą rolę w systemie przewietrzania północnej części miasta.

Na znacznym odcinku ciąg ten ograniczony został przez procesy urbanizacyjne tylko do szerokości ciągu komunikacyjnego.

### **Nr 5 - powierzchnia 59,20ha**

Dolina potoku i obecnie skanalizowanego oraz dolina nieckowata rozcinająca wierzchołkę lessową powiązana z otwartymi terenami rolnymi poza granicami miasta. Ciąg ten nie posiada powiązania z głównym ciągiem doliny Wisłoka. Na terenie śródmieścia jego przebieg poprzez prace polegające na zniwelowaniu i nadsypaniu został całkowicie zatarty.

### **Nr 6 – powierzchnia 18,6ha**

Tereny zielone- zieleń urządzona oraz tereny zieleni nieurządzonej z przeznaczeniem pod zieleń, położone w obrębie zabudowy mieszkaniowej osiedla „Nowe Miasto”.

Niezbędne pozostawienie go jako terenu niezabudowanego, pełniącego funkcję biologiczną jak i wentylacyjną.

### **Nr 7 - powierzchnia 33,68ha**

Dolina potoku Mikośka – od źródeł do ul. Witosa dolina ma naturalny charakter i spełnia rolę nie tylko ciągu klimatycznego a także przyrodniczego.

Natomiast na odcinku ulicy Witosa do ujścia została skanalizowana a dolina jej przekształcona, przez procesy urbanizacji. Na obszarze śródmieścia zasięg i przebieg doliny Mikośki obecnie jest już nie do odtworzenia.

### **Nr 8 i 9 – powierzchnia 84,94ha**

Doliny nieckowate rozcinające powierzchnię lessową Podgórze Rzeszowskiego.

Odgrywające znaczną rolę w nawietrzaniu południowo – zachodniego fragmentu miasta.

### **Nr 10 – powierzchnia 99,10ha**

Dolina potoku Młynówka, „wspomagana” przez kompleksy ogródków działkowych i park podworski.

Teren doliny Młynówki szczególnie na odcinku od granic miasta do ulicy Armii Krajowej stanowi obszar o znacznych walorach przyrodniczo – krajobrazowych.

### **Nr 11 – powierzchnia 60,60ha**

Tereny „zielone” ogródków działkowych, ogródków przydomowych, oraz zieleni urządzonej i nie urządzonej, które powinny pozostać terenami „otwartymi”, zielonymi i

z wykorzystaniem tylko pod zieleń, dla poprawy warunków klimatycznych i standardów życia w tej części miasta.

**Nr 12 – powierzchnia 13,00ha**

Tereny zieleni nieurządzonej na obszarze osiedla Zimowit – w oparciu o ich powierzchnię należy ten teren przeznaczyć na tereny zielone i rekreacyjne osiedla.

**Nr 13 – powierzchnia 50,78ha**

Dolina potoku Zalesiańskiego – której oprócz roli klimatyczno – aerosanitarnej pełni rolę „łącznika”, wspomaga i zasila korytarz Wisłoka.

**Teren A1 – powierzchnia 85,37ha**

Są to tereny Pogórza Dynowskiego, charakteryzujące się urozmaiconym krajobrazem, z dużym udziałem powierzchni leśnych.

Wśród roślinności stwierdzono występowanie gatunków zagrożonych i rzadkich.

Teren ten cechuje się wysokimi walorami przyrodniczo – krajobrazowymi i zaliczony został do obszarów węzłowych o znaczeniu regionalnym.

**Teren A2 powierzchnia 250,10ha**

Teren łąk, na którym zachowały się stanowiska zimowita jesienno, pól uprawnych i ogródków działkowych, cechujący się różnorodnością ekosystemów i stanowiący obszar węzłowy o znaczeniu lokalnym – miejskim.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW:**

Równoległe z rozwojem Rzeszowa w oparciu o prognozy sektorowe i programy będzie postępować poprawa stanu środowiska, poprawa jakości życia mieszkańców i systematyczne zbliżanie się do parametrów zrównoważonego rozwoju.

Działania w sferze kształtowania przyjaznego człowiekowi środowiska naturalnego winny być prowadzone według zasady dążenia do spełnienia wszystkich obowiązujących wymagań prawnych w ścisłej współpracy z władzami zarządzającymi ochroną środowiska z uwzględnieniem ciągłego postępu w dziedzinie ochrony środowiska gdyż daje to szansę dla przetrwania przyszłych pokoleń.

System przyrodniczy Rzeszowa winien być spójny przestrzennie z systemem krajowym a działania w tym zakresie winny zmierzać do zachowania i powiększania zasobów przyrodniczych między innymi poprzez prowadzenie odpowiedniej polityki przestrzennej uwzględniającej w szczególności:

### **I. PODSYSTEM PRZYRODNICZY**

- zapewnienie ochrony i maksymalne utrzymanie wszystkich rodzajów i obiektów przyrodniczych,
- tworzenie i wzbogacanie systemu przyrodniczego miasta,
- rekompozycję terenów zieleni wzdłuż Wisłoka z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
- podejmowanie działań w kierunku powiększenia terenów zieleni urządzonej,
- powiększenia liczby obiektów objętych prawną ochroną przyrody,
- ograniczenie presji inwestorów na lokalizowanie się na obszarach cennych ekologicznie i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
- ochronę i zapewnienie utrzymania istniejących obiektów przyrodniczych,
- rekultywację obszarów zdewastowanych i zniszczonych.

- podjęcie działań związanych z zagospodarowaniem powierzchni, których ochrona leży w interesie społecznym ze względów naukowych (projektowany ogród botaniczny, „ścieżka przyrodnicza im. Władysława Szafera”)
- aktywny udział stowarzyszeń Ochrony Środowiska „Zdrowych Miast Polskich”, Związku Komunalnego „WISŁOK” i innych stowarzyszeń w tworzeniu przestrzennych form ochrony przyrody i krajobrazu.

## **II. PODSYSTEM HYDROLOGICZNY**

- kontynuację programu ochrony przeciwpowodziowej.
- postulowanie o podjęcie decyzji i rozstrzygnięć zmniejszających zagrożenia miasta między innymi poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w dorzeczu Wisłoka powyżej zapory (zapobieganie wyrębom lasów i prowadzenie zalesień).
- zapobieganie zanieczyszczeniom wód Wisłoka i jego dopływów.
- zachowanie naturalnych odcinków koryta Wisłoka i jego dopływów bocznych
- opracowanie programów właściwego zagospodarowania wód powierzchniowych i podziemnych,

## **III. PODSYSTEM KLIMATYCZNY**

- opracowanie średniookresowych programów w zakresie monitoringu i podejmowania działań zmierzających do ograniczania i redukcji zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery,
- wykorzystanie optymalnych rozwiązań w celu poprawy klimatu akustycznego,
- określenie standardów jakości środowiska i norm aerosanitarnych w okresie najbliższych lat.

## **IV. INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA**

- opracowanie programów gospodarowania odpadami komunalnymi i przemysłowymi i sposobu ich utylizacji,
- oczyszczalnia ścieków wraz ze strefą ochronną.
- opracowanie programów zagospodarowania złóż gazu.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 70.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 70

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające ze stanu i funkcjonowania

# ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Dane ogólne:

1. Ilość obszarów – 32
2. Powierzchnia łączna – ~~[3.291,13 ha]~~ 3.636,13<sup>18</sup>, co stanowi około ~~[61,3%]~~ 37,27 %<sup>18</sup> powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>.
3. Kryteria określenia obszarów:
  - a) warunki gruntowe,
  - b) warunki wodne,
  - c) warunki klimatyczne,
  - d) zainwestowanie,
4. Zasady kwalifikacji pod kątem „kierunków działań” zmierzających do poprawy stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz innego niż przyrodnicze wykorzystanie terenu (zainwestowania);

- a) **obszary nie wymagające żadnych istotnych działań na poprawę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego** (tj. ~~[1771,13 ha]~~ 2116,13 ha<sup>18</sup>, co stanowi około ~~[33%]~~ 21,7 %<sup>18</sup> powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>).

Są to tereny:

- o korzystnych warunkach gruntowo – wodnych i klimatycznych,
- niezainwestowane lub zainwestowanie nie pogarsza funkcjonowania środowiska – brak zakładów przemysłowych uciążliwych,
- ogrzewanie proekologiczne, układ zabudowy uporządkowany w oparciu o koncepcje „przemysłane” uwzględniające warunki przewietrzania, -{„warunki życia są dobre dla ludzi, a dzielnice porządkują się i są jako hurtowe”},
- po wschodniej stronie generalnie niezainwestowane, a zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni jest uporządkowana i uwzględnia warunki fizjograficzne. Kierunek przekształceń w zainwestowaniu terenów również wpływa korzystnie na stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

### WNIOSEK:

Tereny zainwestowane nie powinny być dogęszczane i nie naruszać korzystnego układu zabudowy, nie powinno się wprowadzać obiekty pogarszające stan, utrzymanie i powiększanie „wszelkiej” zieleni w terenach zainwestowania, tereny niezainwestowane mogą być zainwestowane z uwzględnieniem lokalnych warunków fizjograficznych i walorów krajobrazowych;

- b) **obszary wymagające przekształceń i porządkowania** (tj. 1096,4 ha, co stanowi około ~~[20,3%]~~ 11,2 %<sup>18</sup> powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>).

Są to tereny;

- o zróżnicowanych warunkach gruntowych, wodnych i klimatycznych, generalnie mniej korzystnych dla stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego;
- w większości zainwestowane zabudową wymagającą modernizacji,
- ogrzewanie kotłowniami lokalnymi na paliwo stałe,

- zagęszczenie zabudowy przekraczające dopuszczalne normy z punktu widzenia warunków klimatycznych,
- z nieuporządkowaną zabudową i nieuporządkowaną gospodarką wodno – ściekową.

**WNIOSEK:**

Nowa zabudowa nie wskazana z wyjątkiem takiej, która porządkuje istniejący układ zabudowy z uwzględnieniem lokalnych warunków fizjograficznych i walorów krajobrazowych;

**c) obszary wymagające działań wyrównawczych** tj. 423,6 ha, co stanowi około ~~8%~~ **4,3 %**<sup>18</sup> powierzchni miasta **[liczącej 9.756 ha]**<sup>18</sup>).

Są to tereny;

- o mało korzystnych warunkach geologiczno – gruntowych i wodnych i mniej korzystnych warunkach klimatycznych,
- częściowo zainwestowane,
- istniejące zainwestowanie nie ma wpływu na ocenę tych terenów,
- z istniejącym systemem ogrzewania pogarszającym w istotny sposób warunki klimatyczne,
- o nieuporządkowanej w części gospodarce wodno – ściekowej,
- zasoby gazu,

**WNIOSEK:**

Obszary zainwestowane wymagają „reżimu” ogrzewania w sposób ekologiczny.

Obszary niezainwestowane powinny być zainwestowane w sposób ekstensywny przy uwzględnieniu lokalnych warunków fizjograficznych i walorów krajobrazowych z ogrzewaniem nie pogarszającym stanu środowiska.

Brak konieczności odbudowy obecnego systemu melioracji, a system odwodnienia należy dostosować do nowych układów urbanistycznych, fragmenty centralne obszarów przekształcić w kierunku rozwoju systemu terenów otwartych, zielonych, ze względu na wartości przyrodnicze oraz eksploatację istniejących zasobów gazu i konieczność przewietrzania miasta.

**I. DANE SZCZEGÓŁOWE  
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

**OBSZARY NIE WYMAGAJĄCE ŻADNYCH ISTOTNYCH DZIAŁAŃ NA POPRAWĘ STANU I FUNKCJONOWANIA**

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<p><b>1,</b> 189,5h</p> <p><b>2,</b> 25,5ha</p> <p><b>3</b> 73,4ha</p>	<p>Północne krańce miasta – dzielnica Staromieście.</p> <p>Obszar rozciągający się od linii kolejowej i drogi Rzeszów – Warszawa do drogi Rzeszów – Lublin oraz fragmenty terasy nadzalewowej Wisłoka znajdujące się na wschód od drogi Rzeszów – Lublin.</p>	<p>Pod względem morfologicznym jest to fragment terasy nadzalewowej Wisłoka, znajdującej się w obrębie Pradoliny Podkarpackiej.</p> <p>Warunki geologiczne i wodne średniokorzystne.</p> <p>Podłoże budują osady rzeczne, wykształcone jako mady, które podścielają utwory piaszczysto – żwirowe.</p> <p>Warunki wodne średniokorzystne.</p>	<p>Teren znajdujący się w obrębie „GZWP 425” i jego strefy ochronnej.</p> <p>Dla ochrony wód podziemnych nie mogą być lokalizowane obiekty szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.</p>
<p><b>3a</b> 56,25ha</p>	<p>Teren położony na wschód od drogi Rzeszów – Lublin.</p> <p>Od południa ograniczony doliną Przyrwy.</p>	<p>Warunki geologiczno – gruntowe średnio – korzystne.</p> <p>Warunki klimatu lokalnego przeciętne.</p> <p>Teren zainwestowany 0 znajdują się tu zakłady przemysłu przetwórczego.</p>	<p>Lokalizacja znajdujących się tu zakładów przemysłowych w stosunku do zabudowy miasta korzystne</p>
<p><b>4</b> 64,4ha</p> <p><b>4a</b> 35,24ha</p>	<p>Fragment, dz. Baranówka i [Osiedla Przybyszówka oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko]<sup>18</sup> ograniczony od południa doliną Przyrwy od północy i [zachodu]<sup>18</sup> granicą miasta, od wschodu linią kolejową.</p>	<p>Pod względem morfologicznym jest to fragment wierzchowy lessowej Podgórza Rzeszowskiego.</p> <p>Lokalnie w części południowej, graniczącej z doliną Przyrwy występują większe nachylenia.</p> <p>Teren o przeważającej ekspozycji południowej, cechującej się</p>	<p>Wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla ograniczenia hałasu komunikacyjnego, trasy przechodzącej dnem doliny.</p> <p>Teren „4a” będącym miejscem lokalizacji w większości hurtowni usytuowany jest korzystnie w stosunku do istniejącej zabudowy</p>



Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
[4b 345 ha] <sup>18</sup>		korzystnymi warunkami fizjograficznymi.	mieszaniowej. Cały ten teren znajduje się w strefie ochronnej GZWP „425” co powoduje zakaz lokalizacji szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska a szczególnie wód podziemnych. [Teren „4b” znajdujący się częściowo w obrębie GZWP nr 425 i zasięgu oddziaływania strefy nalotów – lotniska Rzeszów – Jasionka ] <sup>18</sup>
7, 103,2ha  9, 30,8ha  10 108,4ha	Teren położony pomiędzy doliną rzeki Przyrwy, która ogranicza go od północy oraz doliną wzdłuż ul. Wiktora od południa. Od zachodu ogranicza go granica administracyjna miasta a od wschodu ul. Witosa i Okulickiego.	Pod względem morfologicznym jest to wysoczyzna lessowa Podgórze Rzeszowskiego. Warunki geologiczno – gruntowe korzystne. Lokalnie występują większe nachylenia terenu. Korzystne i bardzo korzystne warunki klimatu lokalnego, wzrastający hałas komunikacyjny.	Konieczne wprowadzenie ochrony przed uciążliwością jaką jest hałas komunikacyjny. Położenie tego terenu w strefie nawietrzania miasta obliguje do przestrzegania ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza atmosferycznego.
11 57,58ha	Teren rozciągający się pomiędzy ulicami: Okulickiego, wyzwolenia, Sportową. Od wschodu ograniczony linią kolejową Rzeszów – Jasło.	Pod względem morfologicznym jest to fragment terasy nadzalewowej Wisłoka. Warunki gruntowo – wodne średniokorzystne. Dobre warunki klimatu lokalnego. Pogarszające się warunki klimatu akustycznego.	Konieczne wprowadzenie ochrony przed hałasem komunikacyjnym.
11a	Teren położony w północnej części w/w	Pod względem morfologicznym jest to	Zespół dawnych baz i magazynów.

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
50,06ha          <b>11a</b>	obszaru pomiędzy ul. Okulickiego a linią kolejową, stanowiący zespół hurtowni	fragment terasy nadzalewowej Wisłoka. Warunki gruntowo – wodne średniokorzystne. Dobre warunki klimatu lokalnego.  Pogarszające się warunki klimatu akustycznego.	Obecnie zajęty przez różnej wielkości hurtownie. Teren systematycznie porządkowany – poprawa estetyki budynków i placów.  Wskazane wprowadzenie różnych form zieleni.
<b>13</b> 76,33ha	Teren położony w dzielnicy Staroniwa. Południową jego granicę stanowi dolina Mikośki, północna zaś przebiega wierzchowiną lessową.	Pod względem morfologicznym jest to fragment wierzchowiny lessowej. Teren o ekspozycji południowej, lokalnie wschodniej, charakteryzujący się korzystnymi i bardzo korzystnymi warunkami klimatu lokalnego. Warunki gruntowo – wodne średnio korzystne i korzystne.	Teren o urozmaiconej rzeźbie lokalnie występują większe nachylenia. Wskazany do lokalizacji zabudowy o mniejszej intensywności z zachowaniem znacznej powierzchni działki biologicznie czynnej. /teren położony w strefie głównego nawietrzania miasta/.
<b>14</b> 65,06ha	Osiedle Kmity	Pod względem morfologicznym jest to fragment drugiej terasy nadzalewowej rzeki Wisłok. Warunki geologiczno – gruntowe średniokorzystne. Warunki klimatu lokalnego przeciętne. Wzrasta uciążliwość hałasu komunikacyjnego.	Konieczne wprowadzenie różnych form ochrony przed hałasem w sąsiedztwie ul. Witosa.
<b>16</b> 99,81ha  <b>17</b> 16,2ha	Tereny obejmujące południowo – zachodniej i południowej obszary miasta, w dzielnicy Staroniwa i ul. Podkarpackiej. Teren obejmuje dzielnicę przemysłowo – składową, obecnie w znacznej części	Teren położony w obrębie wierzchowiny lessowej, korzystne i średnio korzystne warunki geologiczno - gruntowe.  Warunki klimatu lokalnego korzystne.	Teren w dzielnicy Staroniwa charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu. Wskazane wykorzystanie dla budownictwa o średniej i niskiej intensywności.

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>16a</b> 80,9ha  <b>17a</b> 85,9ha	zajęty przez hurtownie. Teren zakładu WSK oraz  sąsiadujących z nim baz i magazynów.	Dobre warunki nawietrzania.	Tereny 16a i 17a, na których znajdują się obiekty przemysłowe powinny spełniać wymogi ochrony środowiska.
<b>19</b> 116,6ha  <b>20</b> 32,8ha  <b>21</b> 195,4ha	Tereny położone w dzielnicy Pobitno i Wilkowyja.	Pod względem morfologicznym jest to wierzchowina wodno – lodowcowa Podgórze Rzeszowskiego. Tereny o korzystnych i bardzo korzystnych warunkach klimatu lokalnego. Warunki gruntowo – wodne korzystne. Wzrastająca uciążliwość hałasu komunikacyjnego w sąsiedztwie dróg krajowych	Konieczne zastosowanie różnych form ochrony przed hałasem komunikacyjnym. W dzielnicy Wilkowyja na terenach o większych nachyleniach wskazana, zabudowa niska, o wysokich walorach estetycznych.
<b>23</b> 31,6ha	Teren położony w dolinie rzeki Wisłoka pomiędzy ulicami Nizinna a Armii Krajowej.	Teren o mniej korzystnych warunkach geologiczno – inżynierskich i wodnych. Warunki klimatu lokalnego przeciętne.	Teren w znacznej części zainwestowany, przeważa budownictwo jednorodzinne. Nie należy dogęszczać zabudowy.
<b>26</b> 102,1ha	Tereny położone w dzielnicy Słocina Dolna – od północy graniczący z istniejącą zabudową, od południowego – zachodu z projektowaną drogą i ogródkami działkowymi od wschodu ogranicza go granica administracyjna miasta.	Jest to fragment wierzchowiny wodno – lodowcowej, wznoszącej się wyraźnie ponad doliną Wisłoka. Warunki geologiczno – gruntowe i wodne korzystne dla budownictwa. Dobre i bardzo dobre warunki klimatu lokalnego	Warunki fizjograficzne dla budownictwa mieszkaniowego korzystne. Wskazana zabudowa mieszkaniowa – willowa na działkach o większych powierzchniach.
<b>29</b> 32,2ha	Teren położony w dzielnicy Zalesie, pomiędzy ulicami Kiepury a Wieniawskiego.	Pod względem morfologicznym jest to fragment stoku Pogórze Dynowskiego, którego fragmenty znajdują się w	Wskazana zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności, z zastosowaniem ekologicznych

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
		granicach administracyjnych miasta. Warunki gruntowo – wodne na ogół korzystne dla budownictwa . Warunki klimatu lokalnego korzystne.	nośników energii.
<b>31</b> 15,5ha  <b>32</b> 26,4ha	Niewielkie fragmenty stoków Pogórza położone w dzielnicy Zalesie i Biała.	Warunki geologiczne i wodne średniokorzystne. Warunki klimatu lokalnego korzystne.	Możliwa zabudowa mieszkaniowa, stanowiąca uzupełnienie już istniejącej zabudowy. Ogrzewanie budynków tylko ekologicznymi nośnikami energii.

## OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA I PORZĄDKOWANIA

Nr obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
<b>5</b> 90,7ha	Obejmujący część dzielnicy Staromieście w obrębie, której zlokalizowana jest najstarsza, zwarta zabudowa.	Teren ten stanowi fragment Pradoliny Podkarpackiej. Warunki geologiczno – gruntowe zróżnicowane. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego. Gorsze warunki przewietrzania. Z uwagi na przeważającą starszą zabudowę i różne formy ogrzewania budynków, zwiększona emisja niska.	Wskazana zamiana ogrzewania (ogrzewanie ekologiczne) budynków mieszkalnych. Uporządkowanie zabudowy i układu komunikacyjnego, i gospodarki wodno – ściekowej.
<b>6</b> 62,9ha	Teren położony w sąsiedztwie drogi Nr 4 – Rzeszów – Kraków.	Fragment wysoczyzny lessowej, w przewadze o ekspozycji południowej. Warunki gruntowo – wodne korzystne lub średniokorzystne. Warunki klimatu lokalnego korzystne.	Wskazane wprowadzenie różnych form ograniczenia hałasu komunikacyjnego w sąsiedztwie drogi Nr 4.
<b>6a</b> 9,8ha	Teren położony w sąsiedztwie doliny Przyrwy, obejmujący północne zbocza wysoczyzny lessowej.	Warunki geologiczno – gruntowe średniokorzystne.	Wskazane uporządkowanie zabudowy tak aby zapewnić dobre warunki nasłonecznienia. Nie wskazane dogęszczanie terenów już zabudowanych.
<b>6b</b> 9,0ha		Mało korzystne warunki klimatu lokalnego – gorsze warunki nasłonecznienia, gorsze warunki przewietrzania.	
<b>12</b> 462,0ha	Obszary obejmujące Śródmieście oraz osiedla do niego przyległe. Od północy ogranicza go dolina Przyrwy, na południu Aleje Powstańców Warszawy, od zachodu linia kolejowa	Pod wpływem morfologicznym jest to terasa pierwsza i druga Wisłoka. Warunki geologiczno – gruntowe znacznie zróżnicowane. Warunki klimatu lokalnego dobre lub przeciętne w znacznym stopniu	Wskazane działania porządkujące szczególnie w zakresie komunikacji a także rozszerzenie terenów zielonych, które pełnią w tym obszarze rolę terenów systemu przyrodniczego. A ich powiększenie wpłynie na

Nr obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
12	a od wschodu dolina Wisłoka.	modyfikowane poprzez zwartą zabudowę oraz komunikację.	poprawę warunków bioklimatycznych.
15 16,9ha	Część osiedla Staroniwa obejmująca dolinę, rzeki Mikośki oraz zabudowę zlokalizowaną na jej prawnym zboczu, (wzdłuż ul. Staroniwskiej), które stanowi teren o ekspozycji północnej przy równoczesnym znacznym nachyleniu.	Warunki geologiczno – gruntowe i wodne zróżnicowane – w obrębie doliny mało korzystne. Warunki klimatu lokalnego mało korzystne. W obrębie doliny Mikośki z uwagi na jej głębokie wcięcie w lessową powierzchnię wysoczyzny – niekorzystne warunki termiczno – wilgotnościowe. Mało korzystne warunki przewietrzania. Zbocze doliny również cechuje się mało korzystnymi warunkami klimatu lokalnego – teren o znacznym nachyleniu, ekspozycji północnej co wpływa na pogorszenie warunków nasłonecznienia.	Wskazane ograniczenie zabudowy w tym terenie. Uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej oraz ograniczenie emisji niskiej, poprzez zmianę ogrzewania budynków mieszkalnych.
18 81,6ha	Teren obejmujący osiedle Pobitno – Północ ( od ulic Lwowskiej, Konfederatów Barskich i dolinę Wisłoka)	Pod względem morfologicznym jest to fragment wysoczyzny Podgórze Rzeszowskiego wyniesiona stosunkowo wysoko nad dolinę Wisłoka. Warunki gruntowowodne na ogół korzystne, za wyjątkiem skarpy i wąwozów. Warunki klimatu lokalnego zróżnicowane	Wskazane uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej, układu komunikacyjnego, jak również zabudowy. Wskazane wyeksponować skarpe, która stanowi ciekawy element krajobrazu.

<b>Nr obszaru</b>	<b>Położenie</b>	<b>Charakterystyka</b>	<b>Uwagi</b>
<b>22</b> 14,8ha	Osiedle „Słocina” zlokalizowane w dolinie Młynówki.	Warunki gruntowo – wodne mało korzystne. Mało korzystne warunki klimatu lokalnego.	Wskazane ograniczenie wprowadzania nowej zabudowy. Podjęcie działań dla ograniczenia emisji niskiej.
<b>24</b> 49,4ha	Teren położony pomiędzy ulicą Rejtana a Lwowską i doliną Młynówki	Pod względem morfologicznym jest to terasa nadzalewowa Wisłoka. Warunki geologiczno – gruntowe zróżnicowane – średnio lub mniej korzystne. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego.	Zapewnienie dobrych warunków przewietrzania. Ograniczenie uciążliwości jaką jest hałas komunikacyjny. Ograniczenie kubatury budynków.
<b>25</b> 170,7ha	Osiedle Nowe Miasto oraz tereny bezpośrednio do niego przyległe od północy oraz od wschodu wzdłuż ulicy Rejtana.	Terasa nadzalewowa Wisłoka. Warunki gruntowo – wodne zróżnicowane. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego.	Zapewnienie warunków przewietrzania terenu. Wyznaczenie i odpowiednie zagospodarowanie i terenów zieleni. Poprawa warunków komunikacyjnych.
<b>30</b> 11,1ha	Dolina potoku Zalesiańskiego (od parku do granicy miasta).	Dolina potoku Zalesiańskiego. Mało korzystne warunki gruntowo – wodne. (osuwiska niszczące zbocza doliny) Niekorzystne warunki klimatu lokalnego.	Ograniczenie emisji niskiej. (zastosowanie ekologicznych nośników energii). Stopniowa eliminacja zabudowy z terenu doliny.
<b>28</b> 117,5ha	Osiedle ”Zimowit”	Terasa nadzalewowa rzeki Wisłok. Teren zlokalizowany u podnóża „progu” Pogórza Dynowskiego. Utrudnione warunki przewietrzania.	Ogrzewanie tylko ekologicznymi nośnikami energii. Wprowadzenie zieleni o większej powierzchni.

**OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ,  
ZŁY STAN FIZJOGRAFICZNY**

<b>Nr obszaru</b>	<b>Położenie</b>	<b>Charakterystyka</b>	<b>Uwagi</b>
<b>27</b> 423,6ha	Osiedle „Drabinianka”, położony pomiędzy Aleją Sikorskiego i Kwiatkowskiego, od północy ograniczany ul. Powstańców Warszawy, od południa granicą administracyjną miasta.	Terasa nadzalewowa rzeki Wisłok. Warunki gruntowo – wodne mało korzystne. W części terenu występuje podwyższone zwierciadło wód gruntowych. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego. Część terenu narażona na zalewanie wodami strugu podczas katastrofalnych powodzi.	Wskazane ograniczenie przeznaczenia tych terenów pod budownictwo. Dla terenów narażonych na zalewanie wodami Strugu wskazane byłoby wykonanie operatu, który określiłby, czy istnieje możliwość ograniczenia zasięgu wód powodziowych.



ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 78.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 71**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające ze stanu i funkcjonowania

# **ŚRODOWISKA KULTUROWEGO –**

# **UKŁADY URBANISTYCZNE**

### **Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### **Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (UKŁADY URBANISTYCZNE)

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – ~~[5.370 ha]~~ **5.715 ha**<sup>18</sup>,  
w tym obszaru bez istotnej wartości kulturowej –
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – ~~[90]~~ **93**<sup>18</sup>,  
z wyłączeniem obszaru bez istotnej wartości kulturowej –
3. Granice obszarów zostały określone według ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - nasycenie obiektami wartości historycznej,
  - układ zabudowy (kompozycja urbanistyczna),
  - obecny sposób zagospodarowania,
  - czytelność kompozycji urbanistycznej,
  - stan techniczny zespołów obiektów, funkcje obecne (charakter zainwestowania),
  - tożsamość miejsca.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do ochrony środowiska kulturowego, a zwłaszcza szczególnych lokalnych walorów kulturowych krajobrazu miejskiego oraz obszarów przekształceń, zmierzających do wydobycia i nadania wartości kulturowych na bazie istniejącego potencjału.

Określono następujące grupy obszarów:

### **a) obszary w układzie urbanistycznym zbliżonym do pierwotnego, w niewielkim stopniu przekształcone.**

Są to tereny:

- położone w historycznym centrum miasta oraz peryferyjnie w stosunku do centrum, zachowanych układów ruralistycznych,
- zainwestowanie;
  - w centrum głównie zabudową mieszkaniowo – usługową, w znacznym procencie w obiektach zabytkowych murowanych, powstałych w różnych okresach rozwoju miasta,
  - na peryferiach miasta zainwestowane zabudową jednorodzinną i zagrodową skoncentrowaną wokół układów dróg wiejskich, urozmaicone obiektami zabytkowymi o formach architektonicznych charakterystycznych dla regionu lub epoki, z której pochodzą.

### **WNIOSKI:**

Ochrona oraz **aktywne** zagospodarowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego musi stanowić podstawę wszystkich działań.

Ochrona ta powinna dotyczyć elementów zachowanych układów urbanistycznych i ruralistycznych, szczególnie zaś tych miejsc, gdzie skupiają się obiekty zabytkowej zabudowy.

Niezbędne jest precyzyjne określenie zasięgu i rodzajów poszczególnych „stref aktywności”, ze szczególnym uwzględnieniem wskazania możliwości

„budowlanych” zmierzających do uzupełnienia starej tkanki nową i nowoczesną architekturą, spełniającą ściśle określone warunki estetyczne i funkcjonalne, określone na drodze konkursu architektonicznego.

Wymienionej działalności powinna towarzyszyć modernizacja systemu infrastruktury technicznej, prowadząca do wytworzenia wysokiego poziomu życia na tych najbardziej prestiżowych terenach miasta. Wskazane jest przy okazji zreformowanie systemu komunikacji na tych obszarach, zmierzające do ustanowienia dominacji ruchu pieszego (na obszarze centrum historycznego – absolutnej dominacji).

**b) obszary wartościowych form miejskich wskazane do doinwestowania ze szczególnym poszanowaniem istniejących układów urbanistycznych i charakteru zagospodarowania.**

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta i regionach koncentracji zabudowy mieszkaniowo – usługowej zrealizowanej konsekwentnie w oparciu o zaprojektowane układy przestrzenne oraz tereny cmentarza komunalnego i jednostek wojskowych,
- zainwestowane w całości lub przeważającej części na drodze realizacji jednorodnej koncepcji przestrzennej.

**WNIOSKI:**

Ukierunkowanie działań twórczych na uzupełnienie lub wzbogacenie istniejących zespołów urbanistycznych, mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców lub użytkowników tych terenów, dopełniające jednocześnie racjonalnego zagospodarowania architektoniczno – urbanistycznego tych fragmentów miasta. Ponadto niektóre obszary – tereny obecnych jednostek wojskowych – stanowią ogromny potencjał dla rozwoju szkolnictwa wyższego, nauki i kultury, a także dla prowadzenia działalności gospodarczej lub publicznej o dużym znaczeniu dla zabezpieczenia terenów w celu realizacji zadań publicznych oraz realizacji celów rozwojowych miasta.

**c) obszary o nie wykształconych układach urbanistycznych.**

Są to tereny:

- położone przeważnie w peryferyjnie w stosunku do historycznego centrum miasta oraz wzdłuż doliny rzeki Wisłok i głównych szlaków komunikacyjnych,
- zainwestowane;
  - zabudową nieuporządkowaną o charakterze magazynowo – składowym, zabudową przemysłową lub zabudową mieszkaniowo – usługową będącą w trakcie realizacji, w różnym stopniu zaawansowania zabudową ekstensywną jednorodziną i zagrodową,
- niezainwestowane o szczególnym znaczeniu dla kształtowania nowych wartości kulturowych oraz znaczeniu „otuliny” dla obszarów wartościowych kulturowo.

**WNIOSKI:**

Tereny te powinny być intensywnie doinwestowane w dostosowaniu do specyfiki położenia oraz charakteru zainwestowania.

Z uwagi na kluczową rolę w kształtowaniu nowych wartości kulturowych oraz utrzymania i wyeksponowania istniejących wartości oraz mały stopień zainwestowania tereny te winny jako podstawę zainwestowania mieć koncepcje urbanistyczno – architektoniczne, funkcjonalne i przestrzenne, a nawet rozwiązania

wyłonione w drodze konkursów aby zapobiec „zmarowaniu” szansy wykorzystania tych obszarów dla tworzenia nowego wizerunku Rzeszowa.

c) **obszary dysharmonii lub nieładu przestrzennego.**

Są to tereny:

- obejmujące duże powierzchnie położone peryferyjnie do centrum historycznego miasta oraz niewielkie powierzchniowo położone w obrębie centrum lub bezpośrednim jego sąsiedztwie,
- zainwestowane intensywnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami, usługami publicznymi na wydzielonych działkach, zabudową magazynowo – składową, a także ekstensywną zabudową jednorodziną przemieszaną z „drobnymi” usługami komercyjnymi (w tym rzemiosło, handel),
- zainwestowanie nie jest dostosowane skalą i architekturą do wymagań otoczenia i terenu.
- Często niedbałość realizacji, brak czytelnej kompozycji urbanistycznej, kolizje z krajobrazem miejskim, realizacja zabudowy wprawdzie w oparciu o jednorodne koncepcje, ale koncepcje, które „nie wytrzymały próby czasu” wykorzystujące odrzucone obecnie **doktryny urbanistyczne**, powodujące zanik więzi społecznych sprzyjające powstawaniu patologii oraz utrudniające i ograniczające możliwości poprawy warunków życia, a także korzystania z udogodnień rozwoju cywilizacyjnego,
- obszary położone w centrum z uwagi na rażący kontrast z wartościowymi zasobami wyznaczają „ekstremum” negatywnych cech charakterystycznych dla tej grupy omawianych terenów.

**WNIOSKI:**

Wymaga podjęcia działań zmierzających do rehabilitacji i przekształceń w kierunku doprowadzenia do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz realizacji głównych celów strategicznych, tj. poprawy warunków życia i stanu bezpieczeństwa społecznego, ochrona i zagospodarowanie walorów i zasobów środowiska kulturowego oraz zagospodarowania terenów miasta w sposób racjonalny pod względem przestrzennym i architektonicznym.

d) **obszary bez istotnych wartości kulturowych.**

Są to tereny:

- o dużych powierzchniach położone na obrzeżach miasta oraz małe powierzchniowo wśród zainwestowania ogólnomiejskiego, wzdłuż komunikacji kolejowej i układów komunikacji kołowej,
- zainwestowane zabudową przemysłową (WSK), ogrodami działkowymi, generalnie zainwestowanie nie podatne na przekształcenia i bez znaczenia dla tożsamości miasta lub niezainwestowane kubaturowo – generalnie obojętne dla istniejących wartości kulturowych.

**WNIOSKI:**

W przypadku przeznaczenia tych terenów pod cele rozwojowe do zainwestowania kubaturowego, należy zachować szczególną ostrożność w kształtowaniu nowej panoramy, otwarć widokowych, ekspozycji istniejących wartości kulturowych, zwłaszcza „pozytywnych” wizerunków miasta, **tzw. „BRAMY”**.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające ze stanu i funkcjonowania  
**ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (UKŁADY URBANISTYCZNE)**

Wyszczególniono ~~[88 93]~~<sup>18</sup> obszarów o łącznej powierzchni około ~~[2.993 ha~~  
~~3.046,4 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[ 55,7% 31,23% ]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta liczącej ~~[9.756~~  
~~ha]~~<sup>18</sup>, w tym:

- ~~[14 15]~~<sup>18</sup> obszarów w układzie urbanistycznym zbliżonym do pierwotnego, w niewielkim stopniu przekształconych, wskazanych do zachowania oraz uporządkowania, o łącznej powierzchni około ~~[492 ha~~  
~~506,8 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[9,2% 5,19%]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,
- 25 obszarów wartościowych układów urbanistycznych, wskazanych do zachowania i doinwestowania, o łącznej powierzchni około 547 ha, co stanowi ~~[10,2% 5,6 %]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,
- ~~[27 30]~~<sup>18</sup> obszarów, gdzie niezbędne są uzupełnienia lub przekształcenia, o łącznej powierzchni około ~~[1.235 ha~~  
~~1.273,6 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[22,9%~~  
~~13,05 %]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>,
- 22 obszary wyraźnej dysharmonii przestrzennej, wskazane do znaczących przekształceń, o łącznej powierzchni około 752 ha, co stanowi ~~[14,5% 7,71 %]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Suma obszarów nie posiadających istotnych wartości kulturowych, o łącznej powierzchni około ~~[2.377 ha~~  
~~2.668,6 ha]~~<sup>18</sup>, stanowi ~~[44,7% 27,35 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Uwzględniając:

- wymogi ochrony i zagospodarowania walorów i zasobów środowiska kulturowego,
  - zagadnienie nawiązywania do tradycji miejsca oraz jej tworzenia,
  - dążenia do racjonalnego zagospodarowania terenu miasta pod względem przestrzennym i architektonicznym,
  - konieczność wytworzenia obrazu miasta na miarę jego roli w nowym regionie – w perspektywie nadchodzącego stulecia,
  - potrzebę zniwelowania negatywnych wpływów nieudanych teorii urbanistycznych na powstałe lub przekształcone pod ich wpływem fragmenty miasta,
  - poprawę pozamaterialnej sfery jakości życia mieszkańców,
- należy określić wachlarz różnorodnych działań, zarówno bezpośrednich, jak również realizowanych „przy okazji” wszelkich inwestycji, prowadzących do kształtowania rozwoju miasta w aspekcie wyżej wymienionych kwestii.

Trzeba przy tym uwzględnić zróżnicowanie skali – od ogólnomiejskiej do lokalnej – precyzując działania w miarę zmniejszania się obszaru nimi objętego. Istotne jest także uporządkowanie tego „katalogu działań” według stopnia realności realizacyjnej, uwarunkowanej przede wszystkim szeregiem ograniczeń natury gospodarczej lub prawnej, lecz również wielkością, charakterem oraz „dostępnością” istniejących i potencjalnych zasobów kulturowych i społecznych.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 78.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 72**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające ze stanu i funkcjonowania

# **ŚRODOWISKA KULTUROWEGO –**

# **WALORY KRAJOBRAZU**

### **Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### **Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (KRAJOBRAZ MIEJSKI)**

Określono:

### **a) Obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania.**

Są to tereny:

- atrakcyjne widokowo i w miarę harmonijnie zagospodarowane,
- urządzone i nieurządzone tereny zieleni miejskiej (parki, zieleńce, zieleń przyuliczna, cmentarze, ogrody działkowe, doliny rzek z naturalną roślinnością, niewielkie pozostałości lasów, obszary atrakcyjne ze względu na ukształtowanie terenu)
- oraz obszar ścisłego centrum Rzeszowa w całości objęty ochroną konserwatorską z licznymi dominantami architektonicznymi.

### **WNIOSKI:**

Tereny te należy chronić a ewentualne inwestycje powinny być poprzedzone wnikliwą analizą powiązań widokowo – krajobrazowych, zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych.

### **b) Obszary zawierające pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania.**

Są to tereny:

- położone głównie w dolinie Wisłoka, obecnie zaniedbane i nie zagospodarowane, które mogłyby stać się atrakcyjne pod względem plastycznym.

### **WNIOSKI:**

Wymagają opracowania koncepcji kompleksowego zagospodarowania, która uwzględni potrzeby mieszkańców miasta (głównie wypoczynkowe i kulturalne) oraz równocześnie zachowa i wyeksponuje walory krajobrazowe i przyrodnicze. Takie działania mogłyby uczynić z tego obszaru wizytówkę Rzeszowa.

### **c) Obszary wymagające działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych.**

Są to tereny:

- położone w eksponowanych częściach miasta,
- przy głównych drogach wjazdowych,
- centrum miasta Rzeszowa.

### **WNIOSKI:**

Wskazane jest poprawienie estetyki tych miejsc poprzez działania porządkujące przestrzeń (np. odnowienie elewacji, wprowadzenie różnorodnych nasadzeń) i eksponujące lub ukrywające poszczególne widoki.

### **d) Obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy ze względu na znaczenie dla walorów krajobrazowych w skali miasta.**

Są to tereny:

- położone w eksponowanych miejscach przeznaczone pod zabudowę;
  - przy drogach wjazdowych,



- obwodnicy,
- centrum.

**WNIOSKI:**

Zagospodarowane harmonijnie i w świadomy sposób powinny stać się w przyszłości wizytówką Rzeszowa. Dlatego przed jakimikolwiek działaniami na tych obszarach musi być stworzona koncepcja urbanistyczno – architektoniczna, uwzględniająca powiązania kompozycyjno – widokowe, chroniąca osie i otwarcia, ustalająca gabaryty budynków i zabezpieczająca odpowiednią proporcję powierzchni zielonych w stosunku do powierzchni zabudowy.

Na terenach tych szczególnie ważne jest aby nowe inwestycje miały ciekawą formę architektoniczną, a całość sprawiała wrażenie ładu przestrzennego.

**e) Obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta.**

Są to tereny:

- magazynowo – składowe i przemysłowe,
- zabudowy rozproszonej zagrodowej i jednorodzinnej z terenami upraw rolnych, łąk, ugorów i nieużytków.

**WNIOSKI:**

Na terenach tych brak istotnych walorów krajobrazowych, a ważne jest aby wprowadzając nowy sposób zagospodarowania terenu uwzględniać potrzebę zachowania ładu przestrzennego oraz maksymalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające ze stanu i funkcjonowania  
**ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (KRAJOBRAZ MIEJSKI)**

Określono ~~[47 48]~~<sup>18</sup> obszarów zawierających istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania, obszary te zajmują ~~[1.121,90 ha 1.125,04 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[20,9% 11,53 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono 8 obszarów zawierających pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania, zajmują one 121,0 ha, co stanowi ~~[2,3% 1,24 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono 25 obszarów wymagających działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych, zajmują one ~~388,9 ha [424,7 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[7,28% 4,35 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono ~~[45 46]~~<sup>18</sup> obszarów szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy z uwagi na znaczenie walorów krajobrazowych w skali miasta, zajmują one ~~[1.123,09 ha 1.129,49 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[22,9% 11,58 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono 18 obszarów pozbawionych istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta. Zajmują one 974,1 ha, co stanowi ~~[18,1% 9,98 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Biorąc pod uwagę:

- niski wskaźnik zieleni ogólnodostępnej dla mieszkańców,
- konieczność ochrony i zagospodarowania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- potrzebę zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji,
- konieczność zabezpieczenia sprzyjających warunków klimatycznych dla poprawy jakości życia mieszkańców,

należy określić działania mające chronić istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania, opracować koncepcję kompleksowego zagospodarowania terenów zaniedbanych i nie zagospodarowanych m.in. położonych w dolinie Wisłoka i dolinkach potoków dopływowych wraz z analizą powiązań widokowo – krajobrazowych, prowadzić działania mające na celu zabezpieczenie potrzeb wypoczynkowych i kulturalno – sportowych mieszkańców, a także porządkujące przestrzeń i poprawiające estetykę miasta.

Nowe inwestycje winny być poprzedzone koncepcją urbanistyczno – architektoniczną, uwzględniającą powiązania kompozycyjno – widokowe, chroniącą osie i otwarcia, ustalającą gabaryty zabudowy i zabezpieczającą odpowiednią proporcję powierzchni zielonych do powierzchni zabudowy.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (KRAJOBRAZ MIEJSKI)

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów: ~~[3.837,4 ha~~ 3.882,74 ha]<sup>18</sup>
2. Ilość wyszczególnionych obszarów: ~~[143~~ 145]<sup>18</sup>
3. Kryteria podziału:  
Według walorów krajobrazu poszczególnych terenów
  - obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania.
  - obszary zawierające pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania.
  - obszary wymagające działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych
  - obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy z uwagi na znaczenie dla walorów krajobrazowych a skali miasta:
  - obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta.

### TERENY NR 1 – 47, ~~[144]~~<sup>18</sup>

**Obszary zawierające istotne walory krajobrazowe wymagające zachowania.**

#### TEREN NR 1

POWIERZCHNIA: 32,4 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren głównego ciągu powiązań ekologicznych obszarów biologicznie czynnych, położony na lewym brzegu zalewu Wisłoka. Obszar niezwykle atrakcyjny krajobrazowo i widokowo. Znajdują się tam tereny lasu komunalnego „Lisia Góra” przewidywane do objęcia ochroną prawną jako rezerwat przyrody.

WNIOSKI: Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacyjnych z ciągami pieszo-rowerowymi i innym wyposażeniem wypoczynkowym z zachowaniem i wyeksponowaniem powiązań widokowych z terenami doliny Wisłoka oraz Pogórzem Strzyżowsko-Dynowskim.

#### TEREN NR 2

POWIERZCHNIA: 4,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren zieleni miejskiej, bardzo atrakcyjny widokowo ze względu na ciekawą kompozycję roślinną.

WNIOSKI: Do zachowania

#### TEREN NR 3

POWIERZCHNIA: 25,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren parku kultury i wypoczynku, oraz tereny sportowe położone w strefie „E”- ochrony ekspozycji zabytkowego krajobrazu miejskiego, obejmujące obszar panoramicznych wglądów na Stare Miasto i jego zabytkowe otoczenie z okalających miasto

wzgórz i terenów otwartych oraz z obszaru doliny rzeki Wisłok.

Panoramę widokową z mostu na ul. Powstańców Warszawy na tereny zabytkowego centrum Rzeszowa zakłócają : budynek hali na Podpromiu i wieżowce przy ul. Lenartowicza.

**WNIOSKI:** Dalsze zagospodarowanie i wyposażenie terenów rekreacyjnych, z zachowaniem osi widokowych na zamek i Stare Miasto (świadome nasadzenia ukrywające lub eksponujące poszczególne widoki). Ukrycie elementów dysharmonizujących (zmiana koloru elewacji, wprowadzanie pnączy).

#### **TEREN NR 4**

**POWIERZCHNIA:** 2,3 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Park osiedlowy z ciekawymi nasadzeniami.

**WNIOSKI:** Do zachowania, bez możliwości zmniejszenia jego powierzchni.

#### **TEREN NR 5**

**POWIERZCHNIA:** 0,6 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Ciągłe zmniejszające się tereny zieleni izolacyjnej wokół obwodnicy.

**WNIOSKI:** Zakaz zabudowy.

#### **TEREN NR 6**

**POWIERZCHNIA:** 2,4 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Zabytkowy cmentarz miejski zamknięty – objęty ochroną konserwatorską.

**WNIOSKI:** Prowadzenie rewaloryzacji zieleni.

#### **TEREN NR 7**

**POWIERZCHNIA:** 70,8 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Teren ścisłego centrum Rzeszowa w całości objęty ochroną konserwatorską (w części strefa A, w części strefa B), na którym znajdują się liczne dominanty architektoniczne. W sylwecie starego Rzeszowa dominują wieże kościołów : Farnego, oo. Bernardynów i dawnego kościoła oo. Pijarów. Najmocniejszą dominantą jest zamek z wysoką wieżą. Niestety zabytkowy krajobraz zakłóca kilka budowli położonych zarówno w obrębie centrum (wieżowce przy ul. Słowackiego, wieżowiec przy ul. Targowej, pomnik walk rewolucyjnych jak i w bezpośrednim sąsiedztwie (wieżowiec przy ul. Grunwaldzkiej, wieżowce przy ul. ks. Jałowego, osiedle Pułaskiego). Wgląd od strony zachodniej ograniczają wieżowce przy ul. Sportowej i ks. Jałowego, od południa hala na Podpromiu, od wschodu wieżowiec przy ul. Warzywniej i ul. Targowej.

**WNIOSKI :** Wszelkie inwestycje zmierzające do uzupełnień w obrębie centrum oraz w terenach przez które przebiegają wglądy powinny być poprzedzone

solidną analizą związków widokowych. Nie należy wprowadzać wysokich, ponad 5 kondygnacyjnych budynków. Bezwzględnie należy chronić wszystkie zieleńce miejskie oraz zieleń w pasach drogowych (szczególnie przy ul. Cieplickiego, Lwowskiej, Pułaskiego, Krakowskiej, Marszałkowskiej). Przy wprowadzaniu nowej zieleni należy brać pod uwagę wysokości drzew i ich wpływ na widoczność zabytkowej sylwety miejskiej. Wskazane byłoby „ukrywanie” budynków szkodzących wglądom w obszar śródmieścia (np. ograniczenie wysokości wieżowców przy ul. Słowackiego do 5-6 kondygnacji, wprowadzenie pnączy na elewacje lub pomalowanie ich „maskującymi” kolorami).

#### **TEREN NR 8**

POWIERZCHNIA: 9,2 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Park miejski o ciekawej kompozycji roślinnej połączony z terenami sportowymi w zieleni. Teren cenny widokowo, ze względu na sposób zagospodarowania i położenie w centrum miasta.

WNIOSKI : Należy chronić ponieważ teren ten daje wrażenie „zielonego centrum miasta” osobom przyjeżdżającym ul. Cieplickiego, częściowo zamyka wgląd na os. Pułaskiego i wieżowce przy ul. Ks. Jałowego.

#### **TEREN NR 9**

POWIERZCHNIA: 4,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: "Ogród Miejski" – teren objęty ochroną konserwatorską.

WNIOSKI: Dalsza ochrona .

#### **TEREN NR 10**

POWIERZCHNIA: 8,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Park miejski na os. Kmity. Atrakcyjny ze względów widokowych zarówno od strony osiedla, jak i od strony obwodnicy – jeden z nielicznych terenów zieleni, położonych obok obwodnicy.

WNIOSKI: Zakaz zabudowy, wyposażenie w urządzenia wypoczynkowe.

#### **TEREN NR 11**

POWIERZCHNIA: 2,4 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren w obrębie Szpitala Miejskiego, pozostałość po zespole dworsko- parkowym Jędrzejowiczów, objęty ochroną konserwatorską z ciekawymi okazami drzew. Izoluje widokowo od strony północnej os. 1000-lecia .

WNIOSKI: Ochrona przed dalszą zabudową, rewaloryzacja parku.

#### **TEREN NR 12**

POWIERZCHNIA: 2,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Cmentarz żydowski.

WNIOSKI: Ochrona ze względów kulturowych.

### **TEREN NR 13**

POWIERZCHNIA: 1,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren na osiedlu domków jednorodzinnych w pobliżu osiedla mieszkaniowego (Pobitno - południe), pozbawionego urządzonych terenów zieleni.

WNIOSKI: Zagospodarować na cele wypoczynkowe (razem z terenem ogrodów działkowych), zwracając uwagę na osie widokowe biegnące z terenów położonych powyżej (obok obwodnicy), w kierunku zabytkowego centrum.

### **TEREN NR 14**

POWIERZCHNIA: 9,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Obecnie ogrody działkowe.

WNIOSKI: jw.

### **TEREN NR 15**

POWIERZCHNIA: 15,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Ogrody działkowe, atrakcyjne krajobrazowo jako masyw zieleni przy obwodnicy.

WNIOSKI: Utrzymać jako tereny zieleni (z możliwością przekształcenia w park miejski).

### **TEREN NR 16**

POWIERZCHNIA: 25,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren leżący w strefie ekologicznej – dolina rzeki Młynówki. Interesujące krajobrazowo tereny ze względu na naturalną roślinność i brak zabudowy. Obecnie w trakcie sporządzania planu miejscowego.

WNIOSKI: Ochrona jak największego obszaru doliny i zagospodarowanie na zieleni publiczną, połączoną z terenami 13, 14, 17 w ciąg zieleni urządzonej (ścieżki piesze, rowerowe, miejsca wypoczynkowe), zakaz wprowadzania nowej zabudowy. Wymagana ochrona osi widokowych zakończonych wieżą kościoła w Słocinie, oraz panoram Pogórza Strzyżowsko – Dynowskiego.

### **TEREN NR 17**

POWIERZCHNIA: 8,2 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Zabytkowy zespół dworsko –parkowy w Słocinie

WNIOSKI: Renowacja dworu i rewaloryzacja terenu parku , udostępnienie mieszkańcom Rzeszowa jako terenu wypoczynku codziennego i cotygodniowego.

### **TEREN NR 18**

POWIERZCHNIA: 26,9 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren w dużej części użytkowany rolniczo (uprawy rolne, łąki, zieleni nieurzadzona). Przeznaczony w planie na zieleni nieurzadzona i ogrody działkowe. Teren atrakcyjny ze względu na

powiązania widokowe z obszarem Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego.

WNIOSKI: Chronić przed zabudową ,przeznaczyć na park. Należy opracować projekt zagospodarowania parku, uwzględniający istniejące osie i otwarcia widokowe na Pogórze Strzyżowsko- Dynowskie.

#### **TEREN NR 19**

POWIERZCHNIA: 53,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren ogrodów działkowych

WNIOSKI: Pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu. Zakaz wprowadzania zabudowy.

#### **TEREN NR 20**

POWIERZCHNIA: 10,3 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny otwarte obok katedry, cenne przyrodniczo ze względu za występowanie Zimowita jesienno, krajobrazowo zaś ze względu na położenie w tzw. „martwym polu” katedry oraz Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego (osie widokowe i panoramiczne wglądy )

WNIOSKI: Zakaz zabudowy. Ochrona osi i panoram. Pozostawienie łąk z możliwością użytkowania jako błonia przez mieszkańców Rzeszowa (po uprzednim zagospodarowaniu na ww. cel).

#### **TEREN NR 21**

POWIERZCHNIA: 36,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren położony pomiędzy ogródkami działkowymi a osiedlem Zimowit w strefie ekologicznej, w przeważającej części użytkowany obecnie jako łąki .

WNIOSKI: Zakaz zabudowy; pozostawienie zieleni nieurządzonej jako rezerwy pod zielenią urządzoną. W przyszłości możliwość kompleksowego urządzenia razem z terenem 20.

#### **TEREN NR 22**

POWIERZCHNIA 1,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Park podworski; mocno zdewastowany, wykorzystywany jako boisko sportowe. Objęty ochroną konserwatorską.

WNIOSKI: Dalsza ochrona i rewitalizacja przyrodniczych i krajobrazowych wartości, dążąca do odtworzenia (przynajmniej częściowo) zabytkowego układu, uzupełnienia i uporządkowania drzewostanu.

#### **TEREN NR 23**

POWIERZCHNIA: 17,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren dawnej zabudowy wsi Zalesie, znajdujący się w strefie ochrony krajobrazu i strefie ochrony ekologicznej.

WNIOSKI: Wszelkie działania na tym terenie powinna determinować jego ekologiczna funkcja. Wszelkie nowo realizowane budynki powinny

nawiązywać w swoim charakterze do wartości kulturowych charakterystycznych dla XIX – wiecznego budownictwa okolic Rzeszowa.

#### **TEREN NR 24**

POWIERZCHNIA: 81,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Niezwykle atrakcyjne krajobrazowo i widokowo stoki Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego, Tereny położone w strefie ekologicznej, obecnie użytkowane rolniczo. W północnej części niewielkie pozostałości leśne, łączące się poza granicami miasta z Lasami Matysowskimi. Z terenu tego rozciągają się dalekie widoki na Rzeszów, jest on też widoczny z wielu miejsc w mieście.

WNIOSKI: Zakaz zabudowy i przeznaczenie terenu na zespół wypoczynku cotygodniowego. Opracowanie analizy powiązań widokowych, ochrona osi widokowych i perspektyw na miasto. Nasadzenia powinny uwzględniać i chronić naturalne kierunki spływu powietrza.

#### **TEREN NR 25**

POWIERZCHNIA: 13,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren położony w strefie ekologicznej na osiedlu Drabinianka, przeznaczony w planie miejscowym pod zieleń nieurządzoną.

WNIOSKI: Do zachowania, z możliwością częściowego wykorzystania jako tereny sportowe.

#### **TEREN NR 26**

POWIERZCHNIA: 38,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Strefa ekologiczna, dolina rzeki Strug, przeznaczona na zieleń nieurządzoną, oraz ogrody działkowe.

WNIOSKI: Do zachowania

#### **TEREN NR 27**

POWIERZCHNIA: 7,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny zieleni nieurządzonej, przeznaczone w planie miejscowym pod zieleń urządzoną.

WNIOSKI: Do zachowania i urządzenia.

#### **TEREN NR 28**

**POWIERZCHNIA: 9,6 ha**

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Obszar obecnie użytkowany jako ogrody działkowe („Nasz Gaj”), położony w sąsiedztwie obwodnicy (al. Powstańców Warszawy) oraz osiedla Nowe Miasto na którym brak urządzonych terenów zieleni.

WNIOSKI: Do zachowania jako teren zieleni z przeznaczeniem na dzielnicowy park miejski obsługujący osiedla Nowe Miasto oraz Drabinianka. Zieleń izolacyjna dla osiedla Drabinianka.



**TEREN NR 29**

POWIERZCHNIA: 0,6 ha; 0,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny ogródków jordanowskich przy ul. Dąbrowskiego. Są to jedyne, urządzone tereny zabaw dla dzieci w skali miasta (przy ul. M. Skłodowskiej ogródek mocno zaniedbany)

WNIOSKI: Chronić jako nieliczne, pozostałe, wydzielone tereny zabaw dla dzieci w skali miasta.

**TEREN NR 30**

POWIERZCHNIA: 20,0 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren przeznaczony w planie miejscowym pod zieleń urządzoną i nieurządzoną.

WNIOSKI: Do zachowania

**TEREN NR 31**

POWIERZCHNIA: 31 ,ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Dolina rzeki Mikośki, strefa ekologiczna, tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej, wskazane do zagospodarowania jako tereny zieleni parkowej i spacerowych ciągów pieszych.

WNIOSKI: Do zachowania zgodnie z planem miejscowym.  
Uwzględnienie wartości krajobrazowo –przyrodniczych, osi widokowych oraz wglądów na tereny miejskie.

**TEREN NR 32**

POWIERZCHNIA: 76,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Malownicze wzniesienia położone na południe od osiedla Krakowska Południe, pozbawionego urządzonych terenów zieleni, użytkowane rolniczo, oraz jako tereny wojskowe i ogrody działkowe. Obszar z którego zachowały się wglądy na tereny centrum Rzeszowa.

WNIOSKI: Zabudowa ekstensywna z przewagą zieleni (także zieleni publicznej ogólnodostępnej). Ochrona wglądów na tereny centrum Rzeszowa.

**TEREN NR 33**

POWIERZCHNIA: 33,0 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny doliny Przyrwy, położone w strefie ekologicznej z naturalnym zagospodarowaniem

WNIOSKI: Do zachowania.  
Zakaz zabudowy.

**TEREN NR 34**

POWIERZCHNIA: 7,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren na osiedlu Krakowska Południe przeznaczony na zieleń osiedlową, niestety ciągle zabudowywany.

WNIOSKI: Zakaz dalszej zabudowy.  
Urządzenie terenu dla potrzeb mieszkańców, ze zwróceniem uwagi na  
wglądy na teren zabytkowego centrum Rzeszowa

#### **TEREN NR 35**

POWIERZCHNIA: 11,0 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Obszar parku Sybiraków na osiedlu  
Baranówka oraz fragmentu zieleni nieurządzonej  
biegnącego w kierunku do ul. Krakowskiej. Ciekawe  
plastycznie kompozycje roślinne.

WNIOSKI: Połączenie obydwu terenów, kompleksowe zagospodarowanie dla  
potrzeb wypoczynkowo- rekreacyjnych.

#### **TEREN NR 36**

POWIERZCHNIA 20,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren bocznej doliny Przyrwy, przeznaczony  
pod zieleń parkową osiedla Baranówka, poszerzony o  
niewielki teren na północy który połączyłby ten teren z  
parkiem w Miłocinie

WNIOSKI: Do zachowania i urządzenia.

#### **TEREN NR 37**

POWIERZCHNIA 15,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Dolina Przyrwy z otaczającymi ją  
nieurządzonymi terenami zieleni. Strefa ekologiczna.

WNIOSKI: Ochrona przed zabudową, urządzenie ciągów pieszo-rowerowych  
w zieleni (nasadzenia umożliwiające przewietrzanie )

#### **TEREN NR 38**

POWIERZCHNIA: 7,3 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren upraw rolnych położony pomiędzy  
osiedlem mieszkaniowym Baranówka a parkiem  
w Miłocinie

WNIOSKI: Zagospodarując ten teren pozostawić ciąg pieszy w zieleni łączący  
komunikacyjnie i kompozycyjnie tereny parku na Baranówce z parkiem  
w Miłocinie.

#### **TEREN NR 39**

POWIERZCHNIA: 28,8 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny upraw rolnych położone w strefie  
ekologicznej, która będzie spełniać szczególną rolę po  
zagospodarowaniu dzielnicy „Staromieście-Północ”.

WNIOSKI: Obszar ten powinien zostać zagospodarowany jako zespół rekreacyjno-  
wypoczynkowy w zieleni dla dzielnicy „Staromieście” z możliwością  
korzystania przez mieszkańców całego miasta. Kompozycja roślinna  
powinna eksponować ciekawe wglądy na tereny zabytkowej zabudowy  
Staromieścia. Dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych (np.  
zespół sportowy) po uprzednim opracowaniu projektu  
zagospodarowania całości terenu.

**TEREN NR 40, 41, 42**

POWIERZCHNIA: 40- 13,1 ha; 41- 50,3 ha; 42- 6,9 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny zieleni nieurządzonej w lewobrzeżnej części Wisłoka, w rejonie dawnego brodu, oraz obok ul. Lubelskiej.

WNIOSKI: Zachowanie jako tereny zieleni z możliwością częściowego urządzenia (szczególnie w dolinie Wisłoka) na ciągi pieszo- spacerowe z wyeksponowaniem walorów krajobrazowych.

**TEREN NR 43, 44**

POWIERZCHNIA: 43- 66,4 ha; 44- 16,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Prawobrzeżna część doliny Wisłoka w północnej części miasta, w części- zieleni nieurządzona, w części ogrody działkowe.

WNIOSKI: Zakaz zabudowy- wprowadzenie wysokich, zwartych zadrzewień izolujących nieciekawe widokowo obszary elektrociepłowni. Nasadzenia nie powinny ograniczać przepływów powietrza.

**TEREN NR 45**

POWIERZCHNIA: 45,3 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Obszar w strefie ekologicznej, w północnej części – tzw. Stare Wisłoczysko, w południowej - wzgórza ostańcowe.

WNIOSKI: Pozostawić jako zieleni nieurządzoną, w perspektywie zagospodarować wraz z terenami Starego Wisłoka w gminie Trzebowniko, wykorzystując walory krajobrazowe na ośrodek wypoczynku cotygodniowego, po uprzednim sporządzeniu projektu zagospodarowania.

**TEREN NR 46**

POWIERZCHNIA: 140,1 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren Cmentarza Komunalnego, ogrodów działkowych, tereny upraw rolnych i terenów wojskowych, położonych na północnym zboczu Pogórza Strzyżowsko - Dynowskiego. Strefa ekologiczna

WNIOSKI: Pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

**TEREN NR 47**

POWIERZCHNIA: 6,9 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Cmentarz miejski – pod ochroną konserwatorską, widoczny z daleka (od strony wjazdu z kierunku Przemyśl oraz z obwodnicy ) zwarty masyw zieleni

WNIOSKI : Dalsza ochrona. Ponadto należy chronić zieleni w pasach drogowych, szczególnie niezwykle ciekawe plastycznie kompozycje roślinne przy ulicach Cieplickiego, Piłsudskiego, Krakowskiej, Marszałkowskiej, Al. Powstańców Warszawy.

#### [ TEREN NR 144

POWIERZCHNIA: 3,1 ha.

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Teren dawnego zespołu dworsko-parkowego na Dworzysku położony na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko wraz z zabytkową aleją, w której wyróżniono 20 drzew jako pomniki przyrody .

WNIOSKI: Do zachowania i ochrony.]<sup>18</sup>

#### TEREN NR 48 – 55

**Obszary zawierające pewne walory krajobrazowe wymagające działań zmierzających do ich wyeksponowania.**

POWIERZCHNIA: 48- 16,6 ha; 49- 8,0 ha; 50- 6,5 ha; 51- 17,1 ha; 52- 8,0 ha; 53- 22,9; 54- 28,2 ha; 55- 13,7 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny położone w dolinie Wisłoka, w obszarze głównego ciągu powiązań ekologicznych obszarów biologicznie czynnych. Ponadto tereny 50, 51, 52 położone w strefie „E” – ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego. Z terenów tych rozciągają się liczne wglądy (dalekie i bliskie) na Stare Miasto, w kierunku zachodnim na Pogórze Strzyżowsko- Dynowskie, a także ciekawe osie widokowe w obrębie doliny Wisłoka.

WNIOSKI: Należy dążyć do zagospodarowania tego obszaru na tereny rekreacyjno – wypoczynkowej zieleni miejskiej, z różnorodnym wyposażeniem np.:

- teren 52 – rolnikowisko,
- teren 51- plac zabaw dla dzieci, centrum kultury i sztuki, centrum regionalne,
- teren 48- park spacerowy,
- teren 49- ogród dziecięcy,
- teren 53 – park wodny,
- teren 54 – camping z polem namiotowym

Całość połączona ciągami pieszo-rowerowymi i licznymi miejscami wypoczynku w najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo i widokowo miejscach. Wszelkie inwestycje kubaturowe muszą wielkością być dostosowane do warunków ekspozycji zespołów zabytkowych i wglądów z lokalnych kulminacji terenowych oraz wzdłuż kształtujących się osi widokowych. Jakiegokolwiek działania na tych terenach wymagają wcześniejszego opracowania koncepcji zagospodarowania całego obszaru.

#### TEREN NR 56 – 80

**Obszary wymagające działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych**

POWIERZCHNIA: 56- 86,,4 ha; 57- 27,9 ha; 58- 13,6 ha; 59- 1,9 ha; 60- 9,4 ha; 61- 2,8 ha; 62- 57,6 ha; 63- 4,5 ha; 64- 8,3 ha; 65- 4,3 ha; 66- 1,4 ha; 67- 1,8 ha; 68- 0,8 ha; 69- 0,6 ha; 70- 1,1 ha; 71- 5,8 ha; 72- 5,8 ha; 73- 3,7 ha; 74- 13,0 ha; 75- 3,5 ha; 76-

37,9 ha; [~~77- 32,7 ha~~; 77- 68,5 ha.]<sup>18</sup> 78- 32,1; 79- 8,0 ha;  
80- 23,0 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:**

**ORAZ WNIOSKI** Są to obszary położone w eksponowanych miejscach miasta. Głównie przy drogach wjazdowych : 58, 59, 60, 71, 72, 77, obwodnicy miasta: 56, 57, 73, 74, 75, 76, 78, 79, lub w centrum miasta : 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, na których powinno się podjąć działania zmierzające do poprawy estetyki tych miejsc. Głównie poprzez uporządkowanie przestrzeni (np. 57, 80, 77, 74, 62, 66, 69, 68, 58, 59), poprawienie „plastyki” elewacji, wprowadzenie pnączy i różnorodnej zieleni, która eksponowałaby lub ukrywała poszczególne widoki. Dotyczy to przede wszystkim dużych osiedli mieszkaniowych ( np. Nowe Miasto, Krakowska Południe, Baranówka) oraz terenów w ścisłym centrum Rzeszowa (67- ul. Słowackiego, 69- „Plac Balcerowicza”, 66- Plac Wolności, 68- Plac obok Urzędu Wojewódzkiego, 65- teren Szpitala Wojewódzkiego)

**TEREN NR 81- 125, [145]<sup>18</sup>**

**Obszary szczególnej uwagi przy tworzeniu nowej zabudowy z uwagi na znaczenie dla walorów krajobrazowych a skali miasta:**

**TERENY:** 104-105-106

**POWIERZCHNIA** 104- 7,1; 105- 11,9; 106- 14,9

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Są to tereny położone w strefie „E”- ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego, na których planuje się zabudowę .

**WNIOSKI:** Przed zagospodarowaniem tych obszarów powinna być stworzona koncepcja urbanistyczno- architektoniczna, uwzględniająca powiązania kompozycyjno- widokowe z terenami centrum Rzeszowa (dominanty), oraz Pogórza Strzyżowsko- Dynowskiego. Lokalizacja i wysokość budynków oraz zieleni wysokiej powinna chronić punkty i osie widokowe, oraz dominanty architektoniczne i krajobrazowe

**TERENY:** 81, 82, 83, 88, 89, 90, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 102, 107, 109, 112, 113, 114, 115, 121, 122, 123,

**POWIERZCHNIA:** 81- 19,8; 82- 19,3; 83- 10,2; 88- 6,3 ha; 89- 6,9 ha; 90- 18,6 ha; 95- 15,6; 96- 3,0 ha; 97- 19,1; 98- 24,1; 99- 62,4; 100- 54,4 ha; 102- 17,1 ha; 107- 5,6 ha; 109- 5,4 ha; 112- 12,4 ha; 113- 31,9 ha; 114- 222,4 ha; 115- 26,6 ha; 121- 4,8 ha; 122- 10,3 ha; 123- 42,4 ha

**CECHY CHARAKTERYSTYCZNE:** Są to tereny szczególnie eksponowane w krajobrazie miasta ze względu na położenie przy drogach wjazdowych, przelotowych i obwodnicy

WNIOSKI: Wszelkie inwestycje na tych obszarach powinny być ciekawe architektonicznie i estetyczne gdyż będą one w przyszłości „ wizytówką miasta”, decydującą w dużej mierze o jego postrzeganiu przez osoby z zewnątrz. Na terenach tych nie powinno zabraknąć zieleni w różnych jej formach (roślinność wysoka, niska, pnącza). Tereny 121 oraz 122 możliwość usytuowania wysokich (ponad 10-cio kondygnacyjnych) budynków.

TERENY: 101, 112, 114, 115, 116, 118, 120

POWIERZCHNIA: 101- 110,7 ha; 112- 12,4 ha; 114- 222,4 ha; 115- 26,6; 116- 14,6 ha; 118- 18,7; 120- 39,1;

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny , które nabiorą szczególnego znaczenia w krajobrazie miasta po wybudowaniu obwodnicy północnej.

WNIOSKI: jw.

TERENY: 92, 93, 94, 98, 101, 123, 124.

POWIERZCHNIA: 92- 47,7; 93- 42,5; 94- 44,4 ha; 98- 24,1 ha; 101- 110, 7 ha; 123- 42,4 ha; 124- 98,1

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi w najbardziej atrakcyjnych krajobrazowo obszarach miasta.

WNIOSKI: Przy wprowadzaniu nowej zabudowy należy chronić walory krajobrazowe, poprzez ograniczenie wysokości budynków, wprowadzenie ciekawych form architektonicznych, zabezpieczenie odpowiedniej proporcji powierzchni zielonych w stosunku do powierzchni zabudowanych.

Obszary te winny być objęte tematem opracowania urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu. Szczególną uwagę należy zwrócić na powiązania widokowe ( punkty, osie, otwarcia widokowe ) z terenami położonymi poniżej a mianowicie - zabytkowym centrum Rzeszowa i doliną Wisłoka ( 92, 93, 94, 101, 123 )

TERENY: 85, 86, 87 ,95, 96 , 97, 98, 115.

POWIERZCHNIA: 85- 33,1 ha; 86- 10,4 ha; 87- 12,8 ha; 95- 15,6 ha; 96- 3,0 ha; 97- 191; 98- 24,1 ha; 115- 26,6 ha

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to tereny , na których zaczynają się, bądź przebiegają przez nie liczne osie i otwarcia widokowe na obszary atrakcyjne krajobrazowo.

95, 96, 97, 98, - Pogórze Strzyżowsko- Dynowskie  
95, - katedra  
98 - kościół w Słocinie  
87, 85, 86, - dolina Wisłoka, Pogórze  
Strzyżowsko – Dynowskie  
115, - kaplica św. Huberta w Miłocinie

WNIOSKI: Ochrona osi i otwarć widokowych poprzez odpowiednią lokalizację obiektów, oraz ograniczenie ich gabarytów. Opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej dla terenów: 95, 98

TERENY: 101,110, [145]<sup>18</sup>

POWIERZCHNIA: 101- 110,7 ha; 110- 63,5 ha; [145 - 6,4 ha]<sup>18</sup>

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Tereny położone w całości lub częściowo w różnych strefach ochrony konserwatorskiej:  
101-„K” ochrony krajobrazu, częściowo „A”- ścisłej ochrony konserwatorskiej,  
110, 124, 23, - „K” ochrony krajobrazu, częściowo „B”- ochrony zachowanych elementów zabytkowych,  
48, 49, 92, 93, - „K” ochrony krajobrazu,  
85, 86, 87, [145]<sup>18</sup> - „E” ochrony ekspozycji zabytkowego krajobrazu,  
97- „B”.  
16 - częściowo „B”

WNIOSKI: Położenie w ww. strefach powinno determinować wszelkie działania na tych terenach.

TERENY : 126 – 143

POWIERZCHNIA: 126- 102,4; 127- 89,5; 128- 54,5 ha; 129- 24,1ha; 130- 9,2 ha;..131- 203,8 ha; 132-60,5 ha; 133-15,3 ha; 134- 22,1 ha; 135- 131,8 ha 136- 50,7 ha; 137- 22,9 ha; 138- 26,6; 139- 15,3; 140- 25,9 ha; 141- 71,1 ha; 142- 28,5 ha; 143-19,9

CECHY CHARAKTERYSTYCZNE: Są to obszary pozbawione istotnych walorów krajobrazowych w skali miasta.

**POZOSTAŁE TERENY** są to obszary do których wgląd w skali miasta jest ograniczony lub są zagospodarowane w sposób harmonijny.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 78.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 73**

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

# **UWARUNKOWANIA**

wynikające ze stanu

# **ROLNICZEJ PRZESTRZENI**

# **PRODUKCYJNEJ**

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**



## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – [~~1.568,70 ha~~ 1.868,50 ha]<sup>18</sup> .
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – [~~45~~ 48]<sup>18</sup> .
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic i dróg dojazdowych, rzeki i potoków, linii kolejowych, granic terenów zabudowanych, granic terenów o różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania rolniczego, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - klasa bonitacji gleb,
  - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze,
  - sąsiedztwo zwartych kompleksów użytkowanych rolniczo,
  - sposób użytkowania,
  - intensywność wykorzystania na cele rolnicze,
  - własność, wielkość poszczególnych działek,
  - położenie w stosunku do obiektów i urządzeń mających negatywny wpływ na jakość gleb,
  - przeznaczenie w obecnie obowiązujących planach miejscowych,
  - położenie w stosunku do terenów zalewowych,
  - warunki fizjograficzne terenu.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem wskazania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz pod kątem działań zmierzających do ochrony najbardziej wartościowej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową:

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

Są to tereny:

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

### WNIOSKI:

Z uwagi na bonitacyjną wartość gruntów, korzystne warunki fizjograficzne, ich obecne wykorzystywanie dla produkcji rolnej, peryferyjne położenie w stosunku do centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów rolnych wsi sąsiednich oraz brak zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze grunty te powinny być

chronione jako najbardziej wartościowa rolnicza przestrzeń produkcyjna przed zabudową.

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

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, przy liniach kolejowych i głównych szlakach komunikacji drogowej, w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych terenów zajętych pod działalność produkcyjną i usługową,
- narażone na zwiększoną emisję czynników pogarszających jakość gleb,
- o niejednorodnej strukturze własności (publiczna, prywatna),
- o małych działkach w układzie łańcuchowym,
- podmokłe, w obszarach zalewowych, częściowo zmeliorowane, o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- posiadające w większej części zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej z przeznaczeniem na cele nierolnicze,
- w większej części w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zainwestowanie,
- [tereny rolne nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:
  - Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub>- Dworzysko. ]<sup>18</sup>

**WNIOSKI:**

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

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

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową, przeważnie jednorodziną,
- użytkowane rolniczo ekstensywnie,
- odłogowane lub stanowiące trwałe nieużytki,
- o wysokich klasach bonitacyjnych gleb,
- poza obszarami zalewowymi,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych,
- przeważnie posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
- z rozpoczętą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- przeważnie stanowiące własności prywatne,
- stosunkowo o małych powierzchniach w układzie łańcuchowym,

- przeznaczone w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeważnie do zainwestowania.

**WNIOSKI:**

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

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające ze stanu i funkcjonowania

### ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Określono ~~[44 15]~~<sup>18</sup> obszarów wartościowych dla produkcji rolnej, obszary te zajmują ~~[359,0 ha- 598 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[6,7% 6,1 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Określono ~~[49 21]~~<sup>18</sup> obszarów nieistotnych dla produkcji rolnej, zajmują one ~~[1.030,0 ha- 1.090,8 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi ~~[19,2% 11,2 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

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

Biorąc pod uwagę:

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

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

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 78.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 74

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające z

# PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRAWA WŁASNOŚCI

### DANE OGÓLNE

1. Łączna powierzchnia obszarów - [~~53,70 km<sup>2</sup>~~ 57,15 km<sup>2</sup>]<sup>18</sup>  
Ilość wyszczególnionych obszarów - [54 59]<sup>18</sup>
2. Opis granic - struktura własności gruntów na terenie miasta Rzeszowa w ujęciu obszarowym wg danych z Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa.
3. Kryteria podziału - granice obszarów wynikają z własności gruntów.

### DANE SZCZEGÓŁOWE

#### I. Obszary własności prywatnej /pozycja 1 do 9, 53, 54, [55,56]<sup>18</sup>/

Oznaczone są w legendzie kolorem żółtym.

obszar 1 -	1 336 000 m <sup>2</sup>
obszar 2 -	123 100 m <sup>2</sup>
obszar 3 -	1 165 000 m <sup>2</sup>
obszar 4 -	87 210 m <sup>2</sup>
obszar 5 -	1 492 000 m <sup>2</sup>
obszar 6 -	1 886 000 m <sup>2</sup>
obszar 7 -	1 864 000 m <sup>2</sup>
obszar 8 -	2 578 000 m <sup>2</sup>
obszar 9 -	248 400 m <sup>2</sup>
obszar 54 -	6 000 m <sup>2</sup>
obszar 53 -	20 000 m <sup>2</sup>
[obszar 55 -	115 900 m <sup>2</sup>
obszar 56 -	57 900 m <sup>2</sup>
<hr/>	
razem	= 10 805 710 m <sup>2</sup>
razem	= 10 823 010 m <sup>2</sup> ] <sup>18</sup>

Tereny te stanowią własność osób fizycznych i prawnych, w tym mienie kościelne. Przeznaczone są w większości na uprawy polowe, ogrodnicze, użytki zielone. Występują tu nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, kościoły, cmentarze, a także usługi handlu, rzemiosła i inne.

Łączna powierzchnia obszarów wynosi [~~10,80 km<sup>2</sup>~~ 10,82 km<sup>2</sup>]<sup>18</sup>. Obszary te stanowią około [20,4% 11,1 %]<sup>18</sup> całości powierzchni miasta, [liczącej 9.756 ha ]<sup>18</sup> i występują na obrzeżach miejskich we wschodniej, południowej i zachodniej części miasta.

#### II. Obszary większych zwartych kompleksów gruntów komunalnych /poz. 10 do 18/

Oznaczone są w legendzie kolorem niebieskim.

obszar 10 -	890 900 m <sup>2</sup>
obszar 11 -	309 300 m <sup>2</sup>
obszar 12 -	225 500 m <sup>2</sup>
obszar 13 -	1 095 907 m <sup>2</sup>
obszar 14 -	385 900 m <sup>2</sup>
obszar 15 -	216 000 m <sup>2</sup>

obszar 16 -	1 306 000 m <sup>2</sup>
obszar 17 -	125 500 m <sup>2</sup>
obszar 18 -	778 900 m <sup>2</sup>
	<hr/>
razem	= 5 980 000 m <sup>2</sup>

Obszary te stanowią mienie komunalne gminy - Miasto - Rzeszów. Głównymi użytkownikami gruntów komunalnych w Rzeszowie są: spółdzielnie mieszkaniowe, spółdzielnie pracy, zakłady budżetowe i inne jednostki organizacyjne. W skład tych terenów wchodzi: ulice miejskie osiedlowe i zakładowe oraz obiekty sportowe, parki, zieleńce, targowiska, cmentarz komunalny.

Łączna powierzchnia obszarów wynosi **5,98 km<sup>2</sup>**. Obszary te stanowią około **11,5 %** całości powierzchni miasta i w większości przylegają do obwodnicy miejskiej.

### III. Obszary większych zwartych kompleksów gruntów Skarbu Państwa /pozycji 19 do 28, [57, 58]<sup>18</sup>/

Oznaczone w legendzie kolorem różowym.

obszar 19 -	2 454 000 m <sup>2</sup>
obszar 20 -	1 809 000 m <sup>2</sup>
obszar 21 -	739 500 m <sup>2</sup>
obszar 22 -	299 500 m <sup>2</sup>
obszar 23 -	280 700 m <sup>2</sup>
obszar 24 -	182 400 m <sup>2</sup>
obszar 25 -	481 900 m <sup>2</sup>
obszar 25 -	418 197 m <sup>2</sup>
obszar 26 -	1 196 000 m <sup>2</sup>
obszar 27 -	272 500 m <sup>2</sup>
obszar 28 -	240 100 m <sup>2</sup>
[obszar 57 -	391 900 m <sup>2</sup>
obszar 58 -	320 400 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<del>razem = 7 955 600 m<sup>2</sup></del>
	razem = 8 667 900 m <sup>2</sup> <sup>18</sup>

Obszary te stanowią własność Skarbu Państwa. Głównymi ich użytkownikami są: kolej PKP wraz z zabudową osiedlową mieszkaniową dla pracowników PKP, [Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa]<sup>18</sup>, składy i bazy przemysłowe, przedsiębiorstwa produkcyjne po restrukturyzacji do warunków gospodarki rynkowej, Wojsko, Policja, szpitale, obiekty usług publicznych, itp.

W skład tych terenów wchodzi ulice wojewódzkie, przelotowe i wewnątrz miejskie oraz rzeka i obszary doliny rzeki Wisłok. Obszary te są rozproszone i występują na terenie całego miasta.

Łączna powierzchnia obszarów wynosi ~~[7,95 km<sup>2</sup>~~ **8,67 km<sup>2</sup>**<sup>18</sup>. Stanowią około ~~[15% 8,89 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

### IV. Obszary dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności publicznej /poz. 29 do 40/

Oznaczone są w legendzie kolorem czerwonym.

obszar 29 -	100 600 m <sup>2</sup>
obszar 30 -	472 100 m <sup>2</sup>

obszar 31 -	2 857 000 m <sup>2</sup>
obszar 32 -	829 900 m <sup>2</sup>
obszar 33 -	678 500 m <sup>2</sup>
obszar 34 -	157 500 m <sup>2</sup>
obszar 35 i 36 -	2 667 000 m <sup>2</sup>
obszar 37 -	618 600 m <sup>2</sup>
obszar 38 -	357 100 m <sup>2</sup>
obszar 39 -	4 557 000 m <sup>2</sup>
obszar 40 -	4 544 000 m <sup>2</sup>

razem = **17 840 300 m<sup>2</sup>**

Obszary te stanowią duże przemieszanie własności Skarbu Państwa mienia komunalnego gminy - Miasto - Rzeszów, własności prywatnej z przewagą własności publicznej. Tereny należące do podmiotów państwowych, komunalnych i innych osób prawnych, tj. miejskie przedsiębiorstwa komunalne (np. MPEC, MPWiK, MPK itp.), miejskie jednostki wykonawcze - szkoły, domy kultury, zakłady opieki zdrowotnej, miejskie jednostki zarządzające - zarządy budynków mieszkalnych, zarządy dróg, Wojsko, Policję, PKP, usługi handlu i inne podmioty gospodarki rynkowej.

Obszary te są rozmieszczone na terenie całego miasta, zarówno w centrum jak i na obrzeżach miasta.

Łączna powierzchnia obszarów wynosi **17,84 km<sup>2</sup>** co stanowi około **19,5%** ogólnej powierzchni miasta.

#### V. Obszary dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej /pozycji 40 do 52, [59]<sup>18</sup>/

Oznaczone są w legendzie kolorem zielonym.

obszar 40 -	1 121 000 m <sup>2</sup>
obszar 41 -	258 700 m <sup>2</sup>
obszar 42 -	2 975 000 m <sup>2</sup>
obszar 43 -	568 500 m <sup>2</sup>
obszar 44 -	3 335 000 m <sup>2</sup>
obszar 45 -	3 951 000 m <sup>2</sup>
obszar 46 -	1 404 000 m <sup>2</sup>
obszar 47 -	280 800 m <sup>2</sup>
obszar 48 -	1 477 000 m <sup>2</sup>
obszar 49 -	510 300 m <sup>2</sup>
obszar 50 -	75 000 m <sup>2</sup>
obszar 51 -	370 000 m <sup>2</sup>
obszar 52 -	65 000 m <sup>2</sup>
<u>[obszar 59 -</u>	<u>2 563 900 m<sup>2</sup></u>

~~razem = 15 431 300 m<sup>2</sup>~~  
**razem = 17 995 200 m<sup>2</sup>]<sup>18</sup>**

Obszary te stanowią duże przemieszanie własności z przewagą prywatnej.



Nieruchomości te pozostają przeważnie we władaniu osób fizycznych i prawnych, w tym mienie Kościelne.

Są to tereny przeznaczone na:

- uprawy polowe,
- ogrodnicze,
- użytki zielone wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i obiektami gospodarczymi,
- kościoły,
- cmentarze,
- usługi handlu, rzemiosła i inne obiekty podmiotów gospodarki rynkowej.

Obszary te występują w większości na terenach położonych poza obwodnicą miejską oraz na obszarach peryferyjnych miasta Rzeszowa.

Łączna powierzchnia obszarów wynosi ~~[15,43 km<sup>2</sup>~~ 17,99 km<sup>2</sup><sup>18</sup>, co stanowi około ~~[28,8% 18,44 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

## WNIOSKI

1. W wyniku rozpoznania uwarunkowań z prawa własności, na gospodarkę przestrzenną mają wpływ:
  - a) położenie gruntów,
  - b) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - d) klasy bonitacyjne gleb.
2. Aktywna gospodarka nieruchomościami komunalnymi powinna być podporządkowana następującym celom:
  - a) komunalno - publicznym (utrzymaniu rezerw terenów komunalnych i wskazaniu ich do realizacji zadań własnych gminy),
  - b) gospodarczo – fiskalnym (uzyskaniu dochodów budżetowych, aktywizacji gospodarki w mieście, osiągnięciu wiarygodności kredytowej),
  - c) przestrzennym (wspieraniu wszystkich inwestycji kreujących rozwój miasta, tworzących nowe miejsca pracy, pozyskiwaniu inwestorów).
3. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty powinno się wskazywać grunty o niższych klasach bonitacyjnych gleb (ze względu na skutki ekonomiczne, tj. koszty wykupu, odszkodowań, zamiany oraz opłaty z tyt. wyłączenia gruntów z produkcji rolnej).
4. Z uwagi na dominację własności prywatnej na obrzeżach miasta, przy równoczesnym jej rozdrobnieniu tereny te powinny być przeznaczone przede wszystkim na realizację przedsięwzięć służących celom rozwojowym miasta przez inwestorów niepublicznych.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 75.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 75

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające z

# JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW (GĘSTOŚCI ZALUDNIENIA)

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – [2.409 ha 2.470,2 ha]<sup>18</sup>.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – [28 29]<sup>18</sup>.
3. Granice obszarów zostały określone według: ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych, granic terenów budowlanych, potoków, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - gęstość zaludnienia (relacja ilości mieszkańców na jednostkę powierzchni terenu),
  - charakter zabudowy mieszkaniowej,
  - warunki fizjograficzne.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do poprawy warunków życia mieszkańców:

### a) obszary dużego zagęszczenia powyżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości dogęszczenia.

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta,
- zainwestowane w większości osiedlami mieszkaniowymi wielorodzinnymi (z przewagą zabudowy wysokiej),
- o gęstości zaludnienia w przedziale od 94 osób/ha do 376 osób/ha,
- z deficytem usług publicznych lokalnych i komercyjnych,
- o korzystnych warunkach fizjograficznych,

### WNIOSKI:

W tych terenach, z uwagi na bardzo duże zagęszczenie ludności nie jest wskazane inwestowanie nowej zabudowy mieszkaniowej. Należy natomiast wspierać działania zmierzające do obniżenia wskaźnika zagęszczenia, w szczególności poprzez przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod potrzeby usług nieuciążliwych, zarówno komercyjnych jak i publicznych oraz poprzez określenie i przygotowanie dużych obszarów pod realizację zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze.

### b) obszary zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości istotnego dogęszczenia.

Są to tereny:

- położone: w centrum miasta wzdłuż głównych szlaków komunikacji drogowej oraz w rejonach koncentracji zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej peryferyjnych w stosunku do centrum miasta,
- zainwestowane: w centrum miasta zwartą zabudową w kwartałach ulic, wzdłuż głównych szlaków komunikacji drogowej zasadniczo zabudową jednorodziną zrealizowaną według określonej koncepcji, w rejonach peryferyjnych w stosunku do centrum miasta zabudową jednorodziną i zagrodową ukształtowaną w układach ruralistycznych,
- o gęstości zaludnienia w przedziale od 12 osób/ha do 53 osób/ha,

- z deficytem usług publicznych lokalnych i komercyjnych,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych.

**WNIOSKI:**

W tych terenach, z uwagi na charakter zabudowy oraz warunki fizjograficzne brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w istotny sposób podnoszący wskaźnik zaludnienia. Wskazane jest natomiast uzupełnienie zabudowy usługowej nieuciążliwej o charakterze komercyjnym i publicznym, poprzez określenie zasad i warunków realizacji tej zabudowy, przy uwzględnieniu konieczności utrzymania funkcji mieszkaniowej, zwłaszcza w obszarach atrakcyjnych dla usług o charakterze komercyjnym.

**c) obszary zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce z możliwością istotnego dogęszczenia.**

Są to tereny:

- położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta,
- zainwestowane zasadniczo zabudową jednorodziną ukształtowaną w układach ruralistycznych, a także niezainwestowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- o gęstości zaludnienia w przedziale od 6 osób/ha do 38 osób/ha,
- z deficytem usług publicznych lokalnych i komercyjnych,
- o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych.

**WNIOSKI:**

W tych terenach, z uwagi na niewielkie zagęszczenie ludności oraz znaczną powierzchnię terenów niezainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, istnieje możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej mającej na celu podniesienie wskaźnika gęstości zaludnienia, przy uwzględnieniu lokalnych warunków fizjograficznych i charakteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Wskazana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej o charakterze zróżnicowanym z uwzględnieniem potrzeb usług o charakterze publicznym i komercyjnym.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające z

### JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW (GĘSTOŚCI ZALUDNIENIA)

Określono 13 obszarów dużego zagęszczenia ludności znacznie powyżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości dogęszczenia. Obszary te zajmują [~~23,0%~~–12,7 %]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>.

Określono 8 obszarów zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce bez możliwości istotnego dogęszczenia. Obszary te zajmują [~~36,4%~~ 19,9 %]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>.

Określono [~~7~~– 8]<sup>18</sup> obszarów zagęszczenia ludności poniżej średniej dla dużych miast w Polsce z możliwością istotnego dogęszczenia. Zajmują one [ ~~40,1%~~ 22,7 % ]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>.

Biorąc pod uwagę:

- potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Rzeszowa,
  - konieczność poprawy jakości życia mieszkańców,
  - stosunkowo małą powierzchnię terenów możliwych do zainwestowania zabudową mieszkaniową przy obecnym przeznaczeniu terenów –
- istnieje konieczność wskazania dużych obszarów pod realizację zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 76.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 76

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

# UWARUNKOWANIA wynikające z występowania **OBIEKTÓW I TERENÓW** związanych z **TURYSTYKĄ, REKREACJĄ I SPORTEM**

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne  
zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

# **UWARUNKOWANIA ROZWOJU TURYSTYKI, REKREACJI I SPORTU - SYNTEZA**

Rzeszów jest ośrodkiem o rozwijającej się funkcji turystycznej. Jest ośrodkiem krajoznawczym, ale również ośrodkiem turystyki sentymentalnej oraz turystyki biznesowej. Na rozwój funkcji turystycznej Rzeszowa wpływają walory turystyczne miasta, a także okolic, jak również rozwijające się zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne. Istotna dla rozwoju turystyki jest także rola Rzeszowa jako węzła komunikacyjnego.

Rzeszów posiada bardzo mało zagospodarowanych terenów rekreacyjnych. Należy zwiększyć tak liczbę jak i powierzchnię tych terenów, by stworzyć kompleksową ofertę wypoczynku i rekreacji dla Rzeszowian i zatrzymujących się tutaj turystów.

## **I. Walory turystyczne Rzeszowa:**

### **Walory antropogeniczne:**

- zabytkowy układ urbanistyczny,
- budowle sakralne,
- budowla rezydencjonalno – obronna: Zamek Lubomirskich z w pełni zachowanymi bastionami,
- budowle rezydencjonalne: zespoły pałacowe i dworsko-parkowe,
- zabytki kultury żydowskiej: sakralne, użyteczności publicznej, urbanistyczne,
- budowle użyteczności publicznej,
- budowle mieszczańskie,
- Stary Cmentarz,
- zabytki techniki i zabytki urbanistyczno – architektoniczne związane z Centralnym Okręgiem Przemysłowym,

### **Walory przyrodnicze:**

- Rezerwat Przyrody „Lisia Góra”,
- stok krawędziowy Pogórza Dynowskiego w granicach miasta,
- dolina Wisłoka,
- zalew na Wisłoku
- dolinki dopływów Wisłoka.

To o czym niewątpliwie należy wspomnieć, to Podziemna Trasa Turystyczna pod Rynkiem Starego Miasta, która niebawem udostępniona zostanie do zwiedzania. Miastu przybędzie wówczas nowa, duża atrakcja turystyczna.

Rzeszów posiada bardzo duże walory dla rozwoju turystyki sentymentalnej – turystyki związanej z pozostałościami kultury żydowskiej. Sprzyja temu tym bardziej położenie miasta względem wschodniej i południowej Polski, gdzie w znakomitej większości zabytki żydowskie są rozmieszczone.

## **II. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego rozwoju turystyki, rekreacji i sportu**

Celem prezentacji istniejących uwarunkowań opracowana została mapa „*Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego rozwoju turystyki, rekreacji i sportu*”, poprzez którą określono obiekty i obszary wpływające na rozwój funkcji turystycznej Rzeszowa:

- a) określono obiekty i obszary stanowiące walory turystyczne (atrakcje turystyczne),
- b) określono obiekty bazy turystycznej:
  - bazy noclegowej,
  - bazy gastronomicznej,
  - bazy towarzyszącej,
- c) określono obiekty bazy paraturystycznej (tj. służącej zarówno turystom jak i mieszkańcom Rzeszowa),
- d) określono obszary służące wypoczynkowi i rekreacji w granicach miasta,
- e) określono obiekty i tereny sportowe,
- f) określono obiekty i obszary komunikacyjne, mające znaczenie dla rozwoju turystyki poprzez tworzenie dostępności komunikacyjnej.

Olbrzymim mankamentem jest brak campingu czy nawet pola namiotowego, co uniemożliwia osobom przybywającym z namiotem lub przyczepą campingową zatrzymanie się w Rzeszowie.

Optymistyczny jest natomiast fakt, iż w Rzeszowie następuje powolny, lecz jednak zauważalny rozwój bazy targowej i konferencyjnej jak i intensyfikacja działań organizacyjnych w tym kierunku.

### **III. Określenie funkcji i rangi turystycznej miasta oraz wstępne określenie kierunków rozwoju turystyki.**

#### **Funkcja turystyczna miasta.**

Funkcja turystyczna Rzeszowa to: ośrodek turystyki krajoznawczej, sentymentalnej i biznesowej.

#### **Ranga turystyczna miasta.**

Rangę turystyczną miasta określić należy jako krajową w przypadku turystyki krajoznawczej, zaś w przypadku turystyki sentymentalnej i biznesowej jako międzynarodową.

#### **KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI.**

Kierunki rozwoju turystyki, jakie w Rzeszowie powinny być rozwijane (intensyfikowane) to:

##### **1. Turystyka krajoznawcza:**

- a. turystyka związana z walorami architektonicznymi i urbanistycznymi (zabytki sakralne, zabytki świeckie – budowle: obronne, rezydencjonalne, użyteczności publicznej, mieszczańskie).
- b. turystyka związana z zabytkami techniki Centralnego Okręgu Przemysłowego.

**2. Turystyka sentymentalna** – związana z pozostałościami kultury żydowskiej.

**3. Turystyka „kulturalna”** w powiązaniu z Łańcutem i Leżajskiem (imprezy kulturalne, festiwale).

**4. Turystyka konferencyjna i targowa (biznesowa).**

**5. Obsługa turystyki tranzytowej.**

**6. Rekreacja** (miasto Rzeszów i okolice) i **turystyka weekendowa** (okolice) **mieszkańców Rzeszowa.**

Wszystkie te kierunki wymagają dalszego rozwoju i intensyfikacji.



Ponadto należy czynić działania, aby Rzeszów w coraz stopniu pełnił rolę bazy wypadowej dla turystyki krajoznawczej na Polskę południowo-wschodnią. Położenie w niedużej odległości od takich krain geograficznych jak Bieszczady należące już do Karpat Wschodnich z charakterystycznymi dla nich cechami, Beskid Niski, Roztocze, Pogórze Karpackie, a zwłaszcza najatrakcyjniejsze spośród pogórzy Pogórze Przemyskie sprzyja rozwojowi tej funkcji Rzeszowa.

Rzeszów jest także największym w południowo-wschodniej Polsce ośrodkiem generującym ruch turystyczny, co ma istotne znaczenie dla strefy podmiejskiej Rzeszowa i całego regionu, które w dość dużym stopniu są względem Rzeszowa obszarami recepcji turystycznej dla tego ruchu.

#### **IV. Wnioski do kierunków**

Rozwój i intensyfikacja form (kierunków rozwoju) turystyki określonych w podrozdziale III może się to dokonać poprzez:

- rozwój zagospodarowania turystycznego o zróżnicowanym standardzie, ale ze zdecydowanym wskazaniem na rozwój usług wysokostandardowych,
- rozwój zagospodarowania paraturystycznego, służącego zarówno mieszkańcom jak i odwiedzającym Rzeszów turystom,
- tworzenie kolejnych atrakcji turystycznych (walorów turystycznych) mających stanowić podstawę rozwoju turystyki krajoznawczej,
- zagospodarowanie, udostępnienie i uczytelnienie istniejących walorów antropogenicznych (kulturowych),
- poprawa wizerunku miasta,
- poprawa dostępności komunikacyjnej miasta i jego dzielnic oraz strefy podmiejskiej, zarówno komunikacją indywidualną jak i publiczną z udogodnieniem funkcji przesiadkowej węzła rzeszowskiego,
- rozwój zagospodarowania dla rekreacji i turystyki weekendowej mieszkańców Rzeszowa.

Biorąc pod uwagę istniejące walory turystyczne i dotychczasowe zagospodarowanie, obecne oraz rysujące się w przyszłości uwarunkowania i możliwości ich wykorzystania, w „Kierunkach rozwoju turystyki, rekreacji i sportu” wskazać należy obszary, które powinny zostać przeznaczone do pełnienia zaproponowanych poniżej funkcji i rozwoju na tych obszarach atrakcji turystycznych, bazy turystycznej lub rekreacyjnej zgodnej z tymi funkcjami. Funkcje te będą mogły oczywiście nakładać się na siebie.

#### **Podział terenów ze względu na możliwość pełnienia funkcji turystycznych, rekreacyjnych i sportowych:**

- a) tereny istotne dla rozwoju turystyki przyjazdowej – walory turystyczne,
- b) tereny istotne dla rozwoju turystyki przyjazdowej - zagospodarowanie turystyczne i paraturystyczne,
- c) tereny istotne dla turystyki wyjazdowej mieszkańców,
- d) tereny istotne dla rekreacji mieszkańców lub zagospodarowania ich czasu wolnego,
- e) tereny istotne dla rozwoju sportu.

Konieczne jest pozyskanie kolejnych terenów dla realizacji określonych powyżej funkcji.

Dopiero po dokonaniu podziału terenów ze względu na możliwość pełnienia wymienionych funkcji, wskazane zostaną konkretne lub alternatywne lokalizacje dla realizacji przedsięwzięć i zadań inwestycyjnych z dziedziny turystyki, rekreacji i sportu.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 77.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 77

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

# UWARUNKOWANIA wynikające z istniejącej STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**



## UWARUNKOWANIA WYNIKAJACE Z ISTNIEJACEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – [~~5.370~~ 5.715 ha]<sup>18</sup> minus teren WSK, oczyszczalni ścieków, bazy MPK, cmentarza, prochowni, strzelnicy oraz [~~1.564,10 ha~~ 1790,10 ha]<sup>18</sup> – rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny kolejowe, ogrody działkowe Słocina – Zalesie, dolina Wisłoka.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 12
3. Granice obszarów zostały określone według: ciągów ulicznych, linii kolejowych, granic terenów zainwestowanych, granic miasta.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - charakter zabudowy,
  - zwartość zabudowy,
  - występowanie elementów krystalizujących strukturę przestrzenną,
  - występowanie ciągów ulicznych,
  - koncentracja usług publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w ciągach ulicznych,
  - koncentracja usług komercyjnych w ciągach ulicznych,
  - stopień otwartości przestrzeni publicznej,
  - walory architektoniczne, jakość architektury,
  - proporcje skali obiektów (zwłaszcza wysokich) obudowujących ciągi w stosunku do szerokości tych ciągów,
  - walory kulturowe zabudowy.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do podniesienia rangi Rzeszowa w regionie, w kraju i w Europie:

### a) obszary strefy miejskiej.

Są to tereny:

- położone w historycznym centrum miasta,
- o zwartej zabudowie w kwartałach ulic nawarstwionej historycznie,
- o wysokości zabudowy zasadniczo do trzech kondygnacji,
- z zachowaniem właściwych proporcji wewnątrz urbanistycznych, (o szerokości ulic dostosowanej do wysokości obiektów),
- zawierające elementy krystalizujące strukturę przestrzenną,
- z dużą koncentracją usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych,
- z dużą koncentracją usług komercyjnych,
- zawierające obiekty o walorach kulturowych i architektonicznych,
- z wyraźnie ukształtowaną, otwartą przestrzenią publiczną.

### WNIOSKI:

Z uwagi na rangę i znaczenie tego obszaru dla zachowania tożsamości miasta dla jego mieszkańców i dla otoczenia, powinien **być chroniony** przed działaniami mogącymi wpływać na zmianę tożsamości miasta w celu zachowania dla przyszłych pokoleń jego walorów kulturowych.

Z uwagi na ubytki w układzie urbanistycznym dopuszcza się działania zmierzające do uzupełnienia brakującej zabudowy.

Z uwagi na potrzebę poprawy jakości życia mieszkańców należy modernizować istniejącą substancję z zachowaniem jej istotnych walorów kulturowych.

Z uwagi na miejsce w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta należy zachować wielofunkcyjny charakter tego obszaru.

Z uwagi na niewielką powierzchnię tego obszaru w stosunku do potrzeb wynikających z obecnych i przyszłych funkcji miasta w kraju i w regionie, nie powinny być podejmowane działania zmierzające do dalszego izolowania tego obszaru od obszarów kształtującej się strefy miejskiej, a w szczególności poprzez tworzenie ciągów komunikacyjnych okalających ten obszar, o szerokości jezdni nieadekwatnych(iej) do skali wewnątrz urbanistycznych (rodzaj współczesnych „murów”, fos, stanowiących bardzo istotną barierę w dostępności centrum miasta dla pieszych, a z czasem i dla zmotoryzowanych).

#### **b) obszary kształtującej się strefy miejskiej.**

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta od strony zachodniej, południowej i wschodniej w granicach wyznaczonych przez tereny linii kolejowej w kierunku na Jasło, wzdłuż Alei Powstańców Warszawy i linii brzegowej rzeki Wisłok oraz wzdłuż wschodniej pierzei Alei Rejtana, na wysokości od skrzyżowania tej ulicy z Aleją Armii Krajowej i Aleją Niepodległości, a także wzdłuż Alei Okulickiego na odcinku od skrzyżowania tej ulicy z ulicą Króla Augusta i ulicą Broniewskiego,
- z zabudową usługowo – mieszkaniową w ciągu ulicznym w części tworzącą zwartą zabudowę lub skomponowaną w formie wewnątrz urbanistycznych,
- z nielicznymi elementami krystalizującymi strukturę przestrzenną,
- zawierające obiekty i układy o walorach kulturowych,
- z koncentracją usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych dostępnych bezpośrednio od głównych ciągów ulicznych,
- z koncentracją usług komercyjnych dostępnych bezpośrednio od głównych ciągów ulicznych,
- o zróżnicowanym dostosowaniu skali obiektów do szerokości ciągów ulicznych.

#### **WNIOSKI:**

Z uwagi na konieczność podniesienia rangi Rzeszowa w regionie i w kraju należy podejmować działania zmierzające do włączenia tych obszarów do strefy miejskiej poprzez rozwijanie miejskiej przestrzeni publicznej.

#### **c) obszary osiedli mieszkalnych i osadnictwa o charakterze ruralistycznym.**

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie strefy miejskiej od strony północnej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kształtującej się strefy miejskiej od strony zachodniej, północnej, południowej i wschodniej oraz peryferyjnie w stosunku do centrum miasta,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna realizowana według określonej koncepcji albo w układach ruralistycznych,

- z usługami publicznymi lokalnymi nie zapewniającymi pełnego zaspokojenia potrzeb, zlokalizowanymi głównie w ośrodkach osiedlowych lub w pojedynczych obiektach,
- z usługami komercyjnymi nie zapewniającymi pełnego zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, zlokalizowanymi w ośrodkach osiedlowych lub w pojedynczych obiektach,
- z przestrzenią publiczną dostępną z reguły dla mieszkańców poszczególnych osiedli,
- brak wyraźnie wykształconych ciągów ulicznych,
- brak elementów krystalizujących strukturę przestrzenną
- zabudowa w formie „blokowisk” lub zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przemieszanej z zabudową zagrodową,
- pozbawione walorów kulturowych lub o walorach kulturowych charakterystycznych dla układów wiejskich,
- o kompozycji urbanistycznej dla potrzeb poszczególnych wydzielonych obszarów bez powiązań ukształtowaną historycznie kompozycją centrum miasta,
- izolowane arteriami komunikacyjnymi często o charakterze tranzytowymi dużymi terenami działalności produkcyjnej i usług często o charakterze zamkniętym.

## **WNIOSKI:**

Z uwagi na konieczność podniesienia rangi Rzeszowa w regionie i w kraju oraz konieczność poprawy jakości życia mieszkańców należy podjąć działania zmierzające do przekształcania terenów stanowiących sypialnie miejskie w obszary kształtującej się strefy miejskiej głównie poprzez tworzenie otwartej ogólnodostępnej miejskiej przestrzeni publicznej.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW**

Zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa  
wynikające z

### **ISTNIEJĄCEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ**

1. Obszar posiadający własną tożsamość o charakterze miejskim, tzn. posiadający kompozycję urbanistyczną, wykształcone ciągi uliczne oraz elementy krystalizujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta, skupiony na bardzo niewielkiej powierzchni (około ha), co stanowi % powierzchni miasta.
2. Obszary posiadające fragmenty wykształconych ciągów ulicznych „luźno związane z obszarem „1” bezpośrednio przylegające do obszaru centralnego z możliwością ich powiązania poprzez rozbudowę i uzupełnianie „obudowy” pierzei ulicznych. Nie należy zatem tworzyć kolejnych barier uniemożliwiających łączenia ciągów ulicznych poza centrum poszerzając o dodatkowe pasy ruchu i tak szerokie już ponad potrzebę ulice.

Szerokie arterie komunikacyjne są w przestrzeni miasta elementem urbanistycznym jeszcze bardziej dzielącym tereny, niż rzeka czy kolej (izolującym te tereny).

Jest to tym bardziej groźne dla przekształcania centrum i osiedli w „miasto”, że brak w Rzeszowie wykształconych ciągów ulicznych poza ścisłym centrum.

Powoduje to jeszcze wieszce skupienie funkcji w obszarze centralnym, izolowanym otoczonym komunikacją i coraz bardziej przez to niedostępnym.

Skupienie w centrum jedynej atrakcyjnej przestrzeni publicznej powoduje, że staje się ono jedynym celem „podróży” mieszkańców przy równoczesnym wyczerpaniu się chłonności centrum dla korzystających z niego.

Dodatkowo układ komunikacji w założeniu koncentryczny (obwodnicowy) w rzeczywistości „szachownicowy” oparty na ul. Piłsudskiego, Cieplickiego, Dąbrowskiego, Rejtana i Powstańców Warszawy powoduje, że przemieszczanie się mieszkańców w kierunku „sypialni” odbywa się również przez centrum. Brak przepraw mostowych oraz „zamknięcia” obwodnicy północnej wymusza wręcz ruch przez centrum.

3. Obszary o pojedynczych elementach ciągów ulicznych lub zupełnie ich pozbawione.

Z analizy stanu istniejącego zagospodarowania wynika, że jest szansa stworzenia, wykreowania nowych ciągów lub też powiązania tych luźnych, pojedynczych elementów w ciągi uliczne, a tym samym połączenia tych terenów z centrum oraz wykreowania nowej przestrzeni publicznej, odciążającej centrum.

Jest to równocześnie jedyna szansa powiązania funkcjonalnego i przestrzennego peryferyjnych osiedli monofunkcyjnych, sypialnianych, „odciętych” arteriami komunikacyjnymi oraz rozdzielonych terenami o funkcjach magazynowych, składowych, nieuporządkowanych, generalnie trudnych do przekształcenia w tkankę miejską (zlokalizowanych kiedyś peryferyjnie w rozwoju miasta).

Jest to również ogromna szansa stworzenia nowego wizerunku miasta i nadania właściwie nijakim ulicom – drogom tożsamości.



ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 78.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026 / 2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 78

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

# UWARUNKOWANIA

wynikające z zadań służących realizacji

# PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Generalnie brak jest terenów pod zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Taki stan wynika przede wszystkim z braku zadań rządowych i zadań samorządu województwa.

Można przyjąć, że obecnie realizacji ponadlokalnych celów publicznych służą zadania wynikające z programów rozwoju uczelni państwowych, w szczególności Politechniki Rzeszowskiej, Wyższej Szkoły Pedagogicznej i Akademii Rolniczej.

Uczelnie te zajmują powierzchnię około 51,4 ha, w tym:

- Politechnika Rzeszowska                      około 30,4 ha,
- Akademia Rolnicza                              około 13,0 ha,
- Wyższa Szkoła Pedagogiczna              około 6,0 ha

W ramach tych terenów mogą prowadzić działalność inwestycyjną, tj. budować nowe obiekty i rozbudowywać istniejące.

## **WNIOSKI DO KIERUNKÓW WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Biorąc pod uwagę:

- brak terenów własności publicznej, zwłaszcza Skarbu Państwa pozwalających realizować plany rozwoju usług publicznych ponadlokalnych,
- brak wniosków o wskazanie terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych będących podstawą porozumień pomiędzy miastem a wnioskodawcami,
- brak terenów do inwestowania w przypadku powołania uniwersytetu,
- brak terenów własności publicznej w ramach obszarów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone w obowiązujących planach pod szkolnictwo wyższe.

### **WNIOSEK:**

Należy wskazać tereny dla realizacji zadań związanych z celami publicznymi ponadlokalnymi w aspekcie celów strategicznych rozwoju Rzeszowa, stanowiących ofertę lokalizacyjną miasta dla organów administracji rządowej i samorządowej.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 79.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

## ZAŁĄCZNIK NR 79

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

# OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE do OBJĘCIA OCHRONĄ na podstawie przepisów szczególnych

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH W ZAKRESIE ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

Występujące na terenie Rzeszowa elementy roślinności stanowią w dużej mierze pozostałości występujących niegdyś naturalnych zbiorowisk leśnych lub roślinnych. Służą one podniesieniu jakości środowiska oraz życia mieszkańców.

Z uwagi na niewielką powierzchnię terenów o dużych walorach przyrodniczych chronionych na podstawie przepisów szczególnych należy objąć ochroną wszystkie tereny biologicznie czynne, na których występują cenne wartości przyrodnicze.

Obecnie w ramach terenów biologicznie czynnych podlegają ochronie:

1. **Las komunalny „Lisia Góra”** o powierzchni **8,1 ha**, położony w południowej części miasta, w sąsiedztwie zalewu na Wisłoku, w ciągu terenów ekologicznych, stanowiący **rezerwat przyrody**.
2. **Park** wpisane do rejestru zabytków:
  - park im. Wł. Szafera w Słocinie,
  - park w Zalesiu,
  - Ogród Miejski,Łączna powierzchnia parków wynosi około **12,5 ha**.
3. **Cmentarze** wpisane do rejestru zabytków:
  - Stary Cmentarz przy ul. Targowej,
  - Cmentarz na Pobitnym,
  - Cmentarz Żydowski,

Cmentarz przy ul. Targowej zwany „Stary Cmentarz” jest cmentarzem zamkniętym (od około 1910 r.). na jego obszarze znajduje się kilkadziesiąt zabytkowych nagrobków, niektóre z nich cechują się wysoką wartością artystyczną. Tu też znajduje się pomnik uczestników powstania styczniowego.

Na terenie cmentarza znajduje się znaczna ilość drzew, z których kilkanaście wskazanych zostało do objęcia ochroną pomnikową.

Cmentarz na Pobitnym.

Powstał po zamknięciu „Starego Cmentarza”. Na jego obszarze napotykamy zabytkowe nagrobki z początku XX wieku.

Cmentarz Żydowski.

Położony przy ul. Dołowej.

Łączna powierzchnia ww. cmentarzy wynosi około **13 ha**.

Gleby występujące na obszarze miasta należą do **gleb o wysokich wartościach dla rolnictwa** i zaliczane są do I, III, IIIa i IIIb klasy użytków rolnych. Zajmują one około [~~1800 ha~~ **2145 ha**]<sup>18</sup>, co stanowi około [~~30%~~ **22%**]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [**liczącej 9.756 ha**]<sup>18</sup>. Większe kompleksy upraw rolnych, użytków zielonych, ogródków działkowych i zieleni nieurządzonej występują w dolinie

Wisłoka, w południowej i południowo - wschodniej części miasta oraz na jego obrzeżach.

W dolinie Wisłoka występują gleby powstałe z utworów aluwialnych (mady) oraz czarnoziemy aluwialne. Gleby te odznaczają się dobrą strukturą i korzystnymi warunkami wodnymi. Okresowo mogą być nadmiernie uwilgotnione.

W obrębie wysoczyzny lessowej Podgórze Rzeszowskiego oraz na terenach południowo – wschodnich należących do Pogórze Karpackiego, z utworów deluwialnych wytworzyły się gleby brunatne właściwe, gleby brunatne kwaśne i wylugowane oraz lokalnie czarnoziemy deluwialne, czarnoziemy zdegradowane i gleby bielcowe.

Są to gleby pyłowe z warstwą próchniczną o miąższości 20 – 30 cm, bogate w składniki pokarmowe, o odczynie przeważnie obojętnym, dobrze przewietrzane.

Ochronie podlegają obszary, na których występują surowce mineralne.

Są to:

#### 1. Obszary występowania gazu ziemnego.

Na obszarze miasta występują dwa obszary i tereny górnicze o łącznej powierzchni około 16 km<sup>2</sup>, co stanowi około 30% ogólnej powierzchni miasta.

- W zachodniej części Rzeszowa, znajduje się obszar górniczy „Kielanówka – Rzeszów I” o powierzchni 10.6 km<sup>2</sup>. Oprócz terenu miasta obejmuje on tereny położone w gminie Świlcza i Boguchwała.

Obszar ten został utworzony Zarządzeniem Nr 11 Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 18 maja 1984 r. i zaktualizowany decyzją ministra Nr GK/WK/MN/1090/98 z dnia 12 marca 1990 r.

- Drugi obszar górniczy dla złoża gazu ziemnego „Zalesie” o powierzchni 5,3 km<sup>2</sup> znajduje się w południowo – wschodniej części miasta tj. na terenie osiedla Drabinianka, Zimowit i Zalesia.

Obszar ten utworzony został Zarządzeniem Nr 22 Ministra Przemysłu z dnia 3 lipca 1990 r.

Utworzone w granicach miasta Rzeszowa obszary górnicze dla gazu ziemnego pokrywają się obszarowo z terenami górniczymi.

#### 2. Północne tereny miasta znajdują się w obrębie **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”**, który został zatwierdzony decyzją MOŚZN i L Nr KDH 1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.

W obszarze miasta GZWP obejmuje ~~[331,7 ha~~ 368,2 ha<sup>18</sup>. Wokół GZWP utworzona jest strefa ochronna, która w obszarze Rzeszowa zajmuje 718,3 ha [(w związku z brakiem usankcjonowania prawnej ochrony terenów wokół GZWP 425 – STREFY, obszary takie jak na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub>- Dworzysko należy chronić przed zanieczyszczeniem gleb i dbać o jakość wód podziemnych)]<sup>18</sup>. Łącznie więc na obszarze GZWP i jego strefy ochronnej znajduje się ~~[4048 ha~~ 1054,5 ha<sup>18</sup>, co stanowi około ~~[19,2%~~ 10,8%<sup>18</sup> powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>,

Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 425, jest to zbiornik czwartorzędowy. Warstwę wodonośną stanowią utwory piaszczysto – żwirowe. Na przeważającej jego części występuje jeden poziom wodonośny o zwierciadle swobodnym. Miąższość utworów zawodzionych w zbiorniku wynosi średnio od 5 do 20 m a potencjalna wydajność otworów studziennych w obszarze zbiornika wynosi średnio  $Q > 70 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Obszar ten podlega ochronie przed lokalizacją obiektów, które mogłyby mieć negatywny wpływ na stan i jakość wód podziemnych.

Ochronie wynikającej z przepisów szczególnych podlegają:

- obszary ograniczonego użytkowania to jest: strefy ochronne od oczyszczalni i składowiska żużli i popiołów EC „Rzeszów”. Łącznie zajmują one obszar około **30 ha**.

**Strefa ochronna od oczyszczalni ścieków** ustalona była w 1990 r. i obejmowała teren w odległości około 500 m od oczyszczalni. W wyniku wykonanych pomiarów stężeń amoniaku dla opracowania „Oceny uciążliwości oczyszczalni ścieków w Rzeszowie” zasięg tej strefy uległ zmianie.

Nowa strefa o znacznie mniejszym zasięgu została zatwierdzona decyzją Nr OŚ – VII – 7641/35/II/8/1/96 z dnia 22 kwietnia 1996 r.

**Strefa ochrona od stanowiska żużli i popiołów** została ustalona decyzją Nr RR – 733/RZE/313/8 z dnia 17 czerwca 1982 r.

**Obiekty przeznaczone na potrzeby obronności państwa**, które na terenie miasta zajmują około **83,5 ha**.

Do obiektów tych należy:

- teren strzelnicy wraz ze strefą ochronną, położony w zachodniej części miasta,
- teren magazynowy ze strefą ochronną, znajdujący się w sąsiedztwie ulicy Morgowej i Bałtyckiej,

W rejestrze pomników przyrody ujętych zostało **27 [28]<sup>18</sup> pomników przyrody żywej** z czego większość stanowią pojedyncze drzewa, część stanowią grupy drzew. Największą grupę stanowią dęby szypułkowe.

#### **WYKAZ DRZEW OBJĘTYCH OCHRONĄ POMNIKOWĄ NA TERENIE MIASTA RZESZOWA**

<b>Lp.</b>	<b>Nr zgodny z rejestrem</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Podstawa prawna utworzenia</b>	<b>Lokalizacja</b>
1.	179	buk czerwony	dec. SGWV 7140/33/82 z dn.82.07.31	Ogród Miejski
2.	83	platan klonolistny	dec. 287RLop004/9/75 z dn.75. 09.25	ul. Zamkowa
3.	176	kłęk kanadyjski	dec. SGWV – 7140/29/82 z dn. 82.07.18	ul. Jagiellońska
4.	213	grupa drzew: 2 lipy, 3 kasztanowce	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06.27	ul. Cieplińskiego

5.	212	grupa drzew: 2 jesiony, lipa	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Moniuszki
6.	182	grupa drzew 17 dębów, 2 kasztanowce, lipa	dec. SGWV 7140/21/82 z dn. 82. 11. 11	ul. Dojazd Staroniwa
7.	178	lipa i modrzew	dec. SGWV 7140/32/82 z dn. 82. 07. 31	Skrzyżowanie ul. Dąbrowskiego i Z. Chrzanowskiej
8.	81	grupa drzew: 10 dębów	dec. Rlop- 004/7/75 z dn. 75. 07. 31	Lisia Góra
9.	180	2 wiązy	dec. SGWV 7140/30/82 z dn. 82. 07. 31	ul. Gałęzowskiego
10.	175	3 lipy	dec. SGWV 7140/27/82 z dn. 82. 07. 31	ul. Sienkiewicza
11.	226	wiąz pospolity	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Szpitalna 22
12.	224	wiąz pospolity	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Spytka Ligęzy
13.	218	lipa szerokolistna	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Zygmuntowska
14.	76	lipa drobnolistna	dec. 280Rlop- 004/2/75 z dn. 75. 07. 31	ul. Piastów
15.	219	lipa drobnolistna	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Lisa Kuli
16.	215	klon zwyczajny	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Jagiellońska
17.	217	grab zwyczajny	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Jagiellońska
18.	75	dąb szypułkowy	dec. 227Rlop- 004/11/74 z dn. 74 . 08. 08	ul. Rejtana
19.	225	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Lisa Kuli
20.	222	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz.	ul. Ciepłińskiego



			27/89 z dn. 89. 06. 27	
21.	221	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. 3-go Maja
22.	220	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	Al. Piłsudskiego
23.	214	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Bohaterów
24.	211	dąb szypułkowy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Witkacego
25.	188	dąb szypułkowy	dec. SGWV- 7140/1/83 z dn. 83. 03. 21	ul. Rejtana
26.	177	dąb szypułkowy	dec. SGWV- 7140/31/82 z dn. 82. 07. 31	ul. Księdza Jałowego
27.	216	2 lipy	Zarz. Woj. Rzesz. 27/89 z dn. 89. 06. 27	ul. Moniuszki
[28.	-	20 drzew: 3 dęby 5 klonów 4 modrzewie 2 jesiony 1 kasztanowiec biały 1 wierzba babilońska	Rozporządzenie Woj. Podkarpackiego z dnia 18 listopada 2002 r. w sprawie ochrony pomnikowej	ul. Dworzysko (dawna droga prowadząca do zespołu dworskiego Chrystianich)] <sup>18</sup>

Z wykonanych **studni wierconych i kopanych**, stanowiących awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę, aktualnie **61** uzyskało pozwolenie wodno – prawne i zostało zarejestrowane w Podkarpackim Urzędzie Wojewódzkim.

**WYKAZ AWARYJNYCH STUDNI PUBLICZNYCH  
NA TERENIE MIASTA RZESZOWA ZAREJESTROWANYCH  
W PODKARPACKIM URZĘDZIE WOJEWÓDZKIM**

<b>Lp.</b>	<b>Nr studni</b>	<b>Nr rejestracyjny studni</b>	<b>Rok wykonania</b>	<b>Adres</b>
1.	SW – 23	R – 129	1975	Ks. Jałowego 9
2.	SW – 28	R – 130	1975	Pułaskiego 9
3.	SW – 30	R – 131	1975	Pułaskiego 7
4.	SW – 38	R – 132	1975	Nizinna 9
5.	SW – 51	R – 133	1975	Dąbrówki 2
6.	SW – 60	R – 134	1975	Akademicka 3
7.	SW – 65	R – 135	1975	Langiewicza 14
8.	SW – 67	R – 136	1982	Podwisłocze 40
9.	SW – 68	R – 137	1982	Popiełuszki 14
10.	SW – 69	R – 138	1983	Rejtana 22
11.	SW – 70	R – 139	1982	Osmeckiego 55
12.	SW – 71	R – 140	1982	Osmeckiego 33
13.	SW – 72	R – 141	1983	Osmeckiego 3
14.	SW – 73	R – 142	1983	Brydaka 9
15.	SW – 74	R – 143	1983	Paderewskiego 3F
16.	SW - 75	R – 144	1984	Archanioła 5
17.	SW – 76	R – 145	1984	Nagietkowa
18.	SW – 77	R – 146	1984	Szpitalna 16
19.	SW – 78	R – 147	1984	Malczewskiego 4
20.	SW – 79	R – 148	1984	Malczewskiego 3
21.	SW – 82	R – 149	1985	Fredry 7
22.	SW – 85	R – 150	1985	Lenartowicza 10
23.	SW – 86	R – 151	1986	Rejtana 39
24.	SW – 121	R - 101	1991	Kolbego 1
25.	SW – 134	R – 102	1995	Klonowa 26
26.	SW – 130	R – 103	1995	B-pa J. Pelczara 7
27.	SW – 129	R – 104	1996	Podwisłocze 38 a, b
28.	SW – 126	R – 105	1996	Ułanów
29.	SW – 124	R – 106	1992	Monte Cassino
30.	SW – 103	R – 107	1993	Solarza
31.	SW – 83	R – 108	1986	Lisa Kuli
32.	SW – 87	R – 109	1985	Sportowa
33.	SW – 117	R – 110	1992	Cicha
34.	SW – 1	R – 111	1994	Graniczna 6
35.	SW – 2	R – 112	1994	Graniczna 4a
36.	SW – 3	R – 113	1994	Sienna
37.	SW – 116	R – 114	1992	Kochanowskiego 15
38.	SW – 120	R – 115	1991	Prymasa 1000-lecia

Lp.	Nr studni	Nr rejestracyjny studni	Rok wykonania	Adres
39.	SW – 94	R – 116	1986	Mieczykowa
40.	SW - 95	R – 117	1986	Sasanki
41.	SW - 107	R - 118	1991	Kotuli (Zbyszewskiego)
42.	SW - 123	R - 119	1992	Rejtana
43.	SW – 122	R – 120	1991	Monte Cassino
44.	SW – 118	R – 121	1992	Hanasiewiczza
45.	SW – 125	R – 122	1991	Kustronia
46.	SW – 88	R – 47	1987	Kosynierów
47.	SW – 90	R – 49	1987	Korczaka 6
48.	SW – 91	R – 53	1988	Lisa Kuli 1
49.	SW – 96	R – 46	1987	Saperów
50.	SW – 98	R – 55	1988	Rataja 4
51.	SW – 100	R – 56	1988	Rataja 10
52.	SW – 137	R – 85	1995	Kolbego
53.	SW -- 89	R – 52	1988	Plac Ofiar Getta 2
54.	SW – 92	R – 45	1987	Hetmańska
55.	SW – 136	R – 84	1995	Sportowa
56.	SW – 128	R – 83	1995	Krzyżanowskiego
57.	SW – 93	R – 48	1987	Dąbrowskiego 31
58.	SW – 133 (S <sub>1</sub> )	R – 92	1998	Podkarpacka (cmentarz)
59.	SW - 132	R - 88	1997	Dominikańska 3
60.	SW - 145	R - 128	1997	Krzyżanowskiego 28
61.	SW - 165	R - 100	1998	Szarych Szeregów 2

## OBSZARY I OBIEKTY WSKAZANE DO OCHRONY

**Park Jędrzejowiczów (przy Szpitalu Miejskim)** powinien być objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków.

Stanowi on pozostałość zespołu dworsko – parkowego rodziny Jędrzejowiczów (obecnie znajduje się w spisie zabytków architektury i budownictwa).

Park ten kiedyś zajmował znacznie większą powierzchnię, która uległa zmniejszeniu na skutek budowy obiektów ulokowanego tu Szpitala. Do dziś pozostały tu jeszcze ciekawe okazy drzew i krzewów. Wymaga jednak prac konserwatorskich, pielęgnacyjnych i wzbogacenia nasadzeń.

Tereny, wskazane do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego: Największą enklawą roślinności wodnej i szuwarowej jest zalew na Wisłoku, zwłaszcza w jego południowej, silnie zabagnionej części. Występują tu zespoły roślinności pospolitej, jak i bardzo rzadkiej. **Teren** ten stanowi jednocześnie największą **ostoję ptactwa wodnego** w regionie. Obszar ten powinien być objęty ochroną w formie **użytku ekologicznego**.

Drugim obszarem, który powinien być chroniony w formie **użytku ekologicznego** to **oczko wodne**, w północno – zachodnim krańcu miasta.

Stanowi ono pozostałość po wyrobisku cegielnianym. Jest ono wykorzystywane przez ptactwo wodne, a na brzegach występuje roślinność szuwarowa. Ten niewielki zbiornik wodny stanowi urozmaicenie części miasta, w której dominują bazy, składy i zakłady usługowe.

W południowo – wschodniej części miasta, w rejonie osiedla Drabinianka i Zimowit występują obszary użytków zielonych (łąk), będące **siedliskiem zimowita jesiennego**. Gatunek ten podlega ochronie prawnej. Na terenie Polski zimowit jesienny występuje rzadko. W ostatnim okresie utracił znaczną część swoich stanowisk. W związku z tym zasługuje on na szczególną ochronę. Wskazane byłoby objęcie ochroną w formie **użytku ekologicznego** terenów największych skupisk jego stanowisk.

Do terenów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, które należy objąć ochroną w formie **zespołów przyrodniczo – krajobrazowych** zalicza się:

1. dolinę Wisłoka w północnej części, w rejonie Pobitnego z malowniczą skarżą porożcinaną głębokimi jarami i porożniętą murawą kserotermiczną
2. teren Pobitnego w rejonie Kopca Konfederatów Barskich,
3. zespół parkowo – dworski w Słocinie w powiązaniu z sąsiadującym obszarem doliny Młynówki,
4. tereny Pogórza Dynowskiego w południowo – wschodnich krańcach miasta,
5. ujściowy odcinek doliny Strugu, wcinającej się i meandrującej w terasie Wisłoka,
6. ostaniec denudacyjny przy ul. Załęskiej,

Ponadto proponuje się objąć **ochroną pomnikową** drzewa o znacznych walorach przyrodniczych, których wykaz przedstawiono w załączniku.

#### **WYKAZ DRZEW PROPONOWANYCH DO OBJĘCIA OCHRONĄ POMNIKOWĄ NA TERENIE MIASTA RZESZOWA**

<b>Lp.</b>	<b>Numer obiektu</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Lokalizacja</b>
1.	1	Lipa drobnolistna	Wschodnia część miasta, 2 m od zabudowań gospodarskich w kier. Południowo zachodnim.
2.	2	Kasztanowiec	Wschodnia część miasta, przy skrzyżowaniu ul. Fr. Kotuli i ul. Krakowskiej, 25 m w kier. Południowo – zachodnim.
3.	3	Wiąz limak	W północnej części miasta przy ul. Szeroka
4.	4	Topola czarna	W centralnej części miasta, za jednostką wojskową przy ul. Lwowskiej.
5.	5	Jesion wyniosły	W centralnej części miasta przy ul. Na Skąły
6.	6	Lipa drobnolistna	W centralnej części miasta przy ul. Gajowej

<b>Lp.</b>	<b>Numer obiektu</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Lokalizacja</b>
7.	7	Jesion wyniosły	Przy wejściu do parku im. W. Szafera od ul. I. Paderewskiego
8.	8	Jesion wyniosły	Przy wejściu do parku im. W. Szafera od ul. I. Paderewskiego
9.	9	Klon polny	50 m od wejścia do parku im. W. Szafera od ul. I. Paderewskiego
10.	10	Klon polny	49 m od wejścia do parku im. W. Szafera od ul. I. Paderewskiego
11.	11	Jesion wyniosły	W parku im. W. Szafera, 40 m od wejścia od ul. I. Paderewskiego
12.	12	Grab zwyczajny	w parku im W. Szafera w alei grabowej
13.	13	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera w alei grabowej przy zachodnim ogrodzeniu parku
14.	14	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera w alei grabowej przy zachodnim ogrodzeniu parku
15.	15	Jawor	W parku im W. Szafera w alei grabowej
16.	16	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera w alei grabowej przy zachodnim ogrodzeniu parku
17.	17	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera w alei grabowej przy zachodnim ogrodzeniu parku
18.	18	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera w alei grabowej przy zachodnim ogrodzeniu parku
19.	19	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera w alei grabowej przy zachodnim ogrodzeniu parku
20.	20	Klon zwyczajny	W parku im W. Szafera, 30 m od budynku dworu w kierunku północno – zachodnim
21.	21	Grab zwyczajny	W głębi parku im. W. Szafera
22.	22	Klon zwyczajny	W parku im W. Szafera, 30 m od budynku dworu w kierunku północno - zachodnim
23.	23	Klon zwyczajny	W parku im W. Szafera, 25 m od budynku dworu w kierunku północno - zachodnim
24.	24	Klon polny	W parku im W. Szafera, 15 m od budynku dworu w kierunku zachodnim
25.	25	Klon zwyczajny	W parku im W. Szafera, 15 m od budynku dworu w kierunku zachodnim
26.	26	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera przy zachodnim ogrodzeniu 30 m od budynku dworskiego w kierunku zachodnim
27.	27	Klon polny	W parku im W. Szafera, 40 m od budynku mieszkalnego w kierunku

Lp.	Numer obiektu	Obiekt	Lokalizacja
			północno - zachodnim
28.	28	Klon polny	W parku im W. Szafera, 40 m od budynku mieszkalnego w kierunku północno - zachodnim
29.	29	Klon polny	W parku im W. Szafera, 45 m od budynku dworskiego w kierunku północno - zachodnim
30.	30	Lipa drobnolistna	W parku im W. Szafera, 50 m od budynku dworskiego w kierunku północno - wschodnim
31.	31	Buk	W parku im W. Szafera, 50 m od budynku dworskiego w kierunku południowym
32.	32	Lipa drobnolistna	Obok parku im. Szafera 10 m od poczty w kierunku północnym
33.	33	Jesion wyniosły	Przy Domu Zasłużonego Kombatanta na osiedlu Słocina
34.	34	Lipa drobnolistna	Przy Domu Zasłużonego Kombatanta na osiedlu Słocina
35.	35	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera przy domku ogrodnika
36.	36	Lipa drobnolistna	W parku im W. Szafera, 20 m od budynku dworskiego w kierunku południowym
37.	37	Platan klonolistny	W parku im W. Szafera, 25 m od budynku dworskiego w kierunku południowym
38.	38	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera, 25 m od budynku dworskiego w kierunku wschodnim
39.	39	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera, 25 m od budynku dworskiego w kierunku wschodnim
40.	40	Klon polny	W parku im W. Szafera, 25 m od budynku dworskiego w kierunku południowo - wschodnim
41.	41	Buk zwyczajny	Naprzeciw budynków gospodarskich dworu przy ul. Powstańców Śląskich
42.	42	Grab zwyczajny	Naprzeciw sklepu z artykułami do produkcji rolnej przy ul. Powstańców Śląskich 7 m w kierunku południowym
43.	43	Klon zwyczajny	W parku im W. Szafera, 70 m od budynku dworskiego w kierunku północno - wschodnim
44.	44	Klon zwyczajny	W parku im W. Szafera, 70 m od budynku dworskiego w kierunku północnym

<b>Lp.</b>	<b>Numer obiektu</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Lokalizacja</b>
45.	45	Sosna wejmutka	W parku im W. Szafera, 75 m od budynku dworskiego
46.	46	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera, 100 m w kierunku północnym od budynku dworskiego
47.	47	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera, 80 m od stawów w kierunku południowym przy ścieżce
48.	48	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera przy wschodnim ogrodzeniu obok skrzyżowania ul. Powstańców Śląskich i I. Paderewskiego
49.	49	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera, 10 m od stawów w kierunku południowo - wschodnim
50.	50	Wiąz limak	W parku im W. Szafera, 40 m od stawów w kierunku południowym przy ścieżce
51.	51	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera, 40 m od stawów w kierunku południowym przy ścieżce przez park
52.	52	Grab zwyczajny	W parku im W. Szafera, 60 m od stawów w kierunku południowym przy ścieżce przez park
53.	53	Jesion wyniosły	W parku im W. Szafera, przy ścieżce przez park, 60 m od stawów w kierunku południowym
54.	54	Jesion wyniosły	Obok parku im. W. Szafera przy skrzyżowaniu ul. Witolda i I. Paderewskiego
55.	55	Olsza czarna	W parku im W. Szafera, przy okrągłym stawie 1 m w kierunku wschodnim
56.	56	Klon polny	W parku im W. Szafera, 1 m od okrągłego stawu w kierunku wschodnim
57.	57	Jesion wyniosły	We wschodniej części miasta, 25 m od domu Siemaszkowa 9A w kierunku północno – zachodnim
58.	58	Jesion wyniosły	60 m od domu studenckiego AR w kierunku wschodnim
59.	59	Jesion wyniosły	60 m za akademikami AR w kierunku wschodnim przy drodze
60.	60	Jesion wyniosły	60 m za akademikami AR w kierunku wschodnim
61.	61	Jesion wyniosły	30 m od rozdzielni gazu przy ul. Podmiejskiej
62.	62	Wiąz limak	Przy bloku ul. Siemieńskiego 1, przy skrzyżowaniu z ul. Kochanowskiego, w pasie zieleni przy chodniku

Lp.	Numer obiektu	Obiekt	Lokalizacja
63.	63	Buk zwyczajny	W centralnej części miasta przy Szpitalu Miejskim
64.	64	Dąb szypułkowy	Park przy szpitalu na ul. Partyzantów przy ogrodzeniu od ul. Rycerskiej
65.	65	Platan klonolistny	W parku przy Szpitalu Miejskim przy ogrodzeniu od ul. Rycerskiej
66.	66	Jesion wyniosły	W parku przy Szpitalu Miejskim przy ogrodzeniu od ul. Rycerskiej
67.	67	Bluszcz pospolity	Stary cmentarz, w pierwszej alejce po prawej stronie
68.	68	Jesion wyniosły	Stary cmentarz przy ul. Targowej
69.	69	Wiąz limak	Stary cmentarz przy ul. Targowej
70.	70	Lipa drobnolistna	Stary cmentarz przy ul. Targowej
71.	70	Wiąz limak	Stary cmentarz przy ul. Targowej
72.	72	Modrzew europejski	Stary cmentarz przy ul. Targowej
73.	73	Jesion wyniosły	Ul. Moniuszki po prawej stronie przy zakręcie na trawniku
74.	74	Lipa szerokolistna	Park przy ul. Dąbrowskiego

Na terenie miasta wykonano **186 studni wierconych i kopanych**, stanowiących awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę dla mieszkańców, z których 61 uzyskało pozwolenie wodno – prawne i zarejestrowane zostało w rejestrze prowadzonym przez wojewodę.

Pozostałe (**125**) z istniejących studni należy zweryfikować i uzyskać dla nich pozwolenia wodno – prawne, które określą strefy ochrony sanitarnej, umożliwią wpisanie do rejestru i objęcie ochroną. (Wykaz w załączeniu).

#### **AWARYJNE STUDNIE PUBLICZNE – KOPANE PROPONOWANE DO UJĘCIA W REJESTRZE**

Lp.	Numer studni	Adres
1.	SK - 1	ul. Staromiejska 102
2.	SK - 2	ul. Staromiejska 35
3.	SK - 3	ul. Lubelska 53
4.	SK - 4	ul. Lubelska49
5.	SK - 5	ul. Lubelska31
6.	SK - 6	ul. Krakowska 20a
7.	SK - 7	ul. Sienkiewicza 9
8.	SK - 8	ul. Lwowska 33 (Cmentarz Komunalny Pobitno)
9.	SK – 9	ul. Konfederatów Barskich 60
10.	SK – 10	ul. Konfederatów Barskich 35
11.	SK – 11	ul. Sienkiewicza 2
12.	SK – 12	ul. Sportowa 6
13.	SK – 13	ul. Św. Mikołaja 4
14.	SK – 14	ul. Wyspiańskiego 24 (obok lodowiska)



<b>Lp.</b>	<b>Numer studni</b>	<b>Adres</b>
15.	SK – 15	ul. Sokoła (Klasztor o.o. Bernardynów)
16.	SK – 16	ul. Grunwaldzka 28
17.	SK – 17	Plac Wolności 7
18.	SK – 18	ul. Piłsudskiego 10
19.	SK – 20	ul. Bernardyńska 2 – st. p. poż.
20.	SK - 21	ul. Gałęzowskiego 7
21.	SK – 22	ul. Lecha 3
22.	SK – 23	ul. Lwowska 45
23.	SK – 24	ul. Wita Stwosza 35
24.	SK – 25	ul. Mochnackiego 15
25.	SK – 27	ul. Lubomirskich 23
26.	SK – 28	ul. Podpromie 29
27.	SK – 29	ul. Rejtana 14
28.	SK – 30	ul. Chodkiewicza 3
29.	SK – 31	ul. Lenartowicza 5
30.	SK – 32	ul. Piłsudskiego 21
31.	SK – 33	ul. Lwowska 11
32.	SK – 34	ul. Dąbrowskiego 21 – studnia nieczynna przeznaczona do likwidacji
33.	SK – 35	ul. Chmaja 5 - 7
34.	SK – 36	ul. Chmaja 9 – 11
35.	SK – 37	ul. Wincentego Pola 1
36.	SK – 38	ul. Staszica 18
37.	SK – 39	ul. Rejtana – kapliczka
38.	SK – 40	ul. Niedzielskiego 6
39.	SK – 41	ul. Niedzielskiego 2
40.	SK – 42	ul. Batorego 17
41.	SK – 43	ul. Bohaterów Westerplatte 5
42.	SK – 44	ul. M. C. Skłodowskiej 1
43.	SK – 45	ul. Hetmańska 45
44.	SK - 46	ul. Bohaterów Westerplatte 1 -3
45.	SK – 47	ul. Paderewskiego 2
46.	SK – 48	ul. Paderewskiego 10
47.	SK – 49	ul. Dominikańska 10
48.	SK – 50	ul. Hetmańska 77
49.	SK – 51	ul. Kwiatkowskiego 71
50.	SK – 52	ul. Partyzantów 16
51.	SK – 53	ul. Piotra Skargi 1
52.	SK – 54	ul. Wita Stwosza 15
53.	SK – 55	ul. Słodka 34
54.	SK – 56	ul. Piastów 47
55.	SK – 57	ul. Fabryczna 1
56.	SK – 58	ul. Paderewskiego 97
57.	SK – 59	ul. Paderewskiego 130
58.	SK - 60	ul. Staromiejska 60

**AWARYJNE STUDNIE PUBLICZNE – WIERCONE PROPONOWANE DO UJĘCIA  
W REJESTRZE**

<b>Lp.</b>	<b>Numer studni</b>	<b>Adres</b>
1.	SW – 1A	ul. Graniczna 6
2.	SW – 2A	ul. Graniczna 4a
3.	SW – 3A	ul. Sienna 4
4.	SW – 4	ul. Broniewskiego 24 - 26
5.	SW – 4A	ul. Paderewskiego 35
6.	SW – 5	ul. Broniewskiego 34
7.	SW – 7	ul. Okulickiego 9
8.	SW – 8	ul. Gołębia 6
9.	SW – 9	ul. Okulickiego 3
10.	SW – 10	ul. Kosynierów 23 – 25
11.	SW – 11	ul. Rycerska 5 – 7
12.	SW – 12	ul. Kr. Augusta 31 – 33
13.	SW – 13	ul. Husarska 1
14.	SW – 14	ul. Drewnickiego 6
15.	SW – 15	ul. M. Konopnickiej 10 - 14
16.	SW – 16	ul. M. Konopnickiej 2 – 4
17.	SW – 17	ul. Kochanowskiego 36
18.	SW – 18	ul. Krakowska 14
19.	SW – 19	ul. Legionów 16 – 18
20.	SW – 20	ul. Ks. Jałowego 22 (II LO)
21.	SW – 21	ul. Sobieskiego 9
22.	SW – 22	ul. Orzeszkowej 2 – studnia nieczynna, brak wody
23.	SW – 24	ul. Bernardyńska 10
24.	SW – 25	ul. Witkacego 1
25.	SW – 27	ul. Bohaterów 6
26.	SW – 29	ul. 3-go Maja 12
27.	SW – 31	ul. Baldachówka 5a
28.	SW – 32	ul. Korczaka 6
29.	SW – 33	ul. Leszczyńskiego 4
30.	SW – 34	ul. Słoneczna 1
31.	SW – 35	ul. Kraszewskiego 2a
32.	SW – 36	ul. Malczewskiego 10
33.	SW – 37	ul. Langiewicza 1
34.	SW – 39	ul. Langiewicza 21
35.	SW – 40	ul. Mieszka I 1
36.	SW – 41	ul. Hetmańska 16
37.	SW – 42	ul. Lipcowa 7
38.	SW – 43	ul. Mieszka I 30
39.	SW – 44	ul. Kwietniowa 67
40.	SW – 45	ul. Lenartowicza 33
41.	SW – 46	ul. Wincentego Pola 12
42.	SW – 47	ul. Staszica 20
43.	SW – 48	ul. Lenartowicza 37 – 41a
44.	SW – 49	ul. Żwirki i Wigury 6 – 8a
45.	SW – 50	ul. M. C. Skłodowskiej 3

Lp.	Numer studni	Adres
46.	SW – 52	ul. Krzywoustego 3
47.	SW – 53	ul. Podwisłocze 26
48.	SW – 54	ul. Świadka 3
49.	SW – 55	ul. Chrobrego 8
50.	SW – 56	ul. Dąbrowskiego 66a
51.	SW – 57	ul. Chrobrego 16 – 18
52.	SW – 58	ul. Pelczara 5
53.	SW – 59	ul. Podwisłocze 4
54.	SW – 61	ul. Ossolińskich 1
55.	SW – 62	ul. Poznańska 2
56.	SW – 63	ul. Wielkopolska 6
57.	SW – 66	ul. Podwisłocze 12
58.	SW – 80	ul. Starzyńskiego 4 - 6
59.	SW – 81	ul. Starzyńskiego 7
60.	SW – 84	ul. Staszica 25
61.	SW – 97	ul. Morgowa 36a
62.	SW – 104	ul. Solarza 16
63.	SW – 105	ul. Solarza 23
64.	SW – 106	ul. Kotuli 5
65.	SW – 114	ul. Partyzantów – pomnik
66.	SW – 115	ul. Króla Augusta 8 – 10
67.	SW – 169	ul. Długosza – Tetmajerów 6

Do terenów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, które należy objąć ochroną w formie **parków miejskich** należą tereny pokryte drzewostanami o charakterze parkowym znajdujące się na osiedlach:

- Kmity
- Baranówka
- w Śródmieściu – przy ul. Pułaskiego
- nad Wisłokiem
- przy ul. Dominikańskiej.

Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej zajmują powierzchnię około **1300 ha**. Z uwagi na rolę jaką pełnią te tereny w organizmie miasta wskazane jest objęcie ich ochroną jako **tereny zieleni miejskiej**.

Największa powierzchnia terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej znajduje się w obrębie doliny Wisłoka. Przeważa zieleń nieurządzona, a tylko niewielki procent stanowią tereny zieleni urządzonej.

Stosunkowo znaczne powierzchnie zieleni nieurządzonej położone są także w części południowej i południowo – wschodniej miasta. Są to przeważnie łąki i pastwiska.

Ponadto tereny zieleni nieurządzonej związane są z obszarami dolin dopływów Wisłoka – Mikołki, Przyrwy i Młynówki.

Ponadto, w południowej części miasta znajdują się **las** prywatne, tzw. **Laski Matysowskie** o powierzchni **15,9 ha**, wskazane do ochrony, spełniające istotną rolę biologiczną i krajobrazową w systemie miasta.

Są to niewielkie obszary leśne, porastające doliny wciosowe, położone w południowo - wschodnich krańcach miasta, z dala od zabudowy, wśród pól uprawnych. Zwiększają walory krajobrazowe i przyrodnicze tego obszaru, równocześnie stanowią lęgowiska i ostoję dla wielu gatunków ptaków i ssaków.

Występuje tu: buczyna karpacka, grąd wysoki i niski oraz fragment łągu. W runie występuje szereg gatunków górskich prawnie chronionych, jak: podkolan biały, buławnik wielkokwiatowy, kopytnik pospolity, wawrzynek wilczełyko, bluszcz pospolity.

W obrębie poszczególnych osiedli mieszkaniowych występują tereny przeznaczone pod zieleń osiedlową. Tereny te tylko w pewnym procencie zostały zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem. W większości wymagają dopiero urządzenia i zagospodarowania, by mogły właściwie służyć mieszkańcom, tj. jako miejsce codziennego ich wypoczynku oraz poprawie warunków aerosanitarnych i klimatycznych w mieście.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 80.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

## ZAŁĄCZNIK NR 80

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

# OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE do OBJĘCIA OCHRONĄ na podstawie przepisów szczególnych

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

# **OBSZARY CHRONIONE I WSKAZANE DO OCHRONY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH W ZAKRESIE ELEMENTÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU**

## **I. OBSZARY CHRONIONE**

Obszarami i obiektami chronionymi na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury, [(a następnie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub>- Dworzysko)]<sup>18</sup> są obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków. Na terenie miasta Rzeszowa są to:

1. zespoły zabytkowe,
2. cmentarze,
3. obiekty budowlane,
4. stanowiska archeologiczne.

### **1. Zespoły zabytkowe Rzeszowa wpisane do rejestru zabytków.**

Obszary RZ 1, RZ 2 i RZ 3 to układ urbanistyczny Rzeszowa, wpisany do rejestru zabytków pod wspólnym numerem A-325 z dnia 30 stycznia 1969r. Stanowi dobro kultury narodowej i jest cennym elementem w kompozycji przestrzennej miasta oraz materialnym dowodem jego ponad 640-letniej tradycji, a także świadectwem historycznego narastania tkanki miejskiej.

Obszary RZ 4, RZ 5 i RZ 6 stanowią zespoły zabytkowe wpisane oddzielnie do rejestru zabytków.

Są to:

- obszar RZ 1 - obejmuje zasadniczą część zespołu zabytkowego z układami urbanistycznymi Starego Miasta, dawnego Nowego Miasta, Kłapkówki, dawnej Woli Jarosławskiej, Dzielnicy Zamkowej, dawnej Dzielnicy Pańskiej oraz Stary Cmentarz,
- obszar RZ 2 - obejmuje zespół kościelno-klasztorny Bernardynów,
- obszar RZ 3 - obejmuje dawny zespół kościelno-klasztorny Reformatów z dawnym ogrodem przyklasztornym (obecnie Ogród Miejski),
- obszar RZ 4 – obejmuje zespół dworsko-parkowy na Słocinie (nr wpisu A – 338 z dnia 19.08.1968 r.),
- obszar RZ 5 – obejmuje zespół kościelny na Słocinie (nr wpisu A – 1281 z dnia 15.04.1996 r.),
- obszar RZ 6 – obejmuje zespół dworsko-parkowy na Zalesiu (nr wpisu A – 1007 z dnia 11.10.1978 r.).

### **2. Cmentarze wpisane do rejestru zabytków:**

Stary Cmentarz	- nr wpisu 308 z dnia 13.11.1968r.
Cmentarz Żydowski	– nr wpisu 1130 z dnia 14.01.1983r.
Cmentarz Komunalny Pobitno	– nr wpisu 1127 z dnia 25.11.1982r.

### **3) Obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków:**

## Rejestr zabytków – Rzeszów

Lp.	Adres	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru
1.	ul. ks. Jałowego	Zespół kościelny – kościół parafialny p.w. Chrystusa Króla	1935	A – 1088
2.	ul. Sokoła 13	Gmach Biblioteki Publicznej, (d. Gmach Rady Powiatowej)	1898	A – 1145
3.	ul. ks. Jałowego 22	d. II C.K. Gimnazjum Męskie, ob. II LO,	1904	A - 1103
4.	ul. Sokoła 9	d. Towarzystwo Gimnastyczne „Sokół”, ob. Teatr, przebud. przed 1959	1890	A – 1236
5.	ul. Sokoła 6	d. Towarzystwo Zaliczkowo – Kredytowe Ziemskie, ob. bank	ok. 1890	A – 1034
6.	ul. Grottgera 26	d .hotel „Udziałowy”, ob. mieszkania, nadbud. piętra 1960	ok. 1910	A – 1248
7.	ul. Piłsudskiego 8-10	d. zajazd (?), następnie koszary wojskowe, ob. sklepy i instytucje, przeb. i nadbud. 1878, przebud. 1893,	1820–1841	A – 1207
8.	ul. 8- Marca 5	d. C.K. koszary im. S. Bema – budynek koszar, ob. dom	po 1888	A – 1097
9.	ul. Unii Lubelskiej 3	Zespół dworski – dwór, ob. Biuro Ogłoszeń i Reklam Wydawcy „Rpress”	przed 1828	A – 1042
10.	ul. Unii Lubelskiej 3	Zespół dworski – oficyna, ob. jw.	przed 1849	A – 1042
11.	ul. Dąbrowskiego 19	Zespół dworski – dworek, rozbud. ok. 1942, remont 1979, ob. wł. SP ZOZ nr 1	1918	A – 1025
12.	ul. Dąbrowskiego 83	Dom Kultury WSK,	1952	A – 1249
13.	ul. Asnyka 1/ Sobieskiego 7	Kamienica	1938	A – 1245
14.	ul. Bernardyńska 10	Kamienica	ok. 1900	A – 1195
15.	ul. Chodkiewicza 12	Willa	przed 1909	A – 1238
16.	ul. Z. Chrzanowskiej 10	Willa	1910	A – 1091
17.	ul. Grodzisko 3	Kamienica	1925	A – 934
18.	ul. Grunwaldzka 36	Kamienica	pocz. XX w.	A – 1287
19.	ul. Hetmańska 2	Kamienica	ok. 1910	A – 1247
20.	ul. Hetmańska 11	Willa	ok. 1912	A – 1200
21.	ul. Jabłońskiego 3	Kamienica	1898	A – 1117

22.	ul. Jabłońskiego 5	Kamienica	k. XIX w.	A – 1118
23.	ul. Jabłońskiego 8	Kamienica	1913	A – 1276
24.	ul. Jagiellońska 11	Willa	1924	A – 1020
25.	ul. Jagiellońska 12	Kamienica	1937	A – 1214
26.	ul. Jagiellońska 35	Willa	pocz. XX w.	A - 1197
27.	ul. ks. Jałowego 2-6	Dworek	ok. 1870	A – 1028
28.	ul. ks. Jałowego 10	Zespół domu nr 10 – kamienica	przed 1888	A - 1259
29.	ul. ks. Jałowego 12	Kamienica, remont 1930, 1950	ok. poł. XIX w.	A - 1026
30.	ul. ks. Jałowego 13	Kamienica	przed 1903	A - 1145
31.	ul. ks. Jałowego 19	Willa	1897	A - 1226
32.	ul. ks. Jałowego 33	Zespół willi nr 33 – willa,	1894	A - 1119
33.	ul. ks. Jałowego 33	Zespół willi nr 33 – altana ogrodowa	1931	A - 1119
34.	ul. Okrzei 12	Kamienica	ok. 1900	A – 1108
35.	ul. Przyjemna 3	Stodoła	2 poł. XIX w.	A – 1089
36.	ul. Reformacka 10	Dworek	przed 1903	A – 1258
37.	ul. J. Sobieskiego 3	Kamienica	ok. 1925	A - 1107
38.	ul. J. Sobieskiego 4	Kamienica	ok. 1910	A – 1108
39.	ul. J. Sobieskiego 5	Kamienica	przed 1888	A – 1109
40.	ul. J. Sobieskiego 6	Kamienica	ok. 1910	A – 1108
41.	ul. J. Sobieskiego 8	Kamienica	ok. 1910	A – 1110
42.	ul. Sokoła 7	Teatr, nad. przed 1959	przed 1888	A – 1236
43.	ul. Unii Lubelskiej 4	Willa, remont 1977	ok. 1910	A – 1024
44.	ul. Wierzbowa 4/5	Dom, przebud. 1935, remont	1904	A – 1240
45.	ul. Lwowska 8	Willa	k. XIX w.	A – 1090
46.	ul. J. Matejki 18	Kamienica, piwnice XVIII w.(?)	1927	A – 1181
47.	ul. Moniuszki 4	Willa	1922	A - 1098



48.	ul. Moniuszki 8	Dom	2 poł. XIX w.	A – 1184
49.	ul. Moniuszki 11	Willa	1906	A- 1092
50.	ul. Sokoła	Trafika (kiosk)	pocz. XX w.	A - 1252

Źródło: Opracowano na podstawie danych Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie.

#### 4) Stanowiska archeologiczne.

##### Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – Rzeszów

L p.	Nr stanowiska	Lokalizacja stanowiska	Rodzaj obiektów objętych stanowiskiem	Nr rejestru
1.	Nr 19	rejon skrzyżowania Al. Wyzwolenia i Okulickiego	osada (wczesne średniowiecze), AZP 103-76/51	A – 666/1971
2.	Nr 23	rejon lasu komunalnego „Lisia Góra”	osada (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej, cykl lendzielsko-polgarski), AZP 104-76/4	A – 443/1968
3.	Nr 24	rejon ul. Leśnej i pld. wsch. granicy terenu WSK	osada wiekokulturowa, (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 104-76/5	A – 444/1968
4.	Nr 25	Pobitno, rejon ul. Załęskiej, tzw „Skałka”	tzw. Skałka, osada wielokulturowa (paleolit schyłkowy, neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej, cykl lendzielsko-polgarski, grupa tarnobrzaska?, kultura pomorska, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-76/8	A – 689/1971
5.	Nr 93	Zalesie, rejon ptn. strony ul. Kiepur	cmmentarzysko, (okres wpływów rzymskich [kultura przeworska] – II w.n.e.), AZP 104-76/7	A – 473/1969
6.	Nr 108	Zalesie, rejon pld. odcinka ul. Zelwerowicza (przy granicy z Matysówką)	osada (? ,okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze, średniowiecze), A – 104-76/33	A – 898/1992

Źródło: Opracowano na podstawie danych Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie.

## II. OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ.

Mając na uwadze konieczność lepszej ochrony dziedzictwa kulturowego występującego w Rzeszowie, proponuje się objęcie ochroną nowych obszarów poprzez:

- wpisanie do rejestru zabytków,
- wpisanie do ewidencji dóbr kultury zaprowadzonej przez Zarząd Miasta.

### 1) Zespoły zabytkowe proponowane do wpisania do rejestru zabytków.

Proponuje się wpisać do rejestru zabytków następujące zespoły zabytkowe:

- pozostałą część zespołu zabytkowego Rzeszowa nie wpisaną dotychczas do rejestru zabytków tj. kwartały zabudowy lub ich części w rejonie ulic i placów: Reformackiej, 17P.P. (dawna Browarna), Unii Lubelskiej, Kraszewskiego, Śreniawitów, Lisa-Kuli, Zygmuntowskiej, Jagiellońskiej, Moniuszki, Sokoła, Jałowego, Bernardyńskiej, Grunwaldzkiej, Sobieskiego, Okrzei, Piłsudskiego, Kilińskiego, Dworcowego, Fredry, 8 Marca, Słowackiego, Dąbrowskiego, Staszica, Z. Chrzanowskiej - **RZ 7**,
- zespół stacyjno-dworcowy Rzeszów-Staroniwa – **RZ 8**,
- osiedle majsterskie dawnej Filii fabryki H. Cegielski S.A. – **RZ 9**,
- zespół pałacowo–parkowy Jędrzejowiczów w dzielnicy Staromieście - obszar **RZ 10**
- zespół kościelny na Staromieściu – **RZ 11**,
- zespół kościoła pocerkiwnego na Zalesiu – **RZ 12**,
- [pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> – Dworzysko – **RZ 13**. ]<sup>18</sup>

### 2) Stanowiska archeologiczne (obiekty lub zespoły obiektów archeologicznych) proponowane do ochrony w formie wpisu do rejestru zabytków kultury.

Proponuje się wpisać do rejestru zabytków kultury następujące stanowiska archeologiczne:

#### Stanowiska archeologiczne proponowane do wpisania do rejestru zabytków – Rzeszów

Lp.	Lokalizacja stanowiska	Rodzaj obiektów objętych stanowiskiem	Nr stanowiska
1.	rejon skrzyżowania Al. Wyzwolenia i ul. Warszawskiej	osada wielokulturowa (neolit – cykl lendzielsko-polgarski, grupa tarnobrzeska, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 103-76/47	Nr 2
2.	rejon ulic Kochanowskiego, Szwoleżerów, Podchorążych	osada wielokulturowa (neolit - grupa tarnobrzeska, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 103-76/55	Nr 3

3.	rejon ulic Lubeskiej i Wioślarskiej	a) osada wielokulturowa (neolit – cykl lendzielsko-polgarski, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], AZP 103-76/50 b) osada wielokulturowa (neolit - okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 103-76/50	Nr 4  Nr 34
4.	rejon ulic Dąbrowskiego i Dominikańskiej, DK WSK	osada (neolit – kultura ceramiki wstęgowej rytej, cykl lendzielsko-polgarski), AZP 103-76/57	Nr 16
5.	rejon ul. Króla Kazimierza i Rynku	śląd osadnictwa (znalezisko luźne – neolit), AZP 103-76/56	Nr 17
6.	rejon PRz przy Al. Powstańców Warszawy i ul. E. Plater	osada (neolit – cykl lendzielsko-polgarski), AZP 103-76/79	Nr 20
7.	Pobitno, rejon tzw. Kopca Konfederatów Barskich (ul. I Armii WP, Michałowskiego, Chłędowskiego)	a) osada wielokulturowa (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej, grupa tarnobrzeska, kultura pomorska?, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 103-76/4 b) śląd osadnictwa (okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], AZP 103-76/5 c) osada (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej?), AZP 103-76/1 d) (kurhan, grodzisko?), AZP 103-76/2	Nr 26  Nr 27  Nr 42  Nr 43
8.	Wilkowyja Płn., po północnej stronie cmentarza komunalnego i prochowni	a) osada wielokulturowa (mezolit, neolit, kultura trzciniecka, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-76/19 b) osada (okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-76/20 c) osada wielokulturowa (paleolit schyłkowy, neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej i cykl lendzielsko-polgarski, grupa tarnobrzeska, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-77/1 d) osada (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej i cykl lendzielsko-polgarski), AZP 103-77/2	Nr 32  (prawdop. jako kompleks z Nr 36  Nr 96  Nr 97)
9.	Wilkowyja pld., płn. zach. strona ulic Warneńczyka i Zygmunta Starego	osada (? , okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-76/27	Nr 52

10.	Staromieście, rejon skrzyżowania ulic gen. Maczka i Lubelskiej	a) osada (okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 103-76/44 b) osada (wczesne średniowiecze), AZP 103-76/46	kompleks Nr 68  Nr 69
11.	Baranówka IV, rejon ul. Brydaka	a) osada (neolit, wczesna epoka brązu, kultura trzciniecka, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-76/80 b) osada (neolit, wczesna epoka brązu, kultura trzciniecka, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]),	kompleks Nr 88  Nr 89
12.	Wilkowyja Płn., po płn. stronie cmentarza komunalnego i prochowni	a) osada wielokulturowa (paleolit schyłkowy, neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej i cykl lendzielsko-polgarski, grupa tarnobrzeska, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska]), AZP 103-77/1 b) osada (neolit - kultura ceramiki wstęgowej rytej i cykl lendzielsko-polgarski), AZP 103-77/2	kompleks Nr 96  Nr 97
13.	rejon ulic Dunikowskiego, Wieniawskiego, i Powstańców Listopadoowych (ogrody działkowe)	osada wielokulturowa (neolit, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], wczesne średniowiecze), AZP 103-76/10	Nr 98
14.	Wilkowyja Płd., po płd. wsch. stronie ulic Warneńczyka i Zygmunta Starego	a) osada (neolit, okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], ], wczesne średniowiecze, średniowiecze), AZP 103-77/32 b) osada (? , okres wpływów rzymskich [kultura przeworska], średniowiecze), AZP 103-77/33	kompleks Nr 104  Nr 105
15.	Zalesie, w rejonie ul. Kiepur (płn. strona)	osada (? , neolit, wczesne średniowiecze), AZP 103-76/53	Nr 110

Źródło: Opracowano na podstawie danych Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie.

## **2) Krajobraz kulturowy w formie ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej proponowany do ochrony w postaci wpisu do ewidencji dóbr kultury.**

Proponuje się wpisać do ewidencji dóbr kultury krajobraz kulturowy objęty następującymi strefami ochrony konserwatorskiej:

- strefą B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
- strefą E – ochrony ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych,
- strefą K – ochrony krajobrazu,
- strefą H – ochrony obszarów historycznego zainwestowania,

- strefą UR – ochrony zabytkowych układów ruralistycznych.

W ramach strefy B (ochrony zachowanych elementów zabytkowych) proponuje się wpisać do ewidencji dóbr kultury:

- a) północną część Śródmieścia - **B 1** (Śródmiejska północna),
- b) zachodnią część Śródmieścia - **B 2** (Śródmiejska zachodnia),
- c) wschodnią część Śródmieścia - **B 3** (Śródmiejska wschodnia),
- d) osiedle Dąbrowskiego (dawne osiedle pracownicze PZL-WSS nr 2) - **B 4**,
- e) osiedle Grota-Roweckiego - **B 5**,
- f) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Langiewicza wraz z terenem wojskowym przy ul. Hoffmanowej - **B 6**,
- g) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Dąbrowskiego wraz z gmachem Komendy Wojewódzkiej Policji - **B 7**,
- h) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Lwowskiej od strony północnej - **B 8**,
- i) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Rejtana - **B 9**,
- j) dzielnicę (dawną wieś) Pobitno - **B 10**,
- k) zespół kościelny na Przybyszówce - **B 11**,
- l) dzielnicę (dawną wieś) Staromieście tj.: zespół zabudowy przy ul. Prusa (teren dawnej wsi lokacyjnej), zespół zabudowy przy ul. Zapolskiej oraz zespół zabudowy przy ul. Partyzantów (dawny gród dawnej osady handlowo-rzemieślniczej) - **B 12**,
- m) dzielnicę (dawną wieś) Staroniwa - **B 13**,
- n) dzielnicę (dawną wieś) Słocina - **B 14**,
- o) część dzielnicy (dawnej wsi) Drabinianka przy ul. Kwiatkowskiego - **B 15**,
- p) dzielnicę (dawną wieś) Biała - **B 16**,
- q) dzielnicę (dawną wieś) Zalesie wraz z zabudową przy ulicach Robotniczej i Wieniawskiego - **B 17**,

[ W ramach strefy B (ochrony zachowanych elementów zabytkowych) proponuje się wpisać do rejestru zabytków województwa podkarpackiego:

- a) pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> –Dworzysko – **B 18.**]<sup>18</sup>

W ramach strefy E (ochrony ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych) proponuje się wpisać do ewidencji dóbr kultury:

- a) obszar ekspozycji zabytkowego centrum Rzeszowa - **E 1**,
- b) obszar ekspozycji willi przy ul. Z. Chrzanowskiej 10 – **E 2**,
- c) –obszar ekspozycji kościoła na Przybyszówce (strefa obejmująca dolinę Przyryw) – **E 3**,
- d) obszar ekspozycji wzgórza staromiejskiego z kościołem - **E 4**,
- e) obszar ekspozycji Kopca Konfederatów Barskich i skarpy Pobitnego – **E 5**,
- f) obszar ekspozycji kościoła pocerkiwnego na Zalesiu – **E 6**,
- g) obszar ekspozycji kaplicy św.Huberta w Miłocinie (w granicach miasta Rzeszowa) - **E 7**,
- h) [obszar ekspozycji widokowej Zabytkowego Zespołu dawnej Niższej Krajowej Szkoły Rolniczej w Miłocinie (strefa ekspozycji w granicach miasta Rzeszowa na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> -Dworzysko) – **E 8.**]<sup>18</sup>

W ramach strefy K (ochrony krajobrazu) proponuje się wpisać do ewidencji dóbr kultury:

- a) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Przybyszówka wraz z szerokodenną doliną Przyrwy stanowiącą nawsie dawnej wsi - **K 1**,
- b) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Staromieście - **K 2**,
- c) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Pobitno wraz z Kopcem Konfederatów Barskich, fragmentem doliny Wisłoka w rejonie Pobitnego i zespołem ogrodów działkowych położonych na wzgórzu na wschód od Pobitnego - **K 3**,
- d) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Staroniwa i doliny potoku Mikoška wraz z terenem na północ i południe od Staroniwy - **K 4**,
- e) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Biała - **K 5**,
- f) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Zalesie i doliny potoku Matysówka (zwanego również Zalesiańskim) wraz z terenem na północny-wschód od Zalesia oraz stoku krawędziowego Pogórza Dynowskiego od południa - **K 6**,
- g) krajobraz terenów po zachodniej stronie zalewu z Rezerwatem „Lisia Góra” (w granicach Rzeszowa) - **K 7**,
- h) krajobraz starorzecza Wisłoka oraz wzgórza zwanego Skalka (w granicach Rzeszowa) - **K 8**,
- i) [pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko wraz z otoczeniem na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> – Dworzysko – **K 9**.]<sup>18</sup>

W ramach strefy H (ochrony obszarów historycznego zainwestowania) proponuje się wpisać do ewidencji dóbr kultury:

- a) obszar obejmujący relikty zespołu cegielni Holzera zwanej Holzerówką oraz teren dawnej karczmy - **H 1**,
- b) obszar obejmujący relikty zespołu folwarcznego - **H 2**,
- c) obszar reliktyw folwarku Staszów - **H 3**.

W ramach strefy UR (ochrony zabytkowych układów ruralistycznych) proponuje się wpisać do ewidencji dóbr kultury zabytkowy układ ruralistyczny wsi Przybyszówka (w granicach Rzeszowa) - **UR**.

Ponadto proponuje się objąć ochroną poprzez wpis do ewidencji dóbr kultury tereny następujących cmentarzy:

- a) cmentarz komunalny Wilkowyja,
- b) cmentarz wojenny przy ul. Lwowskiej,
- c) cmentarz komunalny na Zalesiu,
- d) cmentarz komunalny przy linii kolejowej w kierunku Jasła,
- e) cmentarz komunalny Staroniwa,
- f) cmentarz parafialny Przybyszówka,
- g) cmentarz komunalny Staromieście,
- h) cmentarz choleryczny na Drabianiec.

## [WYTYCZNE KONSERWATORSKIE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

1. Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko:
  - a) Wytyczne do ochrony pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.
    - Teren pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko proponuje się wpisać do rejestru zabytków i objąć **strefą B** - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, w ramach którego ustala się następujące zasady ochrony:
      - Ochronie podlegają:
        - zabytkowe budynki stanowiące pozostałość dawnego zespołu dworskiego Chrystianich-Grabieńskich „Dworzysko”, w szczególności dawna oficyna dworska (obecnie restauracja) pomimo znacznej późniejszej przebudowy,
        - aleja zabytkowa wzdłuż ulicy Dworzysko, stanowiąca pozostałość parku dworskiego,
        - układ istniejących ulic i zabudowy,
        - ciąg widokowy wewnątrz alei zabytkowej wzdłuż ulicy Dworzysko z ulicy Krakowskiej na dawną oficynę dworską.
    - Teren pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko wraz z otoczeniem proponuje się objąć **strefą K** - ochrony krajobrazu kulturowego, w ramach której ustala się następujące zasady ochrony:
      - Ochronie podlegają:
        - starodrzew zgrupowany we wschodniej części strefy jako pozostałość po dawnym parku dworskim,
        - zabudowa mieszkaniowa posiadająca wartości kulturowe,
        - układ ulic i zabudowy,
        - ekspozycja widokowa z ulicy Krakowskiej na zabytkowe budynki stanowiące pozostałość zespołu dworskiego, w szczególności na dawną oficynę dworską (ob. restauracja),
        - ekspozycja widokowa z ulicy Krakowskiej na aleję zabytkową wzdłuż ulicy Dworzysko.
  - b) Wytyczne do ochrony ekspozycji widokowej zespołu pałacowo-parkowego (obecnie Zabytkowy Zespół dawnej Niższej Krajowej Szkoły Rolniczej) w Miłocinie (strefa ekspozycji w granicach miasta Rzeszowa na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> -Dworzysko.
    - Ochronie podlegają:
      - ekspozycja widokowa z projektowanej ulicy zbiorczej mającej bieć w północno-wschodniej części Przybyszówki na zabytkowy zespół pałacowo-parkowy w Miłocinie (obecnie Zabytkowy Zespół dawnej Niższej Krajowej Szkoły Rolniczej) położony w sołectwie Miłocin w gminie Głogów Młp. (strefa ekspozycji w granicach miasta Rzeszowa na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko). ]<sup>18</sup>

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 81.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 81

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

# LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.



## LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

Środowisko przyrodnicze miasta zostało w bardzo dużym stopniu przekształcone przez postępujące procesy urbanizacyjne.

Długotrwała działalność gospodarcza człowieka spowodowała znaczne zmiany w szacie roślinnej, zanik niektórych gatunków roślin lub kurczenie się obszarów występowania niektórych gatunków.

Występujące na obszarze miasta obszary i obiekty stanowiące wartości nie tylko estetyczne i krajobrazowe będące pozostałościami występujących niegdyś naturalnych zbiorowisk leśnych lub roślinnych pełnią niezaprzeczalną rolę w podniesieniu jakości środowiska i życia mieszkańców. Dlatego też należy dążyć do zahamowania ubytku terenów czynnych przyrodniczo.

Obszar o najwyższych wartościach przyrodniczych prezentuje rezerwat „Lisia Góra”, który stanowi fragment starodrzewu dębowego będącego pozostałością rozległego niegdyś obszaru leśnego. Celem ochrony rezerwatowej jest zachowanie starodrzewu dębowego z licznymi egzemplarzami drzew zasługujących na ochronę pomnikową. Dziesięć drzew (dęby) uznano za pomniki przyrody. Ponadto występują tu rośliny objęte ochroną – kopytnik pospolity, centuria pospolita i kruszyna pospolita.

W obrębie miasta występują parki, które były kiedyś parkami dworskimi (park w Słocinie, Zalesiu, Jędrzejowiczów przy Szpitalu Miejskim) lub stanowiły ogrody klasztorne (Park Jedności z Macierzą, Ogród Miejski). Parki te podlegają ochronie konserwatorskiej i wpisane są do rejestru zabytków w mieście (park w Słocinie, Zalesiu, Ogród Miejski), natomiast dawny park Jędrzejowiczów znajduje się w spisie zabytków architektury i budownictwa).

Mają one duży wpływ na warunki kształtowania mikroklimatu miasta, jego estetyki i krajobrazu. Ponadto stanowią zbiorowisko unikalnych gatunków drzew i krzewów. Stanowią ważny element zieleni w mieście, ze względu na swoje położenie, cenny przyrodniczo starodrzew. Usytuowanie niektórych z nich w obszarze śródmieścia tworzy dla tego obszaru zielone łatwo dostępne enklawy.

Występujące na południowo – wschodnich krańcach miasta niewielkie obszary leśne stanowią ostoję dla szeregu gatunków roślinnych, jak również dla wielu gatunków ptaków i ssaków.

Porastają dolinki i stoki Pogórza. Podnoszą nie tylko walory przyrodnicze, ale również krajobrazowe miasta, a ponadto wpływają korzystnie na warunki klimatyczne i aerosanitarnie otaczających terenów.

Gleby występujące na obszarze miasta są to gleby mineralne, wytworzone w dolinie Wisłoka z utworów pochodzenia aluwialnego, natomiast na wysoczyźnie Podgórze Rzeszowskiego z utworów lessowych – pyłów i glin pylastych.

Z utworów aluwialnych wytworzyły się gleby typu mad, gleby brunatne i czarnoziemy zdegradowane.

Natomiast z utworów pyłowych powstały gleby brunatne kwaśne, brunatne wylugowane, czarnoziemy oraz lokalnie bielice.

Gleby występujące w granicach miasta należą do gleby o wysokich wartościach dla rolnictwa i zaliczane są do I, II, IIIa i IIIb klasy użytków rolnych. Znikomy procent powierzchni gruntów rolnych zajmują gleby zaliczane do klasy IVa i IVb użytków rolnych.

W granicach miasta około 25% jego powierzchni zajmują tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej.

Tereny zieleni urządzonej to przede wszystkim tereny zieleni osiedlowej, zieleni przyulicznej, związanej z obiektami sportowymi, skwery i place miejskie.

Natomiast zieleń nieurządzona występuje przede wszystkim w obrębie doliny Wisłoka, dolinach jego dopływów oraz na stokach Pogórza Dynowskiego.

Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej pełnią istotną rolę w utrzymaniu i poprawie warunków topoklimatycznych. Stanowią jedyną „bazę” dla zorganizowania wypoczynku codziennego mieszkańców.

Największą enklawą roślinności wodnej i szuwarowej jest Zalew na Wisłoku, szczególnie w części południowej, silnie zabagnionej. Występują tu zespoły roślinności pospolitej jak i bardzo rzadkiej. Obszar ten jest na tyle ciekawy pod względem przyrodniczym, że proponuje się objęcie go jedną z form ochrony – użytku ekologicznego. Teren ten stanowi równocześnie jedną z największych ostoi ptactwa wodnego w rejonie miasta Rzeszowa.

Drugim obszarem, który proponuje się jako użytek ekologiczny (Inwentaryzacja Przyrodnicza miasta Rzeszowa) jest sztuczne oczko wodne, stanowiące pozostałość po wyrobisku cegielnianym w północno – zachodnim krańcu miasta.

Jest ono wykorzystywane przez ptactwo wodne, a na brzegach zachodzi ekspansja roślinności szuwarowej. Ten niewielki zbiornik wodny stanowi urozmaicenie tej części terenu miasta, gdzie wokoło dominują bazy, składy i zakłady usługowe.

W południowo – wschodniej części miasta, w rejonie dzielnic Drabinianka i Zimowit występują obszary użytków zielonych (łąk), które są siedliskiem zimowita jesiennego. Jest to gatunek dziko rosnącej rośliny podlegającej ochronie ścisłej.

Na terenie Polski gatunek ten jest dość rzadki, a ponadto w ostatnim czasie utracił on znaczną część swoich stanowisk, więc zasługuje na szczególną ochronę.

Do terenów cennych pod względem krajobrazowym i przyrodniczym należy:

- zespół parkowo – dworski w Słocinie w powiązaniu z sąsiadujących, obszarem doliny Młynówki,
- południowo – wschodnie krańce miasta obejmujące tereny Pogórza Dynowskiego,
- ujściowy odcinek doliny Strugu wcinającej się i meandrującej w terasie Wisłoka,
- ostaniec denudacyjny przy ul. Załęskiej,
- skarpa Podgórze i doliny Wisłoka łącznie z Kopcem Konfederatów Barskich,
- fragment doliny Młynówki w powiązaniu z zespołem parkowym.

Największe znaczenie i największą rolę odgrywa dolina Wisłoka. W północnej części miasta dolina jej jest stosunkowo wąska, głęboko wcięta w lessowe podłoże, w rejonie Pobitnego tworzy malowniczą skarpe porozcinaną głębokimi jarami i porośniętą murawą kserotermiczną. Teren ten aż po Kopiec Konfederatów Barskich tworzy ciekawy krajobrazowo i przyrodniczo obszar, który powinien być objęty ochroną jako zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Terenami reprezentującymi znaczne wartości w organizmie miasta są tereny dolin rzecznych, tworzące system biologiczny i wodny.

Są to tereny tworzące „ruszt ekologiczny” miasta, mający wpływ na przewietrzanie i poprawę warunków aerasanitarnych miasta. Stanowią główne korytarze miejskiego systemu przyrodniczego.

Składnikami miejskiego systemu przyrodniczego oprócz korytarzy tworzonych przez ciągi dolin rzecznych są obszary węzłowe i wspomagające, tworzone przez tereny leśne, zielone i rolnicze, położone na obrzeżach miasta i poza jej granicami.

Natomiast w granicach miasta istotną rolę w systemie tym poprzez jego „wspomaganie” pełnią parki, skwery, place zielone, ogródki działkowe.

Na obszarze miasta występują pojedyncze lub grupowe drzewa i krzewy, które zostały objęte ochroną pomnikową. Obecnie ochroną taką objęte jest 66 drzew, stanowią one cenny element przyrodniczy i krajobrazowy.

Postuluje się objęcie ochroną dalszych 74 drzew.

Doliną Wisłoka wzdłuż zachodniego brzegu rzeki, od mostu w ciągu ulicy Lwowskiej aż do końca zalewu rzeszowskiego zaproponowana została ścieżka przyrodnicza im. Wł. Szafera.

„Ścieżka”, oprócz funkcji wypoczynkowej będzie spełniać również funkcję edukacyjną. Będzie to ukazanie wpływu człowieka na rozwój świata roślinnego i zwierzęcego oraz uświadomienie zagrożeń jakie dla bioróżnorodności stwarza działalność człowieka. Od 1999 roku rozpoczęto prace związane z realizacją ścieżki.

Do zasobów środowiska należy zaliczyć również występowanie znacznych zasobów wód gruntowych.

Obszar rozciągający się w obrębie Pradoliny Podkarpackiej zaliczony został do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. Jest to obszar stwarzający duże możliwości budowy ujęć wód podziemnych. W jego obrębie położone są północne tereny miasta (dz. Staromieście [i Osiedla Przybyszówka].)<sup>18</sup>

Na terenie miasta zostały odwiercone i udokumentowane 2 otwory, w których stwierdzono występowanie wód mineralnych. (Dokumentacja hydrogeologiczna zasobów wód mineralnych z utworów mioceńskich kat. „B” dla otworu S-2 w Rzeszowie przy ul. Krasickiego. Wykonał PG Kraków 1983 r. Dokumentacja hydrogeologiczna zasobów wód podziemnych z utworów mioceńskich kat. „B” pojedynczego ujęcia wody mineralnej dla PWRN – Wojewódzka Komisja Planowania Gospodarczego, oddział Geologii w Rzeszowie. Wykonał PH Kraków 1969 r.) Znajdują się na terenie parku przy Szpitalu Miejskim i w jego sąsiedztwie (pomiędzy ul. Lubelską a Warszawską). Wody te nie są do tej pory wykorzystywane. Mogą stanowić bazę dla zakładu leczniczego w oparciu o zaplecze szpitalne. Wykorzystanie tych wód wymaga ponownych badań hydrogeologicznych, które ustalą ich obecną wydajność i jakość oraz przydatność dla celów leczniczych.

Dla awaryjnego zaopatrzenia miasta w wodę zostało wykonanych 247 studni wierconych i kopanych. Z tej liczby 61 studni uzyskało pozwolenie wodno – prawne i zarejestrowane zostały w rejestrze prowadzonym przez Wojewodę.

Tereny południowo – zachodnie (dz. Staroniwa) oraz południowe i południowo – wschodnie (dz. Drabinianka, Zimowit i Zalesie) to tereny występowania gazu ziemnego. Tereny te objęte są obszarami górniczymi. W części zachodniej jest to obszar i teren „Kielanówka – Rzeszów I”, utworzony zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 18. V. 1984 r. (zaktualizowany decyzją GK/WK/MN/1090/98 z dn. 12.03.98 r.), w części południowej i południowo – wschodniej obszar i teren „Zalesie”, utworzony zarządzeniem Ministra Przemysłu z dnia 3. 06. 1990 r. Dla złoża tego utworzony został obszar i teren górniczy.

Miasto Rzeszów położone jest na granicy dwóch okręgów geotermicznych – przedkarpackiego i karpackiego o znacznych zasobach energii cieplnej zawartej w wodach geotermalnych.

Łączne zasoby energii cieplnej szacowane są na poziomie 45,5 mln ton paliwa umownego (tpu) przy odbiorze ciepła do 20<sup>0</sup>C.

Dla wykorzystania wód geotermalnych mogą posłużyć nieczynne, negatywne otwory wiertnicze, wykonane dla poszukiwania gazu ziemnego.

Do zagrożeń środowiska zaliczyć należy uciążliwości i ograniczenia powodowane przez zainwestowanie terenu tj. obiekty przemysłowe i infrastrukturę a także zagrożenia powodowane przez siły przyrody.

Do tych ostatnich na obszarze miasta zaliczyć trzeba zalewanie terenów dolinnych przez wody powodziowe Wisłoka, Młynówki i Strugu.

W dzielnicy Drabinianka, rejonie ulic Uroczej, Nowowiejskiej i Sikorskiego nastąpiły zmiany poziomu wód gruntowych – poziom ten uległ podniesieniu. Na zjawisko to ma wpływ wiele czynników, a przede wszystkim powstanie zalewu na rzece Wisłok, a także działalność człowieka związana z budownictwem na tym obszarze.

Do obiektów mogących wpłynąć na pogorszenie stanu środowiska należą:

- EC „Rzeszów” i EC WSK
- oczyszczalnia ścieków
- linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV
- gazociąg wysokoprężny i kopalnię gazu
- ciepłociągi
- magistrale wodociągowe o średnicy powyżej 1000
- Główne Punkty Zasilania 110 kV
- Zbiorniki paliw płynnych.

Ponadto do obiektów stwarzających znaczne zagrożenie dla środowiska i mieszkańców należą obiekty i zakłady przemysłowe, w których do produkcji wykorzystywany jest amoniak (sztuczne lodowisko, zakłady przetwórstwa owocowo – warzywnego i mięsnego).

Znaczną uciążliwość w obrębie miasta stwarzają drogi krajowe i lokalne o dużym natężeniu ruchu samochodowego i przekroczonych normach hałasu komunikacyjnego.

Uciążliwość stwarza również linia kolejowa, ze szczególnym podkreśleniem kierunku Kraków – Przemyśl.

[Ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń technicznych do rzędnej 350m n.p.m. wynikające z sąsiedztwa lotniska Rzeszów - Jasionka obowiązują dla Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko. ]<sup>18</sup>

## **MIEJSKI SYSTEM PRZYRODNICZY**

Zasadniczy trzon systemu przyrodniczego miasta tworzy dolina rzeki Wisłok oraz doliny boczne jego dopływów.

Dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska obszary te „wspomagane” są przez zieleń parkową, cmentarną, ogrody działkowe, krawędzie dolin, obszary zadrzewione i lasy.

Najistotniejszą rolę w tym systemie pełni dolina Wisłoka, jako korytarz ekologiczny o znaczeniu ponad regionalnym, łączącym obszary węzłowe o znaczeniu krajowym [ECONET – PL] jakim są obszar Pogórza Strzyżowsko – Dynowskiego i Mielecko – Kolbuszowsko – Głogowskim oraz Brzózniński Obszar Chronionego Krajobrazu.

Są to obszary cechujące się wysokimi walorami przyrodniczo – krajobrazowymi.

Tworzący główną oś systemu przyrodniczego miasta korytarz Wisłoka, zasilany i wspomagany jest korytarzami jego dopływów.

Cały ten układ spełnia ważną rolę w systemie przewietrzania miasta.

Funkcjonowanie Korytarzy systemu przyrodniczego miasta uwarunkowanie jest swobodną penetracją wiatrów generacji świeżego, nie zanieczyszczonego powietrza, położonych poza granicami miasta, ze szczególnym uwzględnieniem terenów południowych i zachodnich.

W Rzeszowie istniejący niegdyś naturalny ciąg dolin bocznych dopływów Wisłoka w lewobrzeżnej części miasta w wyniku procesów urbanizacyjnych został „przerwany”, na skutek skanalizowania potoków, zniwelowania, nadsypania i zabudowania ich dolin.

Odtworzenie tego systemu obecnie nie jest już możliwe.

Należy dążyć do tego aby przez odpowiednie kształtowanie układu przestrzennego zapewnić możliwie jak najkorzystniejsze warunki klimatyczno – aerosanitarnie.

Rolę systemu przyrodniczego w tym obszarze pełnią tereny zielone, (zieleń urządzona) – parki, skwery, place zielone, ogródki jordanowskie .

Obszary te nie tworzą ciągłego systemu, mają charakter „wysp”, które powinny dać początek układom lokalnym, osiedlowym.

Spełniają one istotną rolę w kształtowaniu mikroklimatu obszaru śródmieścia, które jest obszarem intensywnie zabudowanym o utrudnionych warunkach przewietrzania.

### **PODSUMOWANIE:**

- Tereny stanowiące elementy cenne z uwagi na wartości przyrodnicze wskazano do objęcia ochroną.
- Wskazano do objęcia ochroną wszystkie tereny parkowe oraz leśne pozostające w granicach miasta.
- Wszystkie powierzchnie zieleni miejskiej zaleca się chronić przed przeznaczeniem na inne cele niż zieleń.
- W projektowanej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wskazano tereny zwiększające powierzchnię zieleni urządzonej w mieście (m.in. park w dolinie Przyrzywy i w dolinie Młynówki).
- Wskazano do objęcia ochroną tereny, na których występują stanowiska zimowita jesiennego w większych skupiskach.

- Zaleca się zmianę technologii w celu wyeliminowania wykorzystywania amoniaku w procesach technologicznych zakładów przetwórstwa owocowo – warzywnego, spożywczego .
- W celu ograniczenia hałasu komunikacyjnego zaleca się wprowadzenie ekranów akustycznych na odcinkach tras o przekroczonych normach hałasu, wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum poprzez „domykanie” istniejącego układu komunikacyjnego w części północno – wschodniej miasta, z budową obwodnicy północnej łącznie.  
Ponadto wskazany jest rozwój komunikacji zbiorowej w mieście.
- Podejmowanie współdziałania Urzędu Miasta z Głównym Urzędem Górniczym w Krośnie w zakresie wyłączeniowo – regulacyjnych w obrębie osiedla Drabinianka – Zagrody w celu umożliwienia wykonania projektowanych niezbędnych urządzeń sieciowych i technologicznych związanych z eksploatacją gazu ziemnego i Ośrodka Zbiorczego Gazu.
- Udokumentowane wody mineralne mogłyby zostać wykorzystane do celów leczniczych.
- Wskazane jest wykorzystanie istniejących zasobów wód geotermalnych dla potrzeb miasta, zarówno w skojarzeniu ich z istniejącym systemem ciepłowniczym jak i dla rozwoju rekreacji, balneologii itp.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 82.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 82

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

# LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

### Układ urbanistyczny historycznego Rzeszowa

Układ urbanistyczny historycznego Rzeszowa rozwijał się kształtowany przez następujące czynniki:

- koncepcje urbanistyczne średniowiecznego układu Starego Miasta oraz renesansowego układu dawnego Nowego Miasta, a także kompozycję układu promienistego w rejonie zamku autorstwa K. H. Wiedemanna,
- warunki fizjograficzne modyfikujące wspomniane koncepcje urbanistyczne,
- decyzje lokalizacyjne kolejnych właścicieli Rzeszowa (Rzeszów przez około 5 wieków był prywatnym miastem rezydencjonalnym),

Czynniki te doprowadziły do ukształtowania się nieregularnego i złożonego układu urbanistycznego. W skład tego układu wchodzi:

- Stare Miasto,
- dawne Nowe Miasto,
- zespół zamkowy,
- Dzielnica Pańska,
- Kłapkówka,
- Wygnaniec,
- Wola Jarosławska,
- Wola Krakowska.

Układ urbanistyczny historycznego Rzeszowa, stanowi dobro kultury narodowej i jest cennym elementem w kompozycji przestrzennej miasta oraz materialnym dowodem jego ponad 640-letniej tradycji, a także świadectwem historycznego narastania tkanki miejskiej.

Układ urbanistyczny historycznego Rzeszowa znajduje się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A i B przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- wpis do rejestru zabytków.

### Stare Miasto

Posiada średniowieczny układ urbanistyczny dostosowany do istniejących warunków fizjograficznych, tj. układ urbanistyczny częściowo zmodyfikowany.

Do cennych elementów układu urbanistycznego Starego Miasta należy zaliczyć:

- plac rynkowy z kamienicami przyrynkowymi,
- podziemia pod Rynkiem sięgające do czterech kondygnacji,
- budowlę Ratusza
- zespół kościoła Farnego.

Stare Miasto znajduje się w ramach strefy ochrony konserwatorskiej A, przedstawionej na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- wpis do rejestru zabytków - układu urbanistycznego.



## **Dawne Nowe Miasto**

To początkowo oddzielne miasto, zbudowane przez ludność żydowską, które następnie zrosło się ze Starym Miastem w jeden organizm miejski. Dawne Nowe Miasto posiada renesansowy układ urbanistyczny. Znajdują się tu dwie synagogi. Plac Wolności jest rynkiem dawnego Nowego Miasta.

Dawne Nowe Miasto znajduje się w ramach strefy ochrony konserwatorskiej A przedstawionej na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do rejestru zabytków.*

## **Zespół zamkowy Lubomirskich**

Zespół ten o bardzo wysokich wartościach kulturowych, złożony jest z:

- budowli zamku z początku XVII w., rozbudowanego później,
- zachowanych w całości XVII - wiecznych fortyfikacji zamkowych z czterema bastionami w systemie nowowłoskim,
- reliktów rawelinu i pozostałości fos,
- budowli pałacu letniego z ogrodem z początku XVIII w.,
- pozostałości kordegardy,
- reliktów form terenu po dawnych rozległych założeniach wodnych.

Na zachód od zamku czytelne są pozostałości realizowanego za Lubomirskich planu przestrzennego autorstwa K.H. Wiedemanna, mającego na celu powiązanie całego zespołu zamkowego promienistym układem osi kompozycyjnych.

Zespół zamkowy znajduje się w ramach strefy ochrony konserwatorskiej A, natomiast tereny stanowiące ekspozycję tego zespołu – w ramach strefy ochrony konserwatorskiej E, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do rejestru zabytków – zespołu zamkowego,*
- *wpis do ewidencji dóbr kultury – terenów stanowiących ekspozycję tego zespołu.*

## **Śródmieście z zabudową mieszczańską i willową**

Część Śródmieścia Rzeszowa o zabudowie głównie XIX wiecznej (kamienice mieszczańskie) oraz z II połowy XIX wieku i I ćwierci XX wieku (zabudowa willowa).

Największe skupiska, najatrakcyjniejszej pod względem architektonicznym historycznej zabudowy willowej znajdują się:

- przy Alei Pod Kasztanami,
- ul. ks. Jałowego.

Ulicami z zachowaną stuprocentową historyczną, zabytkową zabudową, nieprzekształcaną już właściwie od końca XIX wieku (lub przełomu XIX i XX wieku) są m.in.:

- ul. Reformacka,
- ul. ks. Jałowego
- ul. Zamkowa.

Są to ulice stanowiące wnętrza urbanistyczne o wysokich wartościach kulturowych.

W architekturze Rzeszowa końca XIX i początku XX wieku odnaleźć można interesujące obiekty w stylu eklektyzmu i pojedyncze ciekawe przykłady w stylu secesji.

W/w zespoły zabudowy znajdują się w ramach strefy ochrony konserwatorskiej A, natomiast tereny stanowiące ekspozycję tych zespołów – w ramach strefy ochrony konserwatorskiej E, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- wpis do rejestru zabytków – zespołów zabudowy,
- wpis do ewidencji dóbr kultury – terenów stanowiących ekspozycję tych zespołów.

### **Zabytkowe zespoły sakralne**

Są to zespoły sakralne:

- kościoła Farnego (gotyckie prezbiterium z I połowy XV w., następnie rozbudowane, dzwonnica z XVIII w., plebania z końca XIX w.),
- kościoła i klasztoru Bernardynów z sanktuarium MB Rzeszowskiej (kościół późnorennesansowy z I połowy XVII w.),
- dawnego Konwentu Pijarów (kościół barokowy z XVII w., budynek dawnego klasztoru - obecnie Muzeum Okręgowe i dawnej szkoły przyklasztornej),
- dawnego kościoła i klasztoru Reformatów (kościół z I połowy XVIII w., pozostałości murów dawnego klasztoru),
- kościoła na Staromieściu (neogotycki z początku XX wieku),
- kościoła na Słocinie (neogotycki z początku XX wieku),
- kościoła pocerkiewnego na Zalesiu (cerkiew grekokatolicka zbudowana w II poł. XIX w., na planie krzyża greckiego z orientalnym detalem, na terenie przykościelnym dzwonnica i zabytkowe nagrobki),

Oprócz budowli kościołów i klasztorów, w niektórych zespołach wartość kulturową stanowią dzwonnice, plebanie, kaplice, figury, starodrzew, ogrodzenie, a nawet nagrobki zlokalizowane na terenach przykościelnych.

Zespoły sakralne znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A, natomiast tereny stanowiące ekspozycję tych zespołów w ramach strefy ochrony konserwatorskiej E, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- wpis do rejestru zabytków – zespołów sakralnych,
- wpis do ewidencji dóbr kultury – terenów stanowiących ekspozycję tych zespołów.

### **Dawne zespoły rezydencjonalne.**

Dawne zespoły rezydencjonalne na obszarze Rzeszowa, oprócz zespół rezydencjonalnego Lubomirskich opisanego powyżej, stanowią:

- zespół pałacowo-parkowy Jędrzejowiczów na Staromieściu powstały w II połowie XIX w.,
- zespół dworsko-parkowy Branickich i Chłapowskich na Słocinie wraz z zespołem folwarcznym (zespół powstały w początku XIX w., oprócz budynku dworu - neogotycki dom ogrodnika, 6-hektarowy park dworski ze stawem),
- zespół dworsko-parkowy Gumińskich na Zalesiu (zespół powstały w końcu XIX w.),
- [pozostałości zespołu dworskiego Chrystianich - Grabieńskich na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.]<sup>18</sup>

Oprócz budowli - rezydencji dużą wartością są parki o historycznej kompozycji, w których występują takie elementy jak np. dom ogrodnika, założenie wodne, przepływający przez park potok [oraz aleja zabytkowa (przy ulicy Dworzysko).]<sup>18</sup>

Zespoły rezydencjonalne znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A i B, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do rejestru zabytków.*

### **Zabytki kultury żydowskiej**

Do materialnych pozostałości kultury żydowskiej należy zaliczyć:

- Synagogę Staromiejską z początku XVII w. o interesującej architekturze,
- Synagogę Nowomiejską z końca XVII w. niekorzystnie przekształconą podczas odbudowy,
- cmentarz żydowski przy ul.Rejtana,
- dawny Żydowski Dom Ludowy i gimnazjum hebrajskie (obecnie WDK),
- układ urbanistyczny dawnego Nowego Miasta,
- pl. Ofiar Getta jako miejsce dawnego kirkutu.

Zabytki kultury żydowskiej znajdują się w ramach strefy ochrony konserwatorskiej A przedstawionej na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do rejestru zabytków.*

### **Poaustriackie jednostki wojskowe**

Znajdują się w rejonie ulic: Dąbrowskiego, Langiewicza, Fredry, Batorego, Piłsudskiego, Lwowskiej i Rejtana.

Powstały w I i II połowie XIX wieku. Oprócz układów i architektury, są ważnym świadectwem historii.

Poaustriackie jednostki wojskowe znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A i B, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do rejestru zabytków - zespołów*
- *wpis do ewidencji dóbr kultury – terenów z zachowanymi elementami zabytkowymi.*

### **Zespół stacyjno-dworcowy Rzeszów-Staroniwa**

Zespół ten tworzą:

- dworzec kolejowy z zabudową techniczną,
- domy dla rodzin kolejarskich,
- otaczający zabudowę starodrzew.

Wszystkie obiekty pochodzą z lat 90 - tych XIX w., z okresu budowy linii kolejowej. Tworzą harmonijny zespół architektury kolejowej i towarzyszącej.

Zespół stacyjno - dworcowy znajduje się w ramach strefy ochrony konserwatorskiej A przedstawionej na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do rejestru zabytków.*

### **Architektura i urbanistyka okresu budowy COP-u (wraz z kontynuacją powojenną).**

Są to:

- kolonia majsterska Filii Fabryki H.Cegielski S.A. przy ul.Poznańskiej – jedyny zespół zabudowy jednorodzinnej z tego okresu,
- osiedle pracownicze fabryki PZL-WSS nr 2 – obecnie Os.Dąbrowskiego,
- Os. Grota-Roweckiego przy ul. Hetmańskiej,
- pojedyncze obiekty w Śródmieściu w stylu modernizmu – poczta przy ul. Moniuszki oraz bloki mieszkalne.

Oprócz urbanistyki i architektury tego okresu, są ważnym dowodem historii, zwłaszcza historii polityczno-gospodarczej, rozwoju techniki i postępu gospodarczego, a także walorem regionalnym tożsamym dla Polski południowo-wschodniej.

Osiedla COP-owskie znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A i B, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- wpis do rejestru zabytków- zespołów i obiektów,
- wpis do ewidencji dóbr kultury –terenów z zachowanymi elementami zabytkowymi.

### **Obiekty socrealizmu.**

Rzeszów posiada interesujące pod względem architektonicznym monumentalne gmachy socrealistyczne zbudowane w latach 50-tych XX wieku. Są to:

- budynek Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego,
- budynek Sądu Apelacyjnego przy ul.Piłsudskiego,
- budynek Domu Kultury WSK,
- budynek Komendy Wojewódzkiej Policji przy ul.Dąbrowskiego,
- budynek kina „Zorza”.

Obiekty socrealizmu znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A i B, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- wpis do rejestru zabytków.

### **Układy przestrzenne dawnych wsi (obecnie dzielnice miejskie)**

Stanowią dobro kultury ze względu na zabytkowy układ ruralistyczny (typy genetyczno-historyczne kształtów wsi) oraz tradycyjną, wpisaną w krajobraz zabudowę z pojedynczymi dominantami krajobrazowo – przestrzennymi.

Dzielnice – dawne wsie włączone do Rzeszowa to:

- Staromieście – wieś placowa – owalnica,
- Pobitno – owalnica przeobrażona w wielodrożnicę,
- Słocina – wielodrożnica,
- Zalesie – łańcuchówka przekształcona w wielodrożnicę,
- Staroniwa – łańcuchówka rozwinięta w dolinie głęboko wciętego potoku,
- Przybyszówka – łańcuchówka z szeroką doliną potoku
- Biała – widlica.

Układy przestrzenne dawnych wsi znajdują się w ramach strefy ochrony konserwatorskiej B i UR tj. zabytkowych układów ruralistycznych, tereny z cennymi elementami krajobrazu - w ramach strefy ochrony konserwatorskiej K, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do ewidencji dóbr kultury – terenów z zabytkowymi układami ruralistycznymi terenów z zachowanymi elementami zabytkowymi oraz terenów z cennymi elementami krajobrazu.*

### **Cmentarze zabytkowe**

Rzeszów posiada 3 historyczne nekropolie. Są nimi:

- Stary Cmentarz z lat 1783 – 1910 z zabytkowymi nagrobkami często o wysokiej wartości artystycznej,
  - cmentarz w dzielnicy Pobitno założony w 1910r.,
  - cmentarz żydowski przy ul. Rejtana.
- Ww. cmentarze zabytkowe wpisane są do rejestru zabytków.

*Docelowe formy ochrony:*

- *wpis do rejestru zabytków.*

### **Pozostałe cmentarze**

Są to:

- cmentarz komunalny Wilkowyja,
- cmentarz wojenny przy ul. Lwowskiej,
- cmentarz komunalny na Zalesiu,
- cmentarz komunalny przy linii kolejowej w kierunku Jasła,
- cmentarz komunalny Staroniwa,
- cmentarz parafialny Przybyszówka,
- cmentarz komunalny Staromieście,
- cmentarz choleryczny na Drabiniance.

Ww. cmentarze znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej B, K oraz E stanowiąc tereny ekspozycji innych obiektów zabytkowych przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37, a także poza strefami.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków):*

- *wpis do ewidencji dóbr kultury.*

### **Dominanty w krajobrazie Rzeszowa.**

#### ***Dominanty historyczne:***

- zamek,
- dworek letni Lubomirskich,
- ratusz,
- kościół Farny,
- kościół Bernardynów,
- kościół popijarski,
- kościół poreformacki,
- kościół przy ul. Jałowego,
- kościół na Słocinie,
- kościół na Staromieściu,
- kościół pocerkiwny na Zalesiu,
- gmach Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego,
- gmach Sądu Apelacyjnego,
- gmach poczty przy ul. Moniuszki,

- gmach CK Dyrekcji Okręgu Skarbowego przy ul. Zamkowej,
- gmach Domu Kultury Wytwórni Sprzętu Komunikacyjnego,
- gmach Komendy Wojewódzkiej Policji,
- gmach banku przy skrzyżowaniu ulic 3 Maja i Zamkowej.

Dominanty historyczne znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A, B, K, E, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków): wpis do ewidencji dóbr kultury: – terenów stanowiących ekspozycję tych dominant.*

#### **Dominanty współczesne:**

- wieża telewizyjna,
- katedra,
- biurowiec ICN Polfa Rzeszów S.A.,
- hotel „Rzeszów”,
- nowe kościoły: na Os. Kmity, na Os. Krakowska-Południe, na Os. Nowe Miasto, na Os. Wilkowyja, Saletynów na Os. Piastów, przy ul. Krakowskiej, na Os. Baranówka IV, przy Al. Wyzwolenia.

Obiekty te będąc dominantami wysokościowymi, lub przestrzennymi wzbogacają krajobraz miasta Rzeszowa, tak panoramy miasta, jak i wewnętrzne ciągi widokowe.

Ww. dominanty znajdują się poza strefami ochrony konserwatorskiej. Rozwazde urbanistów i architektów pozostawia się ochronę ekspozycji tych obiektów.

## **WALORY KRAJOBRAZU NATURALNEGO**

W granicach miasta Rzeszowa występują obszary o atrakcyjnym krajobrazie. Zaliczyć do nich można niezabudowane obszary związane z Pogórzem Dynowskim, Podgórzem Rzeszowskim oraz z dolinami rzecznyymi i starorzeczem Wisłoka.

Są to:

- stok krawędziowy Pogórza Dynowskiego na południe od osiedli Zalesie i Zimowit – stok o dużych deniwelacjach z atrakcyjną panoramą Rzeszowa,
- pagórkowate tereny na północ od Zalesia, na północ i południe od Staroniwy,
- stok krawędziowy Podgórze Rzeszowskiego w rejonie Pobitnego,
- zalew na Wisłoku wraz z terenami otaczającymi, zwłaszcza po zachodniej stronie zalewu ze wzgórzem porośniętym lasem o charakterze naturalnym tj. Rez. „Lisia Góra” – typ rezerwatu leśno – krajobrazowy,
- dolina Wisłoka zwłaszcza skarpa w rejonie Pobitnego wraz z Kopcem Konfederatów Barskich,
- bardzo dobrze zachowane starorzecze Wisłoka w północno-wschodniej części miasta,
- doliny dopływów Wisłoka, szczególnie Przyrwa w dzielnicy Przybyszówka i Młynówka w dzielnicy Słocina.

Ww. walory krajobrazu naturalnego znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej K i E, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

*Docelowe formy ochrony (wniosek do kierunków): wpis do ewidencji dóbr kultury: – terenów z cennymi elementami krajobrazu naturalnego.*

## WARTOŚCI KULTUROWE I WALORY KRAJOBRAZOWE SĄSIADUJĄCYCH Z RZESZOWEM SOŁECTW.

### Wartości kulturowe

Wartością kulturową są układy przestrzenne wsi. Do najciekawszych w bezpośrednim sąsiedztwie Rzeszowa należą wsie Załęże (gmina Krasne) i Trzebownisko (gmina Trzebownisko). Obydwie miejscowości rozwinęły się jako wsie placowe o kształcie typowych owalni.

Najciekawszym obiektem sakralnym w sąsiedztwie Rzeszowa jest kaplica myśliwska św. Huberta w Miłocinie (gmina Głogów Młp.) zbudowana przez Lubomirskich. Kaplica stanowi dominantę krajobrazową i jest dobrze widoczna również z niewielkiego terenu w granicach Rzeszowa, co istotne z ważnych arterii komunikacji drogowej i kolejowej.

Do granicy miasta Rzeszowa przylega zabytkowy zespół dawnej ~~[szkoły rolniczej Niższej Krajowej Szkoły Rolniczej]~~<sup>18</sup> w Miłocinie (gmina Głogów Młp.). Posiada on zachowaną historyczną kompozycję przestrzenną, na którą składają się zabytki architektury i budownictwa, park o charakterze naturalnym i założenie wodne.

Ważnymi elementami krajobrazu kulturowego są zespoły rezydencjonalne lub ich pozostałości. Są to:

- zespół dworsko-parkowy we wsi Załęże (gmina Krasne),
- ~~[zespół dworski w przysiółku Dworzysko należącym do sołectwa Przybyszówka (gmina Świlecza),]~~<sup>18</sup>
- pozostałości zespołu pałacowo-parkowego w Zwiężycy (gmina Boguchwała).

Ww. walory krajobrazu kulturowego znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej A, B, UR tj. zabytkowych układów ruralistycznych, a w zakresie terenów stanowiących ekspozycję w ramach stref E, przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

### Walory krajobrazu naturalnego

Walory krajobrazowe sąsiadujących przylegających do granicy Rzeszowa sołectw związane są głównie:

- z walorami Pogórza Dynowskiego,
- z walorami doliny Wisłoka i jego starorzeczy.

Walory krajobrazu związane z Pogórzem Dynowskim występują:

- w sołectwach Matysówka i Biała (gmina Tyczyn),
- w sołectwie Słocina (gmina Krasne).

Walory krajobrazu związane z doliną Wisłoka występują w sołectwach przez które rzeka przepływa. Ciekawsze fragmenty doliny występują:

- w sołectwie Zwiężycy (gmina Boguchwała) wraz z formą terenu będącą pozostałością po dawnym starorzeczu zwanym Przepaść,
- w sołectwie Trzebownisko (gmina Trzebownisko).

Walory krajobrazu związane z bardzo dobrze zachowanym starorzeczem Wisłoka występują na granicy gmin Krasne i Trzebownisko.

Ww. walory krajobrazu naturalnego znajdują się w ramach stref ochrony konserwatorskiej K przedstawionych na załączniku graficznym Nr 37.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 83.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

## ZAŁĄCZNIK NR 83

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

# LOKALNE WARTOŚCI ARCHEOLOGICZNEGO DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.



## LOKALNE WARTOŚCI ARCHEOLOGICZNEGO DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Podstawą analizy źródeł archeologicznych w aspekcie określonego terytorium jest ich kartograficzne przedstawienie. Na załączniku graficznym Nr 38 naniesiono stanowiska archeologiczne znajdujące się na terenie Rzeszowa i jego najbliższej okolicy. Ich rozmieszczenie daje podstawę do wysnuwania wniosków o określonych preferencjach osadniczych. Uwzględniono na nim 236 stanowisk, z czego na sam Rzeszów przypada 116, a pozostałe leżą w jego najbliższej okolicy.

Oczywiście nie wszystkie z uwzględnionych stanowisk archeologicznych są jednakowo ważne, czyli mają jednakową wartość poznawczą. Mamy tu zarówno duże osady, użytkowane przez długi okres czasu jednej lub wielu kultur (tzw. stanowiska wielokulturowe), jak i pojedyncze znaleziska, określane jako ślady osadnicze. Należy mieć nadzieję, że w przyszłości będzie możliwość dokładniejszego poznania przynajmniej niektórych z nich przez przeprowadzenie badań wykopaliskowych.

Względna obfitość punktów osadniczych stoi w sprzeczności z możliwościami wykorzystania niesionych przez nie informacji dla studiów osadniczych. Ujawniają one istnienie luk w zasiedleniu terenu objętego obecnymi granicami administracyjnymi Rzeszowa, a także jego najbliższego otoczenia. Wydaje się, że niektóre z nich istniały rzeczywiście, inne natomiast odzwierciedlają tylko niedostateczny stan bazy źródłowej. Sytuacja taka wynika z charakteru badań prowadzonych na terenie miasta i jego okolic. W przeważającej części były to badania powierzchniowe, a prace wykopaliskowe ograniczały się z reguły do akcji ratowniczych. Badania planowe zwykle nie wykraczały poza sondáže i weryfikacje.

W zakresie pewnych preferencji osadniczych można zauważyć decydującą rolę Wisłoka, jako osi osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego. Mniejszą rolę odgrywają tu jego dopływy i małe ciek. Wykorzystywano przede wszystkim strefę dolinną - lessowe terasy nadzalewowe. Znacznie rzadziej zasiedlano stoki, krawędź i partie wewnętrzne wysoczyzny. Daje się też zauważyć związek niektórych stanowisk, czy nawet ich zgrupowań (skupisk), z dolinami mniejszych cieków (np. Przyrwa). W znacznej mierze obraz ten oddaje rzeczywistość pradziejową. Dominacja strefy dolinnej jest jeszcze bardziej uwypuklona mniejszą dostępnością tych terenów dla prospekcji archeologicznej (współczesne zagospodarowanie terenów miejskich).

W uchwyceniu prawidłowości rozmieszczenia osadnictwa ważną rolę odgrywa określenie jego związku ze strefami krajobrazu pierwotnego. Na obszarze dzisiejszego Rzeszowa można wyróżnić **3 zasadnicze strefy**:

- 1) dna dolin i terasy zalewowe wieku holoceni, porośnięte przez łągi;
- 2) lessy Przedgórskiego Płaskowyżu lessowego, z wyraźnymi dwoma piętrami roślinności (z granicą między nimi w przybliżeniu odpowiadającej poziomicy 220 m n.p.m.) - grądami na zboczach i terasach oraz borami na wierzchołkach wysoczyzn;
- 3) fragmenty holoceni, teras nadzalewowych, związanych głównie ze starym korytem Wisłoka, porośnięte grądami.

Intensywne osadnictwo wraz z pojawieniem się pierwszych kultur rolniczych (neolitycznych) przyczyniło się do wielokrotnych zmian tego krajobrazu, jego przekształceń, a nawet dewastacji. Rozmieszczenie stanowisk pokazuje intensywne wykorzystywanie krawędzi płata lessowego oraz niektórych niżej położonych obszarów w obrębie doliny Wisłoka. Istotną rolę odgrywały też małe doliny niewielkich cieków wodnych.

Najstarsze ślady pobytu człowieka sięgają w okolicach Rzeszowa schyłkowego paleolitu, a ściślej jego najmłodszej części, związanej z tzw. **kulturą świderską**. Są to pojedyncze narzędzia krzemienne, którymi posługiwali się łowcy reniferów, eksploatujący środowisko pogranicza tundry i lasu. Żyli oni w małych, kilkunastoosobowych grupach, prowadząc wędrowny tryb życia. Jedynie sezonowo zakładali dłużej zamieszkiwane obozowiska.

Kolejnym epizodem w dziejach ziem nad środkowym Wisłokiem był **mezolit** (środkowa epoka kamienia), to jest okres zawarty między schyłkiem plejstocenu (paleolit) - około 8000 p.n.e., a początkiem wprowadzenia gospodarki rolniczej, czyli neolitem - w pierwszej połowie VI tysiąclecia p.n.e.. Jeszcze do niedawna brak było z okolic Rzeszowa śladów ludów mezolitycznych. Dziś jednak można już wskazać pierwsze zabytki (np. z Rudnej Wielkiej). Są to bardzo charakterystyczne narzędzia krzemienne, cechujące się geometryzacją kształtów (tzw. zbrojniki geometryczne do strzał - trójkąty, trapezy, prostokąty) i bardzo małymi rozmiarami (mikrolityzacja). Ich ilość jest jednak niewielka, co zapewne świadczy o słabej penetracji interesującego nas tu obszaru. Nie wykluczone przy tym, że dotyczy to niżej położonych obszarów w dolinie Wisłoka i Mrowli, już poza Progiem Karpackim.

Z prawdziwym boorem osadniczym spotykamy się natomiast we **wczesnym neolicie**, który był zupełnie nową jakością w naszych pradziejach. Doniosłość tych przemian jest tak wielka, że niektórzy badacze nie wahają się używać terminu "rewolucja neolityczna", dla określenia przejścia do gospodarki wytwórczej. Jej podstawę stanowiła uprawa roli i hodowla zwierząt. Rolnictwo, zapewniające w miarę stałe źródła utrzymania i osiadły tryb życia były przyczyną gwałtownego wzrostu demograficznego. Ten fakt, jak i wspomniana już konieczność pozyskiwania pod uprawę nowych obszarów w wyniku szybkiego wyjaławiania się prymitywnie uprawianej gleby był przyczyną dotarcia wczesno neolitycznych rolników w okolice dzisiejszego Rzeszowa.. Właśnie tutaj, na tzw. Przedgórskim Płaskowyżu Lessowym znaleźli oni szczególnie dogodny dla siebie środowisko. Świadczy o tym ilość znanych dziś stanowisk, oraz ich skupiska właśnie na lessach. Jest to zresztą regułą, że osadnictwo wczesno neolityczne występuje prawie wyłącznie na glebach dobrej jakości. W Rzeszowie i okolicy rozkopano kilka osad tych najstarszych rolników, należących do dużego regionu osadniczego zlokalizowanego na lessach między Rzeszowem a Przemyśłem. Były one wielokrotnie wzmiankowane i omawiane, jednak bez szerszej analizy i ogólnych, prahistorycznych wniosków. Dopiero ostatnie opracowania Sławomira Kadrowa wniosły tu zasadnicze zmiany. W świetle tych badań początki osadnictwa kultury ceramiki wstęgowej rytej w okolicach Rzeszowa należy datować na około 5600 p.n.e. (to jest BC cal. = około 4750 bc conv.). W tym czasie przybywają nad Wisłok pierwsi rolnicy, którzy dali początek bujnie rozwijającemu się regionowi. Z czasem zakładano nowe osady, przenosząc swe polećka w inne miejsca, by ponownie powrócić na "stare miejsca". Wśród materiałów z najlepiej rozpoznanej osady na sta. nr 16 w Rzeszowie (osiedle Piastów) wydzielono aż 5 horyzontów chronologicznych kultury ceramiki wstęgowej rytej. Umożliwia to niejako dynamiczne rozpatrywanie szczegółowych zagadnień z zakresu osadnictwa. Można np. pogrupować poszczególne obiekty w zespoły i przyporządkować węższym odcinkom czasu. Wiadomo bowiem, iż pojedynczym zespołem organizacyjnym w ówczesnych społecznościach była rodzina, użytkująca tzw. dom z podwórzem. Dziś jest to czytelne jako ślady domu wraz z towarzyszącymi mu jamami. W kolejnych fazach osadniczych tego etapu (kultura ceramiki wstęgowej rytej wraz z kulturą malicką - 5600-3850 BC cal.) na osadzie w Rzeszowie na Osiedlu Piastów liczba takich jednostek (domostw) waha się od 2 do 10, co po odpowiednim

przeliczeniu daje ogólną liczbę mieszkańców osady - od 20 do 60. Idąc dalej tym tropem możemy pokusić się o wyliczenie liczebności całej populacji w mikroregionie. Jeżeli przyjmiemy dla tego czasu kilkanaście równocześnie funkcjonujących osad, na co wskazują nasze źródła, to możemy mówić nawet o kilkuset osobach. Jak na ówczesne warunki jest to liczba bardzo duża.

Najmłodszy horyzont osadnictwa neolitycznych kultur południowych tworzy tzw. **grupa rzeszowska cyklu lendzielsko-polgarskiego**, którą należy datować na drugą połowę IV tys. p.n.e. Jak dotąd nie odkryto zwartych jej zespołów. Na znanych z terenu Rzeszowa stanowiskach (stan. 16, 23, 24) pojedyncze zabytki tej grupy towarzyszą materiałom starszym. Jest to jedno z najslabiej poznanych ugrupowań neolitu polskiego.

**W późniejszych okresach neolitu** trudno jest wskazać w naszym regionie konkretne osady. O obecności jakichś form osadniczych świadczą pojedyncze znaleziska narzędzi krzemiennych (zwłaszcza siekier) i kamiennych (toporki - np. typu "X" i z guzikowatym obuchem, znane z Rzeszowa. Z całą pewnością mamy tu do czynienia z obecnością plemion **kultury pucharów lejkwatych** (druga część pierwszej i druga połowa IV tysiąclecia p.n.e.). Była to ludność rolnicza, preferująca ekstensywny model rolnictwa (w przeciwieństwie do wcześniejszego, wstęgowego, określanego jako intensywny). Polegał on na eksploatacji wyżej położonych obszarów wysoczyzn i garbów lessowych, które systematycznie odlesiano przez wypalanie, uzyskując w ten sposób nowe pola pod uprawę. Resztki drzew karczowano przy użyciu krzemiennych siekier. Tym właśnie należy tłumaczyć zawrotną karierę tego narzędzia. Mówi się, że to właśnie plemiona kultury pucharów lejkwatych dokonały pierwszych, tak znaczących ingerencji w środowisko naturalne. Nieco inny model osadniczy mogły preferować grupy tej ludności zamieszkujące tereny nizinne, u nas wydmy nad dolnym Wisłokiem i Mrowlą. Stąd bowiem znamy charakterystyczną ceramikę tej kultury.

Niewiele możemy powiedzieć o schyłkowo neolitycznych **kulturach amfor kulistych** (pierwsza część pierwszej połowy III tysiąclecia p.n.e.) i **ceramiki sznurowej** (I połowa III tysiąclecia p.n.e.). Potrafimy oczywiście wskazać pojedyncze siekiery i toporki (np. ze Słocinyczy stan. 6 w Rzeszowie), ale brak jest danych o konkretnych obiektach. Jest to także wynik prowadzonej przez te plemiona gospodarki hodowlanej z częstymi przemieszczeniami (pasterstwo typu nomadycznego). Warto jednak zaznaczyć, że na obszarach sąsiednich występują liczniejsze ślady działalności tych plemion. Szczególnie imponująco prezentują się groby kurhanowe kultury ceramiki sznurowej, rozsiane po całym Podkarpaciu. Z całą pewnością część naszych tzw. znalezisk luźnych to właśnie pozostałość po zniszczonych w przeszłości kurhanach.

**Wczesna epoka brązu**, która była kontynuatorką neolitycznej tradycji kulturowej, do tej pory była jak gdyby nie zauważana nad środkowym Wisłokiem. Błędnie określano bowiem większość luźnych znalezisk sierpów, siekier i grotów krzemiennych, wiążąc je z kulturą ceramiki sznurowej ze schyłku neolitu. Tymczasem nowe badania wskazują, że w całej Małopolsce wczesna epoka brązu trwała o wiele dłużej niż dotychczas sądzono i wcale nie była okresem przejściowym, ale niejako odrębną epoką. Zaznaczyła się ona nie tylko luźnymi znaleziskami, ale wielofazowymi osadami i cmentarzyskami, trwającymi od drugiej połowy III tysiąclecia do końca XVI (XV ?) wieku p.n.e.

Ślady osady z wczesnej epoki brązu odkryto na osiedlu Baranówka w Rzeszowie (stan. 88-89) - należą one do **kultury mierzanowickiej**. Prawdopodobnie ten sam horyzont reprezentują jeszcze dwa inne stanowiska. Niewiele jeszcze możemy o tym

okresie powiedzieć, ale z pewnością miał on większe znaczenie niż do tej pory sądzono (czy może raczej przemilczano).

Osada na Baranówce dostarczyła jednak głównie materiałów następnej chronologicznie **kultury - trzcinieckiej** (XV/XIV-XIII wiek p.n.e.). Ludność ta to typowi rolnicy, zamieszkujący w osadach otwartych z domostwami słupowymi i towarzyszącymi im obiektami ziemnymi, spełniającymi pierwotnie funkcje jam gospodarczych (zasobowych). Zarówno jedne, jak i drugie, znamy właśnie z Rzeszowa-Baranówki. Warto jednak zaznaczyć, że osada ta nie była jedyną w tym czasie. Znamy bowiem co najmniej 3 inne, rozpoznane jednak tylko przez badania powierzchniowe. Łączą się one w jedną wyraźną dziś prowincję kulturową.

Kolejny etap pradziejów to czasy, na które przypadał bujny rozwój **grupy tarnobrzeskiej**, to jest **środkowa epoka brązu** (XIII wiek p.n.e.) do wczesnej epoki żelaza włącznie (IV-III ? wiek p.n.e.). W ostatnich latach nie badano bowiem żadnego nowego stanowiska. Tym samym osada, wrywkowo rozkopana w latach 50-tych jest najlepiej zbadanym stanowiskiem w omawianym regionie. Nie mamy do tej pory rozpoznanego tak charakterystycznego dla tego czasu cmentarzyska ciałopalnego. Najbliżej położona nekropola to cmentarzysko w Jasionce. Potrafimy jedynie wskazać więcej punktów osadniczych, które dają wyobrażenie o intensywności użytkowania tego terenu w późnej epoce brązu i wczesnej epoce żelaza. Jest swoistym paradoksem, że wszystkie znane z okolic Rzeszowa zabytki brązowe, pochodzą z wczesnego etapu rozwojowego grupy tarnobrzeskiej, w tym także najbardziej efektowny skarb ozdób, składający się z naramiennika, naszyjnika, bransolety oraz 3 pierścieni. W świetle najnowszych ustaleń należy go datować na czasy około roku 1200 p.n.e., a więc nieco wcześniej niż zwykło się przyjmować. Natomiast ceramika, jaką znamy, wiąże się już ze schyłkową fazą grupy tarnobrzeskiej z wczesnej epoki żelaza, kiedy to nastąpiła prawdopodobnie dalsza koncentracja osadnictwa. Czy jest to odzwierciedlenie rzeczywistej sytuacji kulturowo-osadniczej, czy też jedynie wynik niezadowolającego stanu badań rozstrzygną przyszłe badania.

Materiały młodsze od "tarnobrzeskich", to **zabytki celtyckie i należące do tzw. kultury pomorskiej**. Te ostatnie z całą pewnością reprezentują obcy kulturowo i ludnościowo element, przybyły tu z północy. W Rzeszowie mamy co najmniej 2 stanowiska, z których większe znaczenie ma osada na tzw. Skałce (stan. nr 25). Osady kultury pomorskiej należą do rzadkości, tym cenniejsze jest więc nasze stanowisko. Występujący na nim materiał ceramiczny pozwala datować tę osadę na najmłodszą fazę kultury pomorskiej, odnoszoną już do starszego okresu przedrzymskiego (III wiek p.n.e.). Wrywkowe źródła kultury pomorskiej świadczą o niezbyt intensywnej infiltracji tych właśnie grup ludności, co dotyczy całej Polski południowo-wschodniej. Na koniec III i ewentualnie pierwszą połowę II wieku p.n.e. należy datować jedyny zabytek celtycki, jaki pochodzi z Rzeszowa i okolic, a mianowicie miecz żelazny, wydobyty z Wisłoka. Co prawda kwestionowano jego celtycką proveniencję, ale za taką właśnie interpretacją przemawiają ślady zdobień widocznych w górnej części zabytku (zachowane zdjęcia wykonane przed konserwacją, która zatarła czytelność ornamentu; Archiwum Pracowni Konserwatorskiej Muzeum Okręgowego w Rzeszowie). Miecz ten jest świadectwem penetracji ludów celtyckich na ziemi nad środkowym Wisłokiem. W świetle nowych materiałów i odkryć coraz wyraźniejsza staje się odrębna prowincja kultury lateńskiej (celtyckiej) na terenie Polski południowo-wschodniej, zwłaszcza w górnych dorzeczach Sanu i Wisłoka.

Z definitywną zmianą stosunków kulturowych na ziemiach polskich mamy do czynienia na przełomie starszego i młodszego **okresu przedrzymskiego** (III/II wiek p.n.e.). Wykształcają się wówczas kultury trwające przez blisko 700 lat i pozostające pod silnym wpływem cywilizacji rzymskiej. Dotyczy to zwłaszcza następnego okresu chronologicznego, określanego jako rzymski lub właśnie wpływów rzymskich (I-IV wiek n.e.). W Polsce południowej takim zespołem jest **kultura przeworska**. Z okolic Rzeszowa nie potrafimy wskazać materiałów wczesnych, to jest pochodzących z przedrzymskiej, a nawet wczesnorzymskiej fazy chronologicznej.

Z prawdziwą eksplozją osadniczą mamy do czynienia dopiero od drugiej połowy II wieku n.e. Zdecydowaną większość (jeśli nie wszystkie) ze znanych stanowisk należy odnosić właśnie do późnorzymskiej fazy osadniczej przypadającej na czasy od schyłku II do IV, a nawet pierwszej połowy V wieku (to jest łącznie z wczesnym okresem wędrówek ludów). W ich rozmieszczeniu dostrzec można pewne prawidłowości. Grupują się one w całych skupiskach, odpowiadających zapewne lokalnym strukturom mikroosadniczym, wzdłuż doliny Wisłoka, głównie na krawędziach teras i wysoczyzn oraz w dolinach mniejszych cieków wodnych - np. Mrowli. Intensywne osadnictwo nad tą rzeczką, jak i w całej "nizinnej" strefie omawianego obszaru, jest w pewien sposób nowym elementem. Zarówno dużo wcześniejsze osadnictwo neolityczne, jak też to z epoki brązu, jedynie z rzadka wykorzystywało tę strefę. Wytłumaczenia tego faktu można szukać w dwóch kierunkach. Pierwszy z nich to udoskonalone, żelazne narzędzia rolnicze, umożliwiające dopiero teraz uprawę cięższych gleb. Natomiast drugi to ruda darniowa, do dziś licznie tu występująca. Być może wykorzystywano ją do produkcji żelaza. Jest to jedynie ostrożna hipoteza, bowiem jak dotąd nie stwierdzono materialnych śladów prowadzonych tu wytopów.

Z **okresu wpływów rzymskich** mamy bardzo różnorodne materiały. Najbardziej interesujący jest zespół grobowy z Rzeszowa-Zalesia (stan. 93). W ciałopalnym, jamowym grobie stwierdzono prawie kompletne wyposażenie wojownika z drugiej połowy II wieku n.e.. Jest to zarazem najstarsza z pewnych dat dotyczących początków osadnictwa w okresie rzymskim nad środkowym Wisłokiem. Inne, znane z tego terenu materiały to zabytki często spotykane na osadach, w tym zwłaszcza ceramika. Od III wieku produkowano nawet naczynia toczone na szybkoobrotowym kole garncarskim - tzw. ceramika siwa, posiadająca doskonale parametry użytkowe. Zarówno całe naczynia, jak i ich fragmenty znamy z bardzo wielu stanowisk, a najbardziej reprezentatywne są osady na Staromieściu (stanowiska 2, 68-69). Podobne materiały pochodzą też z okolicznych miejscowości, a przykładem może być osada w Boguchwale.

Ważnymi znaleziskami są dla okresu wpływów rzymskich importy - *przedmioty obcego pochodzenia*. Ze stanowiska nr 2 pochodzi fragment luksusowego naczynia z reliefowym ornamentem - tzw. terra sigillata, wyprodukowanego w jednej z licznych pracowni zlokalizowanych w prowincjach rzymskich. Z kilku innych stanowisk znamy natomiast monety. Do tej pory są to: skarb kilkudziesięciu denarów (?) z Pobitna, brązowa moneta Probusa z rejonu ul. Dąbrowskiego i solid Walentyniana I (364-376) z bliżej nieokreślonego miejsca w Rzeszowie. Ostatnim znaleziskiem są 4 monety srebrne z Rzeszowa-Załęża (stan. 25), stanowiące część skarbu. Są to denary Tytusa (?; 79-81), Trajana (98-117), Antonina Piusa (138-161) i Marka Aureliusza (161-180). Do tego z najbliższych okolic Rzeszowa należy doliczyć kilka innych monet Trajana i Marka Aureliusza (Babica), Maximianusa (286-305; Zwięczyca) oraz nieokreślonych emisji (Boguchwała).

Już w drugiej połowie V i na początku VI wieku pojawia się następna fala osadnicza. Tym razem z całą pewnością są to *ludy słowiańskie*, przybyłe tu ze wschodu. Wykorzystały one właśnie wspomnianą pustkę. W materiałach archeologicznych da się zaobserwować ciągłość tej kultury aż po rozwinięte fazy wczesnego średniowiecza, a nawet dalej do czasów historycznych. Z terenu Rzeszowa i okolic znamy materiały pochodzące już z VII wieku (stan. 19). W miarę upływu czasu ilość stanowisk wzrasta, a zbiorcze zestawienie dla całego wczesnego średniowiecza prezentuje się okazale. Większość umieszczonych tam punktów pochodzi już jednak z czasów po X wieku. Osadnictwo wczesnośredniowieczne objęło, w interesującym nas regionie, krawędziowe partie dolin Wisłoka i mniejszych cieków oraz też niżej położone tereny. Szczególne zagęszczenie stanowisk obserwujemy po obydwu stronach Wisłoka i nad Przyrwą.

Z wielu prowadzonych badań znamy dość sporą ilość materiałów. Niestety nie doczekały się one jeszcze gruntownego opracowania. Dość dokładnie potrafimy odtworzyć ówczesną kulturę materialną, nie odbiegającą od "ogólnosłowiańskiego" wzorca. Typowo rolnicza ludność zamieszkiwała osady otwarte z budynkami naziemnymi oraz szczególnie charakterystycznymi ziemiankami i półziemiankami. W użyciu były narzędzia żelazne, ceramika i ozdoby. Okres ten bywa na ogół dość dobrze charakteryzowany, stąd też nie ma potrzeby dokładniejszego opisywania go.

Warto jednak poświęcić nieco uwagi samym **początkom miasta Rzeszowa**. W wyniku prowadzonych ostatnio badań i obserwacji archeologicznych na terenie Rynku i przyległych ulic można formułować pewne wnioski. Nigdzie nie udało się stwierdzić materiałów starszych niż późno średniowieczne (XIV-wieczne). Od tego już tylko krok do sugestii, że miasto wzmiankowane w 1354 roku powstaje na surowym korzeniu. Wspomniane badania i odkrycia dostarczyły interesujących danych dla charakterystyki najstarszej, miejskiej już, kultury materialnej oraz funkcjonowania Rzeszowa w późnym średniowieczu i czasach nowożytnych. Powinno to stać się przedmiotem odrębnego, gruntownego opracowania.

Wszystkie znane, pewne **stanowiska wczesnośredniowieczne** to tzw. *osady otwarte*. Podnoszona przez wielu badaczy *kwestia istnienia grodu* (lub nawet grodów) nie jest do końca jasna. Faktem jest, że nie potrafimy bez żadnych wątpliwości wskazać takiego obiektu. Co prawda próbowano go lokalizować na terenie dawnego dworu Jędrzejowiczów, na tzw. Kopcu Konfederatów Barskich, w rejonie Rynku czy ulicy o frapującej nazwie "Grodzisko", ale nigdzie nie udało się tego odpowiednio udokumentować i udowodnić. Najprostszym rozwiązaniem dla przecięcia dywagacji w literaturze popularnonaukowej wydają się być po prostu badania wykopaliskowe. Jest to w pewnym sensie dość trudne ze względu na znaczne przekształcenia silnie zurbanizowanego terenu.

Konfrontacja danych historycznych i archeologicznych prowadzi do następującej konstatacji.

Na terenie dzisiejszego Rzeszowa istniały we wczesnym średniowieczu ośrodki osadnicze, które dały początek późniejszym wsiom o średniowiecznej metryce - Staromieściu, Ruskiej Wsi, Staroniwie, Pobitnu i Załężu. Pojedyncze stanowiska archeologiczne w obrębie tych miejscowości oraz ich koncentracje właśnie tak należy interpretować. Najlepiej jest to czytelne w przypadku stan. 3, które doskonale pokrywa się z zasięgiem Ruskiej Wsi. Natomiast cały zespół stanowisk po lewej stronie Przyrwy to ślady po średniowiecznym Staromieściu. Podobne wnioskowanie można by przytoczyć dla pozostałych "wsi". Jak wspomniano, brak jest danych o domniemanych grodziskach, które wcale nie musiały tu istnieć.

Intensywność osadnictwa wczesnośredniowiecznego, może przemawiać za hipotezą, że lokacja miasta była niejako naturalnym procesem osadniczym.

Podsumowując, należy stwierdzić, że obraz pradziejów Rzeszowa i okolic jest bardzo niejednorodny.

Obok licznych materiałów z niektórych okresów (np. wczesny neolit, okres wpływów rzymskich) są także jedynie pojedyncze znaleziska z innych (np. paleolit, mezolit). Pobieżny przegląd kultur może sprawiać wrażenie pewnej ciągłości osadniczej. Charakteryzowane odcinki pradziejów są raczej poszczególnymi, odrębnymi epizodami osadniczymi, realizowanymi przez grupy ludzkie i plemiona, które się tu osiedlały, ale także stąd odchodziły i zapewne tu wymierały. Mimo pozornej ciągłości chronologicznej nie istnieje ciągłość osadnicza, ani tym bardziej ludnościowa w skali tak małego regionu. Szereg stanowisk dostarczyło jedynie bardzo fragmentarycznego materiału zabytkowego. Nie można ich dokładniej datować, stąd określane są jako **stanowiska prahistoryczne**. Być może kryją one interesujące źródła, które w przyszłości uzupełnią lub zweryfikują dzisiejszą wiedzę. Wymaga to jednak przeprowadzenia szerszych badań wykopaliskowych na szczególnie ważnych stanowiskach.

Cały obszar Rzeszowa i jego najbliższych okolic został przebadany *metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski*, która rejestruje wszelkie znane do tej pory i nowo odkrywane stanowiska archeologiczne. Z uwzględnionych w opracowaniu **236 stanowisk** jedynie *7 nie posiada dokładnych lokalizacji w terenie* (Rzeszów 5, 11, 18, 22, 33, 71, 100). Odrębny problem stanowi *zgrupowanie stanowisk* lub nawet *nakładanie się jednych na drugie*. Jest to spowodowane różnym czasem odkrywania i dokumentowania części tych samych stanowisk. Dotyczy to np. stan. 52 i 105, 68 i 69, oraz 88 i 89.

Obszary znanych stanowisk archeologicznych to:

- 1) rejon Skałki (stan. nr 25 i sąsiednie),
- 2) rejon Kopca Konfederatów Barskich,
- 3) rejon Lisiej Góry,
- 4) rejon Staromieścia (nad Przyrwą),
- 5) rejon Baranówki (nad Przyrwą),
- 6) rejon Zaczernia (nad Mrowlą),
- 7) rejon Rudnej (nad Mrowlą),
- 8) rejon Zwiężczy.

Obszary prawdopodobnego występowania materiałów archeologicznych to:

- 1) strefy w sąsiedztwie zgrupowań stanowisk,
- 2) strefy na obszarze historycznych wsi, tj.: rejon Staromieścia, Ruskiej Wsi, Staroniwy Pobitna i Załęża,
- 3) strefa najstarszej części miasta (Rynek wraz z przyległymi ulicami), z wyjątkiem niektórych partii zespołu staromiejskiego, gdzie materiały archeologiczne (źródła ruchome, a zwłaszcza warstwy kulturowe) występują z całą pewnością.

Udokumentowane stanowiska archeologiczne to:

1. Rzeszów, stan. 1 - osada wielokulturowa (neolit - CLP; OWR); AZP 103-76/58.
2. Rzeszów, stan. 2 - osada wielokulturowa (neolit; GT; OWR; WŚ); AZP 103-76/47.
3. Rzeszów, stan. 3 - osada wielokulturowa (neolit, GT; OWR; WŚ); AZP 103-76/55

4. Rzeszów, stan. 4 - osada wielokulturowa (neolit - CLP; OWR); AZP 103-76/50  
*/jest to część większego stanowiska, określanego też jako nr 34 w Rzeszowie, w istocie jest to więc jedno stanowisko/*
5. Rzeszów, stan. 5 - ślad osadnictwa (znalezisko luźne - WEB)  
*/stanowisko nie posiada dokładnej lokalizacji/*
6. Rzeszów, stan. 6 - ślad osadnictwa (znalezisko luźne - neolit/WEB)
7. Rzeszów, stan. 7 - osada (WŚ); AZP 103-76/45
8. Rzeszów, stan. 8 - osada (WŚ); AZP 103-76/81
9. Rzeszów, stan. 9 - ślad osadnictwa (neolit - KCWR ?); AZP 103-76/53
10. Rzeszów, stan. 10 - skarb monet rzymskich; AZP 103-76/3
11. Rzeszów, stan. 11 - ślad osadnictwa (znalezisko luźne - GT); AZP 104-76/9  
*/stanowisko nie posiada dokładnej lokalizacji/*
12. Rzeszów, stan. 12 - ślad osadnictwa (neolit, GT, OWR); AZP 104-76/1
13. Rzeszów, stan. 13 - znalezisko luźne monety rzymskiej (Probus)
14. Rzeszów, stan. 14 - ślad osadnictwa (znalezisko luźne - neolit)
15. Rzeszów, stan. 15 - luźne znalezisko miecza żelaznego (III/II w. p.n.e.); AZP 104-76/2
16. Rzeszów, stan. 16 - osada (neolit - KCWR; CLP); AZP 103-76/57
17. Rzeszów, stan. 17 - ślad osadnictwa (znalezisko luźne - neolit); AZP 103-76/56
18. Rzeszów, stan. 18 - osada ( ?)  
*/stanowisko bez dokładnej lokalizacji, być może rejon stan. 22/*
19. Rzeszów, stan. 19 - osada (WŚ); AZP 103-76/51
20. Rzeszów, stan. 20 - osada (neolit - CLP); AZP 103-76/79
21. Rzeszów, stan. 21 - osada wielokulturowa (GT, OWR); AZP 104-76/3
22. Rzeszów, stan. 22 - osada (neolit - CLP)  
Uwaga: w starszej literaturze stanowisko określano nr 18; brak dokładnej lokalizacji.
23. Rzeszów, stan. 23 - osada (neolit KCWR, CLP); AZP 104-76/4
24. Rzeszów, stan. 24 - osada wielokulturowa (neolit - KCWR; OWR; WŚ); AZP 104-76/5
25. Rzeszów, stan. 25 - (tzw. Skałka), osada wielokulturowa (paleolit schyłkowy, neolit - KCWR; CLP; GT ?; KPM; OWR); AZP 103-76/8; wydzielone jako stan. 25A i 25 B
26. Rzeszów, stan. 26 - rejon tzw. Kopca Konfederatów Barskich osada wielokulturowa (neolit -KCWR; GT; KPM ?; OWR; WŚ; domniemane grodzisko WŚ ?); AZP 103-76/4 */z rejonu "Kopca" ma pochodzić także skarb przedmiotów brązowych/*
27. Rzeszów, stan. 27 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 103-76/5
28. Rzeszów, stan. 28 - osada (?); AZP 103-76/25
29. Rzeszów, stan. 29 - ślad osadnictwa (?); AZP 103-76/14
30. Rzeszów, stan. 30 - osada ( PŚ); AZP 103-76/23
31. Rzeszów, stan. 31 - osada (neolit); AZP 103-76/24
32. Rzeszów, stan. 32 - osada wielokulturowa (mezolit; neolit; KT; OWR); AZP 103-76/19
33. Rzeszów, stan. 33 - ślad osadnictwa (neolit) */stanowisko bez dokładnej lokalizacji - rejon stan. 16 ?/*
34. Rzeszów, stan. 34 - osada wielokulturowa (neolit; OWR; WŚ) */jest to część dużego stanowiska sztucznie podzielonego na dwa - nr 4 i 34/*
35. Rzeszów, stan. 35 - osada (OWR); AZP 103-76/26
36. Rzeszów, stan. 36 - osada ( )WR); AZP 103-76/20



37. Rzeszów, stan. 37 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 103-76/52
38. Rzeszów, stan. 38 - osada (OWR); AZP 103-76/31
39. Rzeszów, stan. 39 - ślad osadnictwa (?); AZP 103-76/54
40. Rzeszów, stan. 40 - ślad osadnictwa (OWR; WŚ); AZP 102-76/18
41. Rzeszów, stan. 41 - osada (WŚ); AZP 103-76/48
42. Rzeszów, stan. 42 - osada (neolit - KCWR ?); AZP 103-76/1
43. Rzeszów, stan. 43 - tzw. Kopiec Konfederatów Barskich (kurhan, grodzisko ?); AZP 103-76/2
44. Rzeszów, stan. 44 - ślad osadnictwa (XVI w.); AZP 103-76/6.
45. Rzeszów, stan. 45 - Ślad osadnictwa (WŚ); AZP 103-76/7.
46. Rzeszów, stan. 46 - osada (?, WŚ); AZP 103-76/12.
47. Rzeszów, stan. 47 - osada (WŚ); AZP 103-76/13.
48. Rzeszów, stan. 48 - osada (WŚ); AZP 103-76/15.
49. Rzeszów, stan. 49 - osada (neolit); AZP 103-76/16.
50. Rzeszów, stan. 50 - ślad osadnictwa (neolit - KCWR; OWR); AZP 103-76/21.
51. Rzeszów, stan. 51 - osada (?, WŚ); AZP 103-76/22.
52. Rzeszów, stan. 52 - osada (?, OWR); AZP 103-76/27 */jest to jedno duże stanowisko razem ze stan. nr 105/*
53. Rzeszów, stan. 53 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 103-76/28.
54. Rzeszów, stan. 54 - osada (?, OWR); AZP 103-76/29.
55. Rzeszów, stan. 55 - osada (?, neolit - KCWR; OWR); AZP 103-76/30.
56. Rzeszów, stan. 56 - osada (?); AZP 103-76/32.
57. Rzeszów, stan. 57 - osada (neolit; OWR); AZP 103-76/33.
58. Rzeszów, stan. 58 - osada (OWR); AZP 103-76/34.
59. Rzeszów, stan. 59 - osada (OWR); AZP 103-76/35.
60. Rzeszów, stan. 60 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 103-76/36.
61. Rzeszów, stan. 61 - osada (neolit); AZP 103-76/37.
62. Rzeszów, stan. 62 - osada (OWR); AZP 103-76/38.
63. Rzeszów, stan. 63 - osada (neolit; OWR); AZP 103-76/39.
64. Rzeszów, stan. 64 - osada (OWR); AZP 103-76/40.
65. Rzeszów, stan. 65 - osada (neolit KCWR); AZP 103-76/41.
66. Rzeszów, stan. 66 - osada (?); AZP 103-76/42
67. Rzeszów, stan. 67 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 103-76/43.
68. Rzeszów, stan. 68 - osada (OWR; WŚ); AZP 103-76/44
69. Rzeszów, stan. 69 - osada (WŚ); AZP 103-76/46 */stanowiska 68 i 69 zostały sztucznie wyodrębnione; pierwotnie było to jedno stanowisko/.*
70. Rzeszów, stan. 70 - ślad osadnictwa (GT); AZP 103-76/49.
71. Rzeszów, stan. 71 - osada (WŚ) */stanowisko bez dokładnej lokalizacji/.*
72. Rzeszów, stan. 72 - ślad osadnictwa (PŚ-XVI w.); AZP 103-76/59.
73. Rzeszów, stan. 73 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 103-76/60.
74. Rzeszów, stan. 74 - osada (?; GT); AZP 103-76/61.
75. Rzeszów, stan. 75 - ślad osadnictwa (WŚ?); AZP 103-76/62.
76. Rzeszów, stan. 76 - osada (GT?); AZP 103-76/63.
77. Rzeszów, stan. 77 - osada (?); AZP 103-76/64.
78. Rzeszów, stan. 78 - osada (?; GT); AZP 103-76/65.
79. Rzeszów, stan. 79 - osada (?, WŚ); AZP 103-76/66.
80. Rzeszów, stan. 80 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 103-76/67
81. Rzeszów, stan. 81 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 103-76/68.
82. Rzeszów, stan. 82 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 103-76/69.
83. Rzeszów, stan. 83 - ślad osadnictwa (neolit ?); AZP 103-76/70.

84. Rzeszów, stan. 84 - osada (?); AZP 103-76/71.
85. Rzeszów, stan. 85 - osada (OWR); AZP 103-76/72.
86. Rzeszów, stan. 86 - osada (neolit); AZP 102-76/19.
87. Rzeszów, stan. 87 - osada (WŚ); AZP 103-76/78.
88. Rzeszów, stan. 88 - osada (neolit; WEB; KT; OWR); AZP 103-76/80
89. Rzeszów, stan. 89 - osada (neolit; WEB; KT; OWR) */stanowiska 88 i 89 należy uznać za jedno stanowisko, sztucznie podzielone/.*
90. Rzeszów, stan. 90 - ślad osadnictwa (GT).
91. Rzeszów, stan. 91 - osada (neolit; WŚ); AZP 104-76/6.
92. Rzeszów, stan. 92 - ślad osadnictwa (OWR; PŚ); AZP 103-77/38.
93. Rzeszów, stan. 93 - cmentarzysko (OWR - II w. n.e.); AZP 104-76/7 (dawniej jako Zalesie 1).
94. Rzeszów, stan. 94 - osada (GT; WŚ); AZP 104-76/8 (dawniej jako Zalesie 2).
95. Rzeszów, stan. 95 - cmentarzysko, osada (?; GT); AZP 104-76/32 (dawniej jako Zalesie 3).
96. Rzeszów, stan. 96 - osada wielokulturowa (paleolit schyłkowy; neolit - KCWR i CLP; GT; OWR); AZP 103-77/1 (dawniej jako Wilkowyja 1).
97. Rzeszów, stan. 97 - osada (neolit - KCWR i CLP); AZP 103-77/2 (dawniej jako Wilkowyja 4).
98. Rzeszów, stan. 98 - osada wielokulturowa (neolit, OWR; WŚ); AZP 104-76/10 (dawniej j jako Zalesie 4).
99. Rzeszów, stan. 99 - osada (neolit ?); AZP 104-76/11.
100. Rzeszów, stan. 100 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 104-76/12 (dawniej jako Biała 1) */stanowisko bez dokładnej lokalizacji/.*
101. Rzeszów, stan. 101 - osada (PŚ); AZP 103-77/26.
102. Rzeszów, stan. 102 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 103-77/27.
103. Rzeszów, stan. 103 - ślad osadnictwa (?; PŚ); AZP 103-77/28.
104. Rzeszów, stan. 104 - osada (OWR; WŚ; PŚ); AZP 103-77/32.
105. Rzeszów, stan. 105 - osada (?; OWR; PŚ); AZP 103-77/33..
106. Rzeszów, stan. 106 - osada (?; epoka kamienia; PŚ); AZP 103-77/37.
107. Rzeszów, stan. 107 - osada (?; WŚ); AZP 104-77/3.
108. Rzeszów, stan. 108 - osada (?; OWR; WŚ; PŚ); AZP 104-76/33.
109. Rzeszów, stan. 109 - osada (?; WŚ; PŚ); AZP 104-77/34.
110. Rzeszów, stan. 110 - osada (?; neolit; WŚ); AZP 104-76/35.
111. Rzeszów, stan. 111 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 104-76/36.
112. Rzeszów, stan. 112 - ślad osadnictwa (WŚ/PŚ); AZP 104-76/37.
113. Rzeszów, stan. 113 - osada (OWR; WŚ); AZP 104-76/38.
114. Rzeszów, stan. 114 - ślad osadnictwa (neolit - KCWR); AZP 103-76/82.
115. Rzeszów, stan. 115 - osada (WŚ); AZP 103-76/10 (dawniej jako Załęże 1).
116. Rzeszów, stan. 116 - osada (neolit; OWR); AZP 103-76/9 (dawniej jako Załęże 2).
117. Biała, stan. 2 - osada (OWR); AZP 104-76/39.
118. Biała, stan. 3 - ślad osadnictwa (OWR ?); AZP 104-76/40.
119. Boguchwała, stan. 1 - osada (neolit - KCWR i CLP); AZP 104-75/1
120. Boguchwała, stan. 2 - osada (OWR); AZP 104-75/2
121. Boguchwała, stan. 3 - ślad osadnictwa (GT); AZP 104-76/18
122. Boguchwała, stan. 5 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 104-76/19.
123. Boguchwała, stan. 6 - osada (neolit; GT; OWR; WŚ; PŚ); AZP 104-76/20
124. Boguchwała, stan. 7 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 104-76/29.
125. Boguchwała, stan. 8 - ślad osadnictwa (PŚ); AZP 104-76/30

126. Boguchwała, stan. 9 - osada (?); AZP 104-76/31.
127. Boguchwała, stan. 13 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 104-75/7.
128. Chmielnik Rzeszowski, stan. 1 - osada pradziejowa; AZP (104-77/6.
129. Chmielnik Rzeszowski, stan. 4 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 104-77/17.
130. Kielnarowa, stan. 1 - osada (neolit, epoka kamienia; ?); AZP 104-44/16.
131. Krasne, stan. 2 - osada (neolit; OWR; WŚ); AZP 103-77/5
132. Krasne, stan. 3 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-77/31
133. Krasne, stan. 4 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-77/32.
134. Krasne, stan. 6 - osada (?); AZP 103-77/15.
135. Krasne, stan. 15 - osada (epoka kamienia; OWR: ?); AZP 103-77/15.
136. Krasne, stan. 16 - ślad osadnictwa (WŚ/PŚ); AZP 103-77/30.
137. Krasne, stan. 20 - ślad osadnictwa (epoka kamienia WŚ); AZP 103-77/39.
138. Krasne, stan. 21 - osada (neolit; WŚ); AZP 103-77/40.
139. Krasne, stan. 22 - ślad osadnictwa (?); AZP 103-77/41.
140. Krasne, stan. 23 - ślad osadnictwa (?; WŚ); AZP 103-77/42.
141. Łąka, stan. 1 - ślad osadnictwa (OWR?); AZP 102-77/8.
142. Łąka, stan. 2 - ślad osadnictwa (WŚ?); AZP 102-77/9.
143. Łąka, stan. 3 - ślad osadnictwa (neolit, OWR); AZP 102-77/10.
144. Łąka, stan. 9 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-77/22.
145. Łąka, stan. 16 - osada (GT; OWR); AZP 102-77/39.
146. Malawa, stan. 7 - osada (WŚ?); AZP 103-77/49.
147. Malawa, stan. 14 - osada (epoka kamienia; ?); AZP 103-77/59.
148. Matysówka, stan. 1 - osada (GT; OWR; ?; PŚ); AZP 104-77/1.
149. Matysówka, stan. 2 - ślad osadnictwa (?); AZP 104-77/2.
150. Matysówka, stan. 3 - osada (?); AZP 104-77/5.
151. Matysówka, stan. 4 - osada (?); AZP 104-77/14.
152. Matysówka, stan. 5 - ślad osadnictwa (GT); AZP 104-77/15.
153. Mrowla, stan. 10 - osada (KT; GT; OWR); AZP 102-75/67.
154. Nowa Wieś, stan. 1 - osada (GT?); AZP 102-76/27.
155. Nowa Wieś, stan. 2 - osada (GT?); AZP 102-76/28.
156. Nowa Wieś, stan. 3 - osada (OWR); AZP 102-77/50.
157. Pogwizdów Nowy, stan. 1 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 102-76/35.
158. Pogwizdów Nowy, stan. 2 - osada (WŚ); AZP 102-76/36.
159. Przybyszówka, stan. 1 - osada (OWR); AZP 103-76/74.
160. Przybyszówka, stan. 2 - osada (GT); AZP 103-76/75.
161. Przybyszówka, stan. 3 - osada (GT); AZP 103-76/76.
162. Przybyszówka, stan. 4 - ślad osadnictwa (?); AZP 103-76/77.
163. Przybyszówka, stan. 5 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 103-75/4.
164. Przybyszówka, stan. 9 - ślad osadnictwa (PŚ); AZP 103-75/8.
165. Przybyszówka, stan. 10 - osada (OWR); AZP 103-75/9.
166. Przybyszówka, stan. 14 - ślad osadnictwa (neolit; OWR); AZP 103-75/13.
167. Raclawówka, stan. 3 - ślad osadnictwa (neolit -CLP); AZP 104-75/26.
168. Rudna Mała, stan. 1 - ślad osadnictwa (WEB); AZP 102-76/13
169. Rudna Mała, stan. 4 - osada (OWR); AZP 102-76/7.
170. Rudna Mała, stan. 5 - osada (OWR); AZP 102-76/8.
171. Rudna Mała, stan. 6 - osada (OWR); AZP 102-76/9.
172. Rudna Mała, stan. 7 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-76/10.
173. Rudna Wielka, stan. 1 - osada (OWR); AZP 102-76/37.
174. Rudna Wielka, stan. 2 - osada (OWR; WŚ); AZP 102-76/38.
175. Rudna Wielka, stan. 3 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 102-75/70.

176. Siedliska, stan. 1 - ślad osadnictwa (neolit; GT); AZP 104-76/21
177. Słocina, stan. 3 - osada (neolit; ?); AZP103-77/9
178. Słocina, stan. 5 - osada (?; WŚ); AZP 103-77/10
179. Słocina, stan. 6 - ślad osadnictwa (?; WŚ); AZP 103-77/43.
180. Słocina, stan. 7 - ślad osadnictwa (epoka kamienia; WŚ); AZP 103-77/44.
181. Słocina, stan. 8 - ślad osadnictwa (?; WŚ); AZP 103-77/47.
182. Słocina, stan. 9 - ślad osadnictwa (epoka kamienia; ?); AZP 103-77/48.
183. Słocina, stan. 10 - ślad osadnictwa (?); AZP 104077/4.
184. Słocina, stan. 11 - osada (?); AZP 104-77/7.
185. Słocina, stan. 12 - ślad osadnictwa (?); AZP 104-77/8.
186. Świlcza, stan. 6 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-75/6.
187. Terliczka, stan. 1 - ślad osadnictwa (OWR?); AZP 102-77/23.
188. Terliczka, stan. 2 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-77/26.
189. Terliczka, stan. 3 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-77/27.
190. Terliczka, stan. 4 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-77/28.
191. Terliczka, stan. 5 - ślad osadnictwa (neolit ?); AZP 102-77/29.
192. Terliczka, stan. 6 - ślad osadnictwa (OWR ?); AZP 102-77/30.
193. Terliczka, stan. 7 - osada (neolit ?); AZP 102-77/49.
194. Trzebowniko, stan. 2 - osada (WŚ); AZP 102-76/17
195. Trzebowniko, stan. 3 - osada (OWR; WŚ); AZP 102-76/14.
196. Trzebowniko, stan. 4 - osada (WŚ?); AZP 102-76/15.
197. Trzebowniko, stan. 5 - osada (WŚ); AZP 102-76/16.
198. Trzebowniko, stan. 6 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 102-76/20.
199. Trzebowniko, stan. 7 - osada (OWR); AZP 102-76/21.
200. Trzebowniko, stan. 8 - osada (OWR); AZP 102-76/22.
201. Trzebowniko, stan. 9 - osada (OWR); AZP 102-76/23.
202. Trzebowniko, stan. 10 - osada (OWR); AZP 102-76/24.
203. Trzebowniko, stan. 11 - osada (GT; OWR); AZP 102-76/25.
204. Trzebowniko, stan. 12 - osada (OWR); AZP 102-76/26.
205. Trzebowniko, stan. 13 - osada (OWR); AZP 102-76/29.
206. Trzebowniko, stan. 14 - osada (OWR); AZP 102-76/32.
207. Trzebowniko, stan. 15 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 102-76/33.
208. Trzebowniko, stan. 16 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 102-76/34.
209. Trzebowniko, stan. 17 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-76/39.
210. Trzebowniko, stan. 18 - osada (WŚ?); 102-76/40.
211. Trzebowniko, stan. 19 - osada (OWR); AZP 102-76/41.
212. Trzebowniko, stan. 20 - osada (WŚ); AZP 102-76/42.
213. Trzebowniko, stan. 21 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-76/43.
214. Trzebowniko, stan. 22 - ślad osadnictwa (WŚ); AZP 102-76/44.
215. Trzebowniko, stan. 23 - ślad osadnictwa (GT); AZP 102-77/1.
216. Trzebowniko, stan. 24 - ślad osadnictwa (?); AZP 102-77/25.
217. Tyczyn, stan. 3 - osada (epoka kamienia; KT; ?); AZP 104-77/34.
218. Zaczernie, stan. 5 - osada (OWR); AZP 102-76/6.
219. Zaczernie, stan. 6 - ślad osadnictwa (OWR); AZP 102-76/30.
220. Zaczernie, stan. 7 - ślad osadnictwa (neolit; OWR); AZP 102-76/31.
221. Załęże, stan. 3 - osada (OWR); AZP 103-76/11.
222. Załęże, stan. 4 - ślad osadnictwa (XV w.); AZP 103-76/17
223. Załęże, stan. 5 - osada (neolit - KCWR); AZP 103-76/18.
224. Załęże, stan. 7 - ślad osadnictwa (?); AZP 103-77/12.
225. Załęże, stan. 8 - ślad osadnictwa (?); AZP 103-77/13.

226. Załęże, stan. 9 - osada (WŚ); AZP 103-77/14.
227. Zwiężczyca, stan. 3 - osada (?; GT; WŚ); AZP 104-76/13.
228. Zwiężczyca, stan. 4 - osada (neolit - KCWR); AZP 104-76/15
229. Zwiężczyca, stan. 6 - osada (OWR); AZP 103-76/73.
230. Zwiężczyca, stan. 7 - osada (WŚ); AZP 104-76/22.
231. Zwiężczyca, stan. 8 - ślad osadnictwa (neolit); AZP 104-76/23.
232. Zwiężczyca, stan. 9 - osada (?; WŚ); AZP 104-76/24.
233. Zwiężczyca, stan. 10 - osada (OWR); AZP 104-76/25.
234. Zwiężczyca, stan. 11 - osada (?); AZP 104-76/26.
235. Zwiężczyca, stan. 12 - osada (?; WŚ); AZP 104-76/27.
236. Zwiężczyca, stan. 13 - ślad osadnictwa (WEB; ?); AZP 104-76/28.

Zastosowane skróty oznaczają:

AZP - Archeologiczne Zdjęcie Polski (podano nr obszaru i nr stanowiska w jego obrębie),

CLP - cykl lendzielsko-polgarski,

GT - grupa tarnobrzeska,

KCWR - kultura ceramiki wstęgowej rytej,

KPM - kultura pomorska,

KT - kultura trzciniecka,

OWR - okres wpływów rzymskich (kultura przeworska),

PŚ -średniowiecze,

WEB - wczesna epoka brązu,

WŚ - wczesne średniowiecze,

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 84.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

## **ZAŁĄCZNIK NR 84**

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

# **OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## OBSZARY, ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zajmują około ~~[620,0 ha 846 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi około ~~[12% 8,7 %]~~<sup>18</sup> powierzchni ogólnej miasta ~~[liczącej 9.756 ha ]~~<sup>18</sup>.

Są to tereny:

- ogrodów działkowych,
- upraw rolnych i użytków zielonych,
- zieleni nieurządzonej.

Położone są przede wszystkim na peryferiach miasta oraz w części centralnej miasta (stałe ogrody działkowe), w obszarach:

1. gleb o wysokich klasach bonitacyjnych,
2. nie posiadających zgody na wyłączenie z produkcji rolnej,
3. własności prywatnej,
4. niezabudowanych, stanowiących w części rezerwę dla celów rozwojowych miasta,
5. pozbawionych infrastruktury technicznej lub o niepełnym uzbrojeniu,
6. w przeważającej części pozbawionych obsługi komunikacyjnej,
7. niekorzystnych warunkach fizjograficznych (w przeważającej części),
8. pełniących funkcje przyrodnicze, tj. stanowiących:
  - a) korytarz Wisłoka o znaczeniu ponadregionalnym,
  - b) obszar węzłowy o znaczeniu lokalnym,
  - c) korytarze zasilające o znaczeniu miejskim z przeważającą funkcją klimatyczną,
9. występowania lokalnych wartości i zasobów przyrodniczych oraz zagrożeń środowiskowych, tj. stanowiących:
  - a) strefy ochrony krajobrazu,
  - b) strefę ochroną GZWP,
  - c) strefy ochrony sanitarnej cmentarzy, oczyszczalni ścieków, składowiska żużla i popiołu, tereny służące celom wojskowym,
  - d) tereny zalewane wodami dwudziestoletnimi,
  - e) strefy obszarów górniczych,
  - f) tereny występowania roślin chronionych.

W ramach terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wskazano rezerwę rozwojową miasta o powierzchni około ~~[130 ha 356 ha]~~<sup>18</sup> (stanowi to ~~[2,4% 3,6% ]~~<sup>18</sup> powierzchni ogólnej miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>) pod następujące funkcje:

- zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce),
- budownictwa mieszkaniowego wielo i jednorodzinnego, usług produkcyjnych,
- usług nieprodukcyjnych (publicznych i komercyjnych),
- komunikacji,

Tereny te będą „uruchomiane” w miarę potrzeb, wynikających z zadań własnych gminy, po zrealizowaniu infrastruktury technicznej oraz uzyskaniu zgody na wyłączenie z produkcji rolnej, poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast do czasu zmiany przeznaczenia ich na cele nierolnicze, powinny pozostawać w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, a z uwagi na gleby

o wysokich klasach bonitacji, wykorzystane do prowadzenia intensywnej produkcji warzywniczej i ogrodniczej.

Są to tereny:

- 1) pomiędzy ul. Załęską, bocznica kolejową do EC, skrzyżowania ul. Załęskiej z linią kolejową Rzeszów – Przemyśl do granicy miasta (Załęże gm. Krasne),
- 2) południowego stoku wierzchowiny wodno-lodowcowej (Wilkowyja Południe) do granicy zabudowy ul. Olbrachta i granicy miasta z Krasnem,
- 3) między docelowymi ogrodami działkowymi przy ul. Wieniawskiego – Zalesie (rejon ul. Wieniawskiego – (Dunikowskiego),
- 4) w rejonie ul. Kieputy – Zelwerowicza do granicy z Matysówką (gm. Tyczyn),
- 5) południowego stoku wierzchowiny lessowej (Staroniwa na południe od potoku Mikośka), zamknięte granicą miasta z Boguchwałą i granicą zabudowy dzielnicy składowo – magazynowej (ul. Przemysłowa,)
- 6) obszarów ogrodów działkowych na os. Mieszka I w rejonie Al. Niepodległości, Armii Krajowej, ul. Południowej ul. Mieszka I oraz Al. Niepodległości, Armii Krajowej, ul. Lotników,
- 7) obszaru ogrodów działkowych w rejonie Al. Armii Krajowej, cieku Czekał (przy Geokarcie i dawnym Polmozbycie) do ul. Paderewskiego - od południa ograniczony zabudową jednorodzinną ul. Puszkina i Ossolińskich,
- 8) obszaru ogrodów działkowych w rejonie skrzyżowania Al. Sikorskiego i Powstańców Warszawy oraz zabudowy mieszkaniowej ul. Granicznej, Tęczowej i Nowowiejskiej na Drabiniance,
- 9) obszaru ogrodów działkowych w widłach kolei po północy stronie miasta.
- 10) [Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.]<sup>18</sup>



ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO  
DO RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 85.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

## ZAŁĄCZNIK NR 85

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

# OBSZARY ZABUDOWANE

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## OBSZARY ZABUDOWANE

Zabudowa miasta Rzeszowa - jej typy i zróżnicowanie oraz rozmieszczenie przestrzenne są wynikiem długotrwałego historycznego rozwoju, uwarunkowań fizjograficznych oraz uwarunkowań polityczno – administracyjnych.

Obszary zabudowane zajmują w mieście powierzchnię ~~[2–236,19 ha~~ 2267,88 ha]<sup>18</sup> co stanowi ~~[41,6 % 23,2 %]~~<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta, [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>.

### Ogólna charakterystyka obszarów zabudowanych:

- w Rzeszowie zdecydowanie wykształcona jest strefa zabudowy śródmiejskiej,
- układ zabudowy (stref funkcjonalno-przestrzennych) ma charakter promienisto – koncentryczny z wyraźnie wyodrębnionymi osiedlami mieszkaniowymi oraz dzielnicami przemysłowymi,
- mimo, iż w Rzeszowie występują obszary niezabudowane, zabudowę miasta określić należy jako zwartą, o czym świadczy jedna z najwyższych w kraju gęstości zaludnienia, zbyt mała powierzchnia terenów zielonych i rekreacyjnych, jak również niewielki zasób terenów niezainwestowanych i zainwestowanych z możliwością doinwestowania,
- bardziej zwarta zabudowa występuje generalnie w lewobrzeżnej części miasta,
- zwarta zabudowa w postaci kwartałów zabudowy wypełniających przestrzenie międzyuliczne - występuje w Śródmieściu (określanym w studium jako „centrum usługowe”) w Os.Grota-Roweckiego i centralnej części Os.Dąbrowskiego,
- w centrum miasta istnieje kilka poaustriackich jednostek wojskowych powstałych w XIX wieku z charakterystyczną dla tego typu obiektów zabudową (wskazaną, po wyprowadzeniu jednostek, do zmiany funkcji i adaptacji na cele publiczne),
- obszar zabudowany Rzeszowa podzielony jest przez płynący z południa na północ Wisłok, dzielący miasto w przybliżeniu w proporcjach: część lewobrzeżna – 2/3, część prawobrzeżna – 1/3,
- poza granicami administracyjnymi miasta powstaje zabudowa o charakterze typowo miejskim, związana przestrzennie i funkcjonalnie z Rzeszowem – rozwijająca się w postaci nowych osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (sołectwa Miłocin i Załęże) oraz nowej zabudowy usługowej (sołectwo Krasne).

### Charakterystyka obszarów zabudowanych ze względu na chronologię powstania:

- Stare Miasto – o zabudowie począwszy od XIV do XIX wieku (głównie XVII-XIX wiek)
- Śródmieście – z zabudową XVII, XVIII, XIX-wieczną i uzupełnieniami XX-wiecznymi,
- zabudowa międzywojenna COP-owska wraz z kontynuacją powojenną w I. 50-tych: Os.Dąbrowskiego, Os.Grota-Roweckiego, Kolonia Majsterska oraz obecne zakłady WSK-PZL Rzeszów i Zelmer; zabudowa ta rozwinęła się na południowy-zachód od Śródmieścia,
- osiedla mieszkaniowe zabudowy wysokiej i niskiej oraz pozostała zabudowa przemysłowa i usługowa – lata 60-te do 90-tych,
- osiedla zabudowy jednorodzinnej o charakterze ruralistycznym – dawne wsie przyłączone do miasta, z układami przestrzennymi rozwijanymi na przestrzeni wieków, z zabudową od XIX w. do lat 90-tych XX wieku.

## Zabudowa mieszkaniowa

W Rzeszowie zdecydowanie dominują powojenne zespoły zabudowy mieszkaniowej.

### Charakterystyka zabudowy mieszkaniowej ze względu na intensywność – wg wskaźnika gęstości zaludnienia:

- osiedla o bardzo dużym zagęszczeniu ludności tj. od 94 – 376 os./ha (znacznie większym niż średnia dla dużych miast w Polsce): Nowe Miasto, Mieszka I, Baranówka, Krakowska-Południe, Króla Augusta, Sportowa, Kmity, Tysiąclecia, Pułaskiego, Grota-Roweckiego, Dąbrowskiego, Piastów; zabudowę tych osiedli tworzą budynki wielorodzinne – bloki i wieżowce,
- osiedla o średnim zagęszczeniu ludności tj. od 39 – 93 os./ha: Śródmieście, Os.Paderewskiego, Os.Lwowskie, Zimowit, Staromieście, Przybyszówka, Wilkowyja, Pobitno-Południe; zabudowę tych osiedli tworzą: kamienice i nieliczne bloki w Śródmieściu, zabudowa wielorodzinna o średniej intensywności – osiedla: Paderewskiego, Lwowskie i Pobitno-Południe oraz zabudowa jednorodzinna i szeregowa, jak też o charakterze wiejskim; osiedla te nie posiadają istotnych rezerw dla dalszego rozwoju zabudowy,
- osiedla o niskim zagęszczeniu ludności: od 6 – 38 os./ha: Staroniwa, Pobitno-Północ, Słocina, Zalesie, Biała, Drabinianka, [Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączony po 1 stycznia 2007 roku]<sup>18</sup>; zabudowa tych osiedli ma charakter wiejski; istnieją wolne tereny na dogęszczanie zabudowy.

### Charakterystyka zabudowy mieszkaniowej ze względu na usytuowanie względem sieci komunikacyjnej:

- w obrębie I obwodnicy – gęstość zaludnienia poniżej średniej dla dużych miast (zabudowa śródmiejska – wysoka intensywność zabudowy, lecz mało lokali mieszkalnych i mieszkańców: kamienice - wykorzystywane przeważnie na usługi, nieliczne bloki),
- pomiędzy I a II obwodnicą – gęstość zaludnienia znacznie wyższa od średniej dla dużych miast (duże osiedla mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy – bloki i wieżowce),
- poza II obwodnicą – pomijając osiedla Baranówka i Krakowska-Południe o wysokiej intensywności, pozostałe osiedla o niskiej lub średniej gęstości zaludnienia tj. osiedla o zabudowie jednorodzinnej i dawne wsie przyłączone do miasta.

## Zabudowa usługowa

Zabudowa usługowa publiczna i komercyjna zlokalizowana jest w historycznym centrum miasta oraz w osiedlach mieszkaniowych o wysokiej intensywności, tworząc usługowe centra osiedlowe.

W prawobrzeżnej części Rzeszowa, zabudowa usługowa publiczna i komercyjna na dużą skalę rozwinęła się w rejonie ulic Rejtana i Kopisto – ma ona charakter ogólnomiejski i ponadlokalny.

Ponadto zabudowa usługowa komercyjna rozwija się intensywnie w ostatnich latach przy trasach wlotowych do miasta.

### **Zabudowa przemysłowa i poprzemysłowa**

Zabudowa przemysłowa wraz z poprzemysłową zlokalizowana jest w kilku dzielnicach przemysłowych:

- WSK-PZL i zabudowa w rejonie ul. Wetlińskiej,
- w rejonie ulic Trembeckiego i Maczka,
- w rejonie ulic Przemysłowej i Boya-Żeleńskiego,
- w rejonie ul. Okulickiego i ul. Przy Torze,
- Zelmer,
- przy ul. Siemieńskiego,
- Conres i zabudowa przy ul. Geodetów.

Zabudowa przemysłowa i poprzemysłowa przekształcona na tereny usług produkcyjnych oraz składy, magazyny i hurtownie, znajduje się na bliskich obrzeżach miasta – po obydwóch stronach II obwodnicy, z czego zabudowa przemysłowa przeważnie na zewnątrz tejże obwodnicy, a tereny usług produkcyjnych i tereny poprzemysłowe od strony wewnętrznej. Jedynie Zelmer położony jest w centrum miasta, na co wpłynęły uwarunkowania lokalizacyjne końca lat 30-tych.

Obszary zabudowy przemysłowej i usług produkcyjnych w znakomitej większości zlokalizowane są w lewobrzeżnej części Rzeszowa.

### **Zabudowa związana z techniczną obsługą komunalną miasta**

Zabudowa związana z gospodarką wodno-ściekową, energetyczną i usuwania nieczystości - zlokalizowana jest w północno-wschodniej części miasta w pobliżu rzeki Wisłok.

### **Obszary niezabudowane:**

- obrzeża miasta – zwłaszcza północne, [południowe i zachodnie (Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko)]<sup>18</sup>,
- tereny nad zalewem i terasa zalewowa doliny Wisłoka.

Obszary położone w sąsiedztwie historycznego centrum miasta powinny być zagospodarowane pod potrzeby ponadlokalnych celów publicznych związanych z potrzebami nauki, kultury, sztuki, administracji itp.

Na Starym Mieście i w Śródmieściu wskazane jest uzupełnienie zabudowy, mającej na celu dokończenie odtwarzania historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego, zgodnie z wymogami konserwatorskimi.

Obszary peryferyjne przy głównych arteriach komunikacyjnych winny być przeznaczone pod zorganizowaną działalność inwestycyjną.

Obszary w dolinach rzecznych oraz obszary o większych deniwelacjach terenu powinny pozostać wolne od zabudowy, celem rozwoju funkcji rekreacyjnej.

Aby przeciwdziałać postępującemu zagęszczaniu zabudowy Rzeszowa, rozważyć należy kwestię poszerzenia granic administracyjnych miasta.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 86.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

## ZAŁĄCZNIK NR 86

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

# OBSZARY ZABUDOWANE

wymagające

# REHABILITACJI

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne  
zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## TERENY ZABUDOWANE WYMAGAJĄCE REHABILITACJI.

Są to obszary położone zarówno w centrum miasta, jak i na jego peryferiach. Zajmują około [25% 13,5 %]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup> ([tj.]<sup>18</sup> około [1.300 ha 1313,2 ha]<sup>18</sup>).

Na terenach tych występują elementy lub relikty historycznego układu przestrzennego o różnym stopniu zachowania; tereny te posiadają istotne wartości kulturowe i krajobrazowe wymagające zachowania i ochrony oraz stosownego wyeksponowania we współczesnej strukturze przestrzennej miasta.

### Obszary położone w centrum miasta.

Są to obszary wartościowych form miejskich, objęte w znacznej części ochroną konserwatorską, o funkcji mieszkaniowo-usługowej (z przewagą usług), w ścisłej strefie centrum, wskazane do doinwestowania i uzupełnienia nowoczesną substancją z poszanowaniem istniejących układów urbanistycznych oraz historycznej zabudowy.

W obszarach tych należy:

- poprawić jakość życia mieszkańców (uzupełnienie infrastruktury technicznej, wielopoziomowe parkingi), stan bezpieczeństwa społecznego (zwiększenie intensywności działań technicznych – monitoring – i osobowych – patrole piesze, zmotoryzowane i konne odpowiednich służb);
- promować kulturową ciągłość (wykorzystanie starej zabudowy na potrzeby nowych funkcji – daleko idące modernizacje nie zagrażające historycznym wartościom zabytkowej substancji; kompleksowa rewaloryzacja zespołów zabudowy i przestrzeni publicznych na miarę współczesnych wymogów; eksponowanie wartości kulturowych przestrzeni i zabudowy);
- ożywiać strefę centrum poprzez wprowadzanie różnorodnych funkcji usługowych oraz umiejscowienie w zabudowie znaczącej ilości lokali mieszkaniowych (wszechstronne wykorzystanie w tym celu górnych kondygnacji, szczególnie poddaszy);
- organizować i modernizować miejsca społecznych spotkań (bulwary, parki, skwery, place, ogrody jordanowskie, enklawy zieleni);
- poprawiać mikroklimat centrum miasta poprzez zwiększenie udziału terenów zielonych w stosunku do zabudowanych i uzupełnienie drzewostanu, znacznie zredukowanego na skutek wycinki topól; upowszechniać formy zieleni pnącej; wprowadzić zieleń w donicach (krzewy zielone oraz kwitnące);
- realizować nową zabudowę w nawiązaniu do historycznej tkanki, wprowadzając nowoczesną architekturę do kwartałów staromiejskich zgodnie ze wszystkimi regułami ochrony wartości zabytkowych, lecz i na miarę miasta wojewódzkiego, uwzględniając w pełni współczesne trendy formalne i technologiczne.

### Obszary położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta.

Są to tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, zachowanym historycznym układzie przestrzennym, bogatej tradycji miejsca, występującej zabudowie o wartościach kulturowych, wysokich walorach krajobrazowych.

Na obszarach tych należy:

- podjąć działania w celu uzyskania miejskiego standardu obszaru z jednoczesnym zachowaniem lokalnego klimatu i obszaru dzielnicy, z poszanowaniem tradycji miejsca;
- poprawić dostępność komunikacyjną poprzez modernizację dróg i dojazdów oraz zwiększenie oferty przewozowej komunikacji miejskiej;
- poprawić warunki życia poprzez budowę lub modernizację infrastruktury technicznej, wprowadzenie brakujących i unowocześnienie istniejących usług (kultury i wypoczynku, oświaty, handlu, itp.);
- uzupełnić i wzbogacić istniejące zespoły urbanistyczne w miarę dostępności zasobów terenu i infrastruktury, z uwzględnieniem ochrony tożsamości kulturowej tychże zespołów;
- wyeksponować cechy znamionujące indywidualność zachowanych zespołów urbanistycznych poprzez wszechstronne stosowanie przy uzupełniających je realizacjach materiałów budowlanych i form architektonicznych nawiązujących do lokalnych tradycji budowlanych.

Działania związane z rehabilitacją mają na celu poprawę życia mieszkańców Rzeszowa zamieszkujących obszary miasta tej rehabilitacji wymagające. Poprawa ta musi odbywać się nie tylko w skali wartości wymiernych (drogi, budownictwo, uzbrojenie, komunikacja, usługi); wartości te mogą być jedynie środkiem do celu, jakim jest wytworzenie stanu równowagi pomiędzy strukturami przestrzennymi miasta i jego przedmieść a współczesnymi wymaganiami kulturowymi życia codziennego.

Tradycja miejsca, przytłumiona przez gwałtowną urbanizację ostatnich dziesięcioleci (wynikającą z powojennego awansu administracyjnego miasta), wymaga odbudowania na bazie zachowanych układów przestrzennych i form zabudowy; tam zaś, gdzie ich brak – wytworzenia w oparciu o teorie urbanistyczne, analizy lokalnych zasobów i potrzeb oraz o dobre przykłady. Tradycja miejsca niezbędna jest do walki z wszechobecną anonimowością – kolejnym skutkiem szybkiej urbanizacji.

Tradycja miejsca w skali miasta powinna być celem głównym wszelkich działań planistycznych, a to dla wyartykułowania nowego i nowoczesnego zarazem krajobrazu Rzeszowa, przede wszystkim na potrzeby jego mieszkańców; przy tym nastąpią niewątpliwie korzystne zmiany w postrzeganiu miasta z zewnątrz, podnosząc jego walory do poziomu stosownego dla wojewódzkiej rangi i znaczenia w regionie.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 87.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 87

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

# OBSZARY ZABUDOWANE

wymagające

# PRZEKSZTAŁCENIE

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne  
zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.



## TERENY ZABUDOWANE WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

### O przekształceniach i rozwoju tkanki miejskiej

Miasto Rzeszów, pomimo wysokiej rangi administracyjnej, w swej historycznej strukturze pozostaje w postaci przedwojennego miasteczka powiatowego, otoczonego przez zrealizowane na bazie urbanistycznych dogmatów tzw. *minionego okresu* osiedla mieszkaniowe i dzielnice przemysłowe. Nawet obszar Śródmieścia poddany został daleko idącym przekształceniom urbanistycznym, obejmującym m.in. wyburzenia starych domów i zespołów kamienic, które musiały ustąpić miejsca wolnostojącym blokom. Szczególnie widoczne jest to na obrzeżach strefy śródmiejskiej, gdzie stosunkowo nowe dzielnice nie posiadają jeszcze drobnej infrastruktury handlowo-usługowej ani bujnej zieleni, które to elementy mogłyby nadać tym przestrzeniom odrobinę człowieczeństwa. Podobne braki pojawiają się na peryferiach; tam nowe budownictwo sąsiadując z pozostałościami podrzeszowskich wsi wydaje się – przez kontrast – jeszcze bardziej nie na miejscu. Nawet osiedla domków jednorodzinnych, najbliższe tradycyjnym siedliskom skalą zabudowy, na skutek braku wykształconych ośrodków centrotwórczych, gromadzących choćby tylko niezbędne usługi (komercyjne oraz publiczne), wydają się być li tylko wielkomiejskimi sypialniami.

Wspomniane pojawianie się na nowych osiedlach drobnych, lecz bardzo istotnych funkcji usługowych, sprzyja zagospodarowywaniu wspólnej – czyli bezpieczeństwa – przestrzeni, dzieląc ją według nowej, bliższej mieszkańcom skali. Niestety, towarzyszy temu zjawisku wysyp aż nazbyt przeróżnych form architektonicznych, w znacznym stopniu prefabrykowanych; o urbanistyce szkoda wspominać. Niemniej samo zjawisko jest korzystne i może bardzo pozytywnie odmieniać wiele nieprzyjaznych fragmentów miasta – także wewnątrz Śródmieścia. Dobre przykłady już istnieją.

Przekształcenia i rozwój struktur typowo miejskich powinny odbywać się tam, gdzie skupia się ruch, całoroczny lub sezonowy, a także tam, gdzie – zdaniem planistów – powinien się on skupiać. Miejsca takie rozsiane są po całym mieście; niektóre już obrosły ludzkimi siedzibami, inne istnieją dopiero na planach. Wszędzie można dojść i dojechać, w dużej części także komunikacją publiczną. Każde z tych miejsc jest ważne dla najbliższego otoczenia, istniejącego lub projektowanego; niektóre mają znaczenie ponadlokalne – ogólnomiejskie, niekiedy nawet regionalne. Skutkuje to znaczną rozpiętością skali i charakteru potencjalnych realizacji: od niewielkich kiosków na rogu ulicy osiedlowej do wielofunkcyjnych kompleksów handlowo-usługowych, rekreacyjnych, turystycznych i komunikacyjnych. To także duża rozpiętość potencjalnych inwestorów i wielkie zróżnicowanie możliwości udziału Miasta w poszczególnych przedsięwzięciach, stosownie do jego interesów i potencjału w danym fragmencie Rzeszowa.

Niektóre obszary miasta powinny być przekształcane lub rozwijane z dużą ostrożnością, a to ze względu na występowanie tam wartości kulturowych lub krajobrazowych, nie zawsze skatalogowanych czy ujętych w strefy ochronne. Są to pozostałości dawnych układów przestrzennych, skupiska lub obiekty starej architektury, pomniki przyrody i zespoły charakterystycznej a wartościowej zieleni, interesujące formacje terenowe, osie i otwarcia widokowe, wreszcie tradycja miejsca, niekiedy trudno uchwytna i niemalże zapomniana. Część spośród wyżej wymienionych wartości zabezpieczona została wytycznymi konserwatorów lub stosownymi zapisami w planach miejscowych, które należy respektować; w stosunku do pozostałych trzeba liczyć na świadomość i kulturę projektantów i urzędników.

Najbardziej podatne na przekształcenia i rozwój nowych struktur są okolice szlaków komunikacyjnych, a więc drogi i ciągi piesze, szczególnie w rejonach skrzyżowań i rozwidleń, także okolice stacji i przystanków kolejowych, czasem też tereny w pobliżu przepraw – mostów i kładek – niezależnie od wielkości wody, przez którą prowadzą. Nie bez znaczenia są też centralne obszary jednostek mieszkaniowych, zresztą najczęściej i tak leżące w pobliżu jakiejś drogi czy skrzyżowania. Tradycyjnie w takich miejscach zwykle skupiała się ludzka aktywność na przestrzeni wieków, wyrażając się w budowaniu osiedli, lokowaniu targów, sklepów i karczm, ale też kapliczek lub kościółków, czasami tylko przydrożnych krzyży. Nie ma przeszkód, aby dziś powrócić do tych tradycji, zarówno komercyjnych, jak i publicznych, oczywiście we współczesnych formach i na skalę właściwą współczesnym czasom.

Opracowanie o „zwiększeniu procentu miasta w mieście” przedstawia 76 obszarów spełniających – zdaniem autora – powyższe kryteria i oczekiwania. Jest to próba wskazania tych fragmentów Rzeszowa, których zainwestowanie może walczy przyczynić się do wprowadzenia korzystnych zmian w krajobrazie miasta. Każdy z tych obszarów to kilka lub kilkanaście lokalizacji, czasem bardzo zróżnicowanych powierzchniowo, mniej lub bardziej precyzyjnie opisanych pod kątem proponowanej funkcji, skali i rodzaju zabudowy, akcentów architektonicznych, wielkości udziału i roli zieleni – istniejącej lub nie. W pierwotnym zamierzeniu opracowanie to ma na celu odpowiedzenie na powtarzające się co jakiś czas pytania o lokalizacje dla: a to supermarketów, a to basenów, a to wielopoziomowych parkingów – i tak dalej. Odpowiedzi te nie zawsze są wprost, nie są też ostateczne ani nieomyłne. Ale są.

W podobnym celu powstało opracowanie p.t. „O upiększaniu miasta” (autorzy: arch. kraj. Magdalena Pelc, arch. Grzegorz Róg), w którym podjęto próbę wskazania metody przekształcenia przestrzeni Śródmieścia. Skala tego opracowania pozwoliła na operowanie dość szczegółowymi rozwiązaniami, których przedmiotem były fragmenty Śródmieścia podatne na doraźne działania „upiększające”, kształtujące w znaczącym stopniu wizerunek miasta, oddziałujące wprost na wrażenia mieszkańców i przyjezdnych. Owe rozwiązania częstokroć uwzględnione zostały w opracowaniu o „zwiększeniu procentu miasta w mieście”, zwłaszcza jeżeli dotyczyły większych obszarów lub ważniejszych ciągów pieszych i ich skrzyżowań z barierami komunikacyjnymi.

[Tereny włączone do Rzeszowa po 2005 roku wymagające przekształceń z uwagi na konieczność integracji funkcjonalno - przestrzenną z miastem oraz ze względu na konieczność uporządkowania terenu, działania wyrównawcze i potrzebę uzupełnienia infrastruktury technicznej i drogowej to:

- część Osiedla Przybyszówka oznaczona symbolem XVIII<sub>A</sub> – Dworzysko.]<sup>18</sup>

Statystycznie rzecz biorąc: suma powierzchni obszarów wymagających przekształceń wynosi ok. [1407,9 ha 1447,3 ha]<sup>18</sup>, w tym: obszary dotknięte dysharmonią i nieładem przestrzennym, wymagające poprawy wartości krajobrazowo-przestrzennych – ok. 581.7 ha; obszary wymagające uporządkowania oraz uzupełnienia infrastruktury – ok. [503,6 ha 543 ha]<sup>18</sup>; obszar Centrum, wymagający złożonych działań wyrównawczych i uzupełniających w zakresie komunikacji i infrastruktury, nasycenia zielenią i nowoczesną tkanką miejską, przezwyciężenia bariery strukturalnej (Wisłok) ograniczającej rozwój strefy prawobrzeżnej – ok. 322.6 ha. Suma tych obszarów stanowi ponad [26% 14,8 %]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [liczącej 9.756 ha.]<sup>18</sup>

Urbanistyka zawsze w swych kanonach określała jasne i konkretne normy kształtowania oraz wyposażania przestrzeni miejskich i podmiejskich. Problemy z funkcjonowaniem struktury Rzeszowa związane są z jej ubytkami i brakami, powstałymi na skutek niezrealizowania do końca tych właśnie kanonów urbanistycznych przy budowaniu lub przebudowywaniu kolejnych połaci miasta. Są to przyczyny ustrojowe o ogólnopolskim zasięgu występowania, choć w Rzeszowie może bardziej uzewnętrznione na skutek ogromnego awansu miasta na fali powojennych przemian administracyjnych kraju, ze zmianą granic na czele. Neutralizacja negatywnych skutków przyspieszonego rozwoju potrwa z pewnością wiele lat. Tworzenie nowych struktur, stosownych do dzisiejszych wymagań miasta i jego mieszkańców, właściwych współczesnym tendencjom urbanistycznym w Polsce i w Europie, ale też nawiązujących do dobrych tradycji, nie musi opierać się tylko na wielkich inwestycjach i dużych pieniądzach, lecz może rozpoczynać się na poziomie drobnych, a licznych inwestorów oraz lokalnych społeczności. Opracowanie niniejsze to próba wskazania takich właśnie lokalnych problemów i równie lokalnych sposobów ich rozwiązania.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 88.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 88**

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

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

### **Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### **Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

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

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

Zajmują ok. ~~[25,2% 16%]~~<sup>18</sup> obszaru miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup> tj. około ~~[1310 ha 1556,2 ha]~~<sup>18</sup>.

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

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

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

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

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

**Obszary wskazane pod zorganizowaną działalność inwestycyjną** zajmują około ~~[11,8% 7,5%]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup> czyli około ~~[590 ha 729,5 ha]~~<sup>18</sup>.

Zlokalizowane są głównie w północnej, południowo – wschodniej części miasta, ~~[w tym Osiedle Przybyszówka w części północnej oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> – Dworzysko.]~~<sup>18</sup> Tereny te mogą być przeznaczone pod pozarolniczą działalność gospodarczą, a także usługi publiczne lokalne i ponadlokalne oraz komunikację, a w szczególności pod usługi związane z potrzebami rozwoju lotniska Jasionka.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 89.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 89

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

# OBSZARY, które mogą być przeznaczone pod **ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ** wynikającą z potrzeby zaspokojenia **POTRZEB MIESZKANIOWYCH LUDNOŚCI RZESZOWA**

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub>-DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z POTRZEBY ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ.**

Są to obszary niezabudowane, położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, przeważnie w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Zajmują powierzchnię około ~~[580 ha]~~ **703,2 ha**<sup>18</sup>, co stanowi około ~~[40,8%]~~ **7,2 %**<sup>18</sup> powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

W dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są w większości pod zabudowę mieszkaniową lub stanowią rezerwę pod budownictwo mieszkaniowe.

Z punktu widzenia dotychczasowego stanu zagospodarowania są to tereny użytkowane rolniczo. Tereny te nie posiadają obsługi komunikacyjnej lub wymagają znacznych uzupełnień i modernizacji. W większości nie są wyposażone w sieci infrastruktury, jednakże ~~[76%]~~ **80,2%**<sup>18</sup> tych terenów jest stosunkowo łatwe do uzbrojenia.

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową charakteryzują się dobrym stanem środowiska przyrodniczego, nie wymagają istotnych działań zmierzających do jego poprawy, z wyjątkiem terenów osiedla Drabinianka.

Zawierają istotne walory krajobrazowe i kulturowe. Większość tych terenów ma wysoką wartość bonitacyjną gleb, mimo to posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Z wyjątkiem terenów położonych w rejonie Staromieścia są to grunty własności prywatnej w strukturze przestrzennej charakterystycznej dla wsi (układy niwowe).

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową posiadają korzystne warunki fizjograficzne.

Zasób wskazanych terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczony został przede wszystkim z prognozowanych potrzeb związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, a ich układ przestrzenny wynika z projektowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta.

Potrzeby mieszkaniowe w Rzeszowie wynikają z:

- popytu na mieszkania z lat poprzednich,
- przyrostu nowych gospodarstw domowych,
- rozgęszczenia, to znaczy pozostawienia w mieszkaniu jednego gospodarstwa domowego,
- tworzenia rezerwy w związku z wykwaterowaniami, przypadkami losowymi, ubytkami mieszkań ze względu na stan techniczny,
- tworzenia zasobów jako oferty rozwojowej miasta.

Prognoza mieszkaniowa do 2010 roku wynikająca z obecnych i przyszłych potrzeb (w oparciu o prognozę demograficzną) wykazuje konieczność zabezpieczenia terenu na budowę około 16 tysięcy mieszkań. Na powyższą liczbę mieszkań składa się:

- 4,5 tys. mieszkań z tytułu rozgęszczenia wspólnych mieszkań dla kilku rodzin,
- 6,0 tys. mieszkań z tytułu liczby oczekujących w spółdzielniach mieszkaniowych,
- 1,0 tys. mieszkań z tytułu liczby oczekujących na mieszkania komunalne,
- 0,5 tys. mieszkań z tytułu zabezpieczenia mieszkań dla migrantów do 2010 roku,



- 2,4 tys. mieszkań z tytułu potrzeb dla grupy młodych (z prognozy demograficznej),
- 1,6 tys. mieszkań z tytułu rozgęszczeń i zmiany standardów.

Szacowane wielkości potrzeb terenowych wynikają:

- ze wzrostu powierzchni użytkowej na jedno mieszkanie z 18,0 m<sup>2</sup> obecnie do 25,0 m<sup>2</sup> w 2010 r.,
- ze zmniejszenia gęstości w zabudowie osiedlowej do 350 osób/ha netto.

Prognoza struktury zabudowy:

- 1) budownictwo wielorodzinne;
  - a) 11- kondygnacyjne (na wynajem) – 800 jednostek mieszkalnych,
  - b) 1 + 4 kondygnacje (usługi w parterach) – 1600 jednostek mieszkalnych,
- 2) małe domy wielorodzinne;
  - a) 1 + 2 kondygnacje – 1600 jednostek mieszkalnych,
  - b) 1 + 3 kondygnacje – 1600 jednostek mieszkalnych,
- 3) budownictwo jednorodzinne;
  - a) szeregowe – 1600 jednostek mieszkalnych,
  - b) wolnostojące i bliźniacze – 3200 jednostek mieszkalnych,
- 4) rezydencje (na dużych działkach) - 1600 jednostek mieszkalnych,
- 5) budownictwo komunalne - 3200 jednostek mieszkalnych,
- 6) budownictwo socjalne - 800 jednostek mieszkalnych.

Na terenach zabudowy wielorodzinnej powinno przeważać budownictwo niskie i średnio – wysokie, realizowane przez np. spółdzielnie, jako mieszkania własnościowe, a także przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. Oprócz mieszkań dużych od 60 do 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obserwuje się duży popyt osoby młode i samotne na mieszkania małe od 25 do 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Przygotowanie nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego powinno polegać na wskazaniu atrakcyjnych, a równocześnie mało konfliktowych terenów z punktu widzenia ochrony walorów przyrodniczych, ochrony walorów krajobrazowych, bez przeciwwskazań dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, dogodnych do uzbrojenia inżynierskiego.

Dla dużej grupy ludności miasta, nie mogącej ponosić nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych, należy pozyskiwać i realizować formy zabudowy o obniżonym standardzie – komunalne w zabudowie średnio – wysokiej. Mieszkania komunalne, budowane lub pozyskiwane w ilości do 150 rocznie, zabezpieczą podstawowe potrzeby i dalszą możliwość tworzenia rezerw. Uzupełnieniem winno być budownictwo jednorodzinne, w zabudowie wolnostojącej, na działkach do 700 m<sup>2</sup> i w zabudowie zwartej do 500 m<sup>2</sup>.

W celu wstrzymania tendencji do ucieczki aktywnych gospodarczo zamożnych grup społecznych, poza granice miasta powinno się wyznaczyć tereny pod zabudowę jednorodziną, terenochłonną (od 1 000 m<sup>2</sup> do 2 000 m<sup>2</sup>) na obszarach nie wskazanych pod zabudowę zwartą, stanowiące korytarze przewietrzania miasta.

Z punktu widzenia możliwości uzbrojenia terenów niezabudowanych, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową można wyróżnić:

- I. Obszary bardzo dogodne do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- II. Obszary dogodne do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- III. Obszary łatwe do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- IV. Obszary trudne do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- V. Obszary bardzo trudne do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

W ramach tych obszarów, przy uwzględnieniu ich powierzchni, rodzaju zabudowy oraz odpowiednich wskaźników intensywności zabudowy, można określić prognozowaną liczbę mieszkań, które można zlokalizować.

Przy szacowaniu ilości mieszkań na terenach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przyjęto następujące założenia:

- 1) średnio 50 m<sup>2</sup> p.u. na jedno mieszkanie,
- 2) struktura powierzchni mieszkań:
  - a) 5% - mieszkania o pow. ok. 100 m<sup>2</sup>,
  - b) 10% - mieszkania o pow. ok. 60 m<sup>2</sup>,
  - c) 35% - mieszkania o pow. ok. 50 m<sup>2</sup>,
  - d) 35% - mieszkania o pow. ok. 40 m<sup>2</sup>,
  - e) 15% - mieszkania o pow. ok. 30 m<sup>2</sup>.

Natomiast przy szacowaniu ilości mieszkań na terenach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przyjęto założenie, że około 20% mieszkań w ramach tego budownictwa będzie w domach wielopokoleniowych.

## I. OBSZARY BARDZO DOGODNE DO UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO.

W obszarach bardzo dogodnych do uzbrojenia inżynierskiego obejmujących tereny niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę oraz tereny niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową można będzie uzyskać od 6 350 do 7 050 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz od 860 do 1 075 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej.

Prognozowaną ilość mieszkań w obszarach bardzo dogodnych do uzbrojenia inżynierskiego ilustruje poniższa tabela.

### TERENY NIEZABUDOWANE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Numer terenu	Rodzaj zabudowy	Przyjęte wskaźniki	Powierzchnia terenu brutto w ha	Powierzchnia terenu netto w ha	Ilość mieszkań
Nr 1	MN	powierzchnia działki około 500 m <sup>2</sup>	8,90	7,60	100 -130
Nr 2	MWn MWŚ	wskaźnik intensywności zabudowy brutto: 0,38 i 0,48	19,18	-	1 400 – 1 570
Nr 3	MWŚ	Wsk. int. zab. brutto: 0,48	27,46	-	2 300 – 2 510
Nr 4	MWŚ	wsk. int. zab. brutto: 0,48	9,95	-	800–900
Nr 7	MWn	wsk. int. zab. brutto: 0,38	1,94	-	100 -140
Nr 10	MWn	wsk. int. zab. brutto: 0,38	11,85	-	800-860
	MNe	wielk. dz. od 1000–2000 m <sup>2</sup>	16,75	15,00	80 – 100
Nr 26	MNe	wielk. działki 1000 - 2000 m <sup>2</sup>	9,17	8,20	40 – 65
Nr 27	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	5,18	4,40	50 – 75
Nr 28	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	13,44	11,90	170 –200
Nr 29	MWn	wsk. int. zab. brutto: 0,38	6,15	-	400-440
	MN	wielkość działki ok.500 m <sup>2</sup>	1,72	1,50	20 – 25
Nr 41	MWn	wsk. int. zab. brutto 0,38	8,72	-	550– 630
<b>Razem: MW</b>			<b>85,25</b>		<b>6 350 - 7 050</b>
<b>MN</b>			<b>90,48</b>	-	<b>460 – 595</b>

## II. OBSZARY DOGODNE DO UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO.

W obszarach dogodnych do uzbrojenia inżynierskiego obejmujących tereny niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę oraz tereny niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową można będzie uzyskać około 1 320 do 1 650 mieszkań, w tym od około 700 do 860 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz około 620 do 790 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej.

Prognozowaną ilość mieszkań w obszarach dogodnych do uzbrojenia inżynierskiego ilustruje poniższa tabela.

### TERENY NIEZABUDOWANE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Numer terenu	Rodzaj zabudowy	Przyjęte wskaźniki	Powierzchnia terenu brutto w ha	Powierzchnia terenu netto w ha	Ilość mieszkań
Nr 6	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	22,92	20,50	300 – 350
Nr 30	MWn	wsk. int. zab. brutto 0,38	7,54	-	450 - 550
Nr 31	MNe	wiel. działki od 1000-2000 m <sup>2</sup>	25,56	23,00	110 – 180
	MN	wielk. dział. ok. 500 m <sup>2</sup>	12,85	11,00	150 - 180
Nr 35	MWn	wsk. int. zab. brutto: 0,38	10,42	-	250 - 310
Nr 36	MN	wielkość działki: ok. 500m <sup>2</sup>	5,51	4,80	60 – 80
[ Nr 42	MW	średni wskaźnik intensywności zabudowy brutto: 0,60	73,3	-	15 000– 20 000
Nr 43	MN	wielkość działki: ok. 800m <sup>2</sup>	49,9	35,00	600–700
<b>Razem:</b>	<b>MW</b>		17,96	-	700–860
			91,26		15 700–20 860
	<b>MN</b>		66,84		620–790
			116,74		1220–1490] <sup>18</sup>

### III. OBSZARY ŁATWE DO UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO

W obszarach łatwych do uzbrojenia inżynierskiego obejmujących tereny niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową można będzie uzyskać od 1 890 do 2 380 mieszkań, w tym w budownictwie wielorodzinnym od 770 do 890 mieszkań, a w jednorodzinnym od 1 120 do 1 490 mieszkań.

Prognozowaną ilość mieszkań w obszarach łatwych do uzbrojenia inżynierskiego ilustruje poniższa tabela.

#### TERENY NIEZABUDOWANE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Numer terenu	Rodzaj zabudowy	Przyjęte wskaźniki	Powierzchnia terenu brutto w ha	Powierzchnia terenu netto w ha	Ilość mieszkań
Nr 8	MWn	wsk. int. zab. brutto 0,38	8,54	-	550 – 620
Nr 9	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	1,30	1,10	10 – 15
Nr 11	MWn	wsk. int. zab. brutto 0,38	4,04	-	70
	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>			50
Nr 18	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	10,78	9,20	120 - 160
Nr 19	MNe	wielk. działki od 1000 – 2000 m <sup>2</sup>	10,88	9,50	40 – 80
Nr 20	MN	wielkość działki ok. 300 - 500 m <sup>2</sup>	30,70	24,50	400 – 500
Nr 21	MWn	wsk. int. zab. brutto 0,38	2,83	-	150 – 200
	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	18,64	16,50	250 - 280
Nr 22	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	3,31	2,90	30 - 50
Nr 23	MNe	wielkość działki ok. 1000 – 2000 m <sup>2</sup>	11,75	10,40	50 – 80
Nr 24	Mne	wielkość działki ok. 1000 – 2000 m <sup>2</sup>	2,42	2,00	10 - 15
Nr 25	MNe	wielkość działki: 1 000 – 2 000 m <sup>2</sup>	37,47	33,70	160 - 260
<b>Razem:</b>	<b>MW</b>		<b>15,41</b>		<b>770 – 890</b>
	<b>MN</b>		<b>131,29</b>	<b>-</b>	<b>1 120 - 1 490</b>

#### IV. OBSZARY TRUDNE DO UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO

W obszarach trudnych do uzbrojenia inżynierskiego ze względu na szeroki zakres robót i wysokie nakłady inwestycyjne, obejmujących tereny niezabudowane, które mogą być przeznaczone zabudową mieszkaniową można będzie uzyskać około 3 480 do 3 965 mieszkań, w tym od 980 do 1 215 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej oraz od 2 500 do 2 750 w zabudowie wielorodzinnej.

Prognozowaną ilość mieszkań w obszarach trudnych do uzbrojenia inżynierskiego ilustruje poniższa tabela.

#### TERENY NIEZABUDOWANE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Numer terenu	Rodzaj zabudowy	Przyjęte wskaźniki	Powierzchnia terenu brutto w ha	Powierzchnia terenu netto w ha	Ilość mieszkań
Nr 5	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	7,88	7,00	100- 120
Nr 14	Mne	wielkość działki od 1000 – 2000 m <sup>2</sup>	6,07	5,45	25 – 40
Nr 15	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	6,46	5,50	70 – 90
Nr 16	Mne	wielkość działki od 1000 – 2000 m <sup>2</sup>	15,08	12,80	65 – 100
Nr 17	Mne	wielkość działki od 1000 – 2000 m <sup>2</sup>	2,44	2,20	10 - 15
Nr 32	MN	wielkość działki ok: 500 m <sup>2</sup>	19,83	16,90	250 –290
Nr 33	MN	wielkość działki ok: 500 m <sup>2</sup>	12,61	10,80	150 –180
Nr 34	MN	wielkość działki ok: 500 m <sup>2</sup>	7,66	6,50	90 – 110
Nr 37	MWn	wsk. int. zab. brutto: 0,38	16,92	-	1150 - 1250
Nr 38	MWn	wsk. int. zab. brutto: 0,38	9,04	-	650-700
	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	9,35	7,90	120 -135
Nr 39	MN	wielkość działki ok. 500 m <sup>2</sup>	9,28	7,90	100 -135
Nr 40	MWś	wsk. int. zab. brutto: 0,48	8,28	-	700 -800
<b>Razem:</b>	<b>Mw</b>		<b>34,24</b>		<b>2 500 – 2 750</b>
	<b>MN</b>		<b>96,66</b>		<b>980 – 1 215</b>

## V. OBSZARY BARDZO TRUDNE DO UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO

W obszarach bardzo trudnych do uzbrojenia inżynierskiego ze względu na szeroki zakres robót i wysokie nakłady inwestycyjne, obejmujących tereny niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (po wyczerpaniu terenów dogodniejszych pod zabudowę) można będzie uzyskać około 950 do 1 150 mieszkań, w tym od 550 do 650 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej oraz od 400 do 500 w zabudowie wielorodzinnej.

Prognozowaną ilość mieszkań w obszarach bardzo trudnych do uzbrojenia inżynierskiego przedstawiono w poniższej tabeli.

### TERENY NIEZABUDOWANE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ LUB ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Numer terenu	Rodzaj zabudowy	Przyjęte wskaźniki	Powierzchnia terenu brutto w ha	Powierzchnia terenu netto w ha	Ilość mieszkań
Nr 12	MN	wielkość działek 300 – 500 m <sup>2</sup>	35,32	28,26	550 -650
Nr 13	MWn	wsk. int. zab. brutto 0,38	6,80	-	400 –500
<b>Razem:</b>	<b>MW</b>		<b>6,80</b>		<b>400 –500</b>
	<b>MN</b>		<b>35,32</b>	-	<b>550 -650</b>

### PODSUMOWANIE OBSZARÓW I - V

Prognozowana ilość mieszkań w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej na terenach niezabudowanych, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową brutto w ha	Ilość mieszkań w zabudowie		
		MW	MN	Razem
		w przybliżeniu		
Obszary I	175,73	6 350-7 050	460 –595	6 810-7 645
Obszary II	[ <del>84,80</del> 208,00	<del>700 –860</del> 15 700 –20 860	<del>620 –790</del> 1 220 –1 490	<del>1 320 –1 650</del> 16 920 – 22 350] <sup>18</sup>
Obszary III	146,70	770 – 890	1 120 – 1 490	1 890 –2 380
Obszary IV	130,90	2 500 –2 750	980 – 1 215	3 480- 3 965
Obszary V	42,12	400 –500	550 – 650	950 – 1 150
<b>Razem</b>	<del>580,25</del> 703,25	<del>10 720-12 050</del> 25 720-32 050	<del>3 730 –4 740</del> 4 330 –5 440	<del>14 450 –16 790</del> 30 050 –37 490] <sup>18</sup>

## MOŻLIWOŚCI OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

### OBSZAR Nr 31 i Nr 32

**Zaopatrzenie w wodę** – dogodnie, z magistral wodociągowych  $\varnothing$  1000 mm i  $\varnothing$  600 mm przebiegających południowo-wschodnią granicą obszaru. Możliwość spięcia pierścieniowego z projektowanym przewodem wodociągowym  $\varnothing$  150 –  $\varnothing$  200 mm w ul. Staroniwskiej. Wymagana budowa sieci rozdzielczej o przekrojach od  $\varnothing$  250 mm do  $\varnothing$  100 mm.

**Odprowadzenie ścieków** – do sanitarnego kanału zbiorczego  $\varnothing$  0,50 m w ul. Przemysłowej po przebudowie odcinka kanału o przekroju  $\varnothing$  0,20 m wzdłuż potoku Rudka do przekroju  $\varnothing$  0,30 m. Długość przebudowy około 500 mb. Konieczność pełnego skanalizowania obszaru z głównym kanałem zbiorczym o przekroju  $\varnothing$  0,30 do  $\varnothing$  0,40 m.

**Odprowadzenie wód opadowych** – do zbiorczego kanału deszczowego  $\varnothing$  0,60 m do  $\varnothing$  1,20m w ul. Przemysłowej lub nawiązanie do górnego odcinka potoku Rudka za pośrednictwem zbiorczego kanału deszczowego (w dnie głównej doliny terenowej). Wymagana budowa układu kanalizacji deszczowej w przewidywanych ciągach ulicznych.

**Zaopatrzenie w ciepło** - możliwe, z magistrali ciepłej wysokoparametrowej 2 x  $\varnothing$  400 mm w Al. Batalionów Chłopskich lub z jej odgałęzienia 2 x  $\varnothing$  250 mm w ul. Magazynowej. Konieczna budowa węzła cieplnego wraz z siecią cieplną wysoko i niskoparametrową.

**Zaopatrzenie w gaz** – możliwe, po zrealizowaniu magistrali gazowej średnioprężnej  $\varnothing$  200mm od stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia przy ul. Strzyżowskiej do połączenia się z istniejącą magistralą średnioprężną  $\varnothing$  200 mm przy Al. Batalionów Chłopskich, po południowej stronie torów PKP. Wymagana budowa gazowej sieci rozdzielczej oraz stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia.

### OBSZAR NR 2; Nr 28 i Nr 29

**Zaopatrzenie w wodę** – z magistrali wodociągowej  $\varnothing$  400 mm w ul. Podkarpackiej lub z odgałęzienia  $\varnothing$  200 mm od magistrali  $\varnothing$  1000 mm przy południowo-zachodniej granicy obszaru. Konieczna budowa sieci rozdzielczej powiązanej pierścieniowo z istniejącą siecią wodociągową w dzielnicy magazynowo-składowej.

**Odprowadzenie ścieków** – do kanału sanitarnego  $\varnothing$  0,30 mm w ul. Podkarpackiej. Budowa kanalizacji sanitarnej uzupełniającej.

**Odprowadzenie wód opadowych** - konieczna budowa kanału deszczowego  $\varnothing$  0,50 m –  $\varnothing$  0,60 m w ul. Zawiszy z wylotem do potoku Rudka. Możliwość odprowadzenia również do kanału deszczowego  $\varnothing$  0,80 m do przekroju 0,60/0,90 m w ul. Podkarpackiej.

**Zaopatrzenie w ciepło**- z magistrali ciepłej wysokoparametrowej 2 x 350 mm w południowej części dzielnicy magazynowo-składowej. Wymagana budowa węzła cieplnego i sieci niskoparametrowej.

**Zaopatrzenie w gaz** – możliwe z magistrali gazowej średnioprężnej  $\varnothing$  200 mm w Al. Batalionów Chłopskich po jej powiązaniu ze stacją redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia przy ul. Strzyżowskiej przewidywaną magistralą średnioprężną  $\varnothing$  200 mm od ww. stacji poprzez osiedle Staroniwa do połączenia się z istniejącą magistralą przy Al. Batalionów Chłopskich. Istnieje również możliwość zaopatrzenia w gaz od strony ul. Podkarpackiej po zrealizowaniu w niej projektowanych



obustronnie gazociągów średnioprężnych  $\varnothing$  80 mm. W obrębie obszaru wymagana stacja redukcyjno – pomiarowa drugiego stopnia.

#### **OBSZAR Nr 26**

**Zaopatrzenie w wodę** - możliwe z 3-ch magistral  $\varnothing$  400 mm otaczających obszar od strony północnej, zachodniej i wschodniej. Wymagana budowa krótkiej sieci rozdzielczej.

**Odprowadzanie ścieków** - do kanału sanitarnego  $\varnothing$  0,30 m w ul. Podkarpackiej,  $\varnothing$  0,40 m w ul. Technicznej lub do kanału  $\varnothing$  0,30 m wzdłuż południowo- wschodniej granicy obszaru.

**Odprowadzanie wód opadowych** – do kanału deszczowego  $\varnothing$  0,50 m do  $\varnothing$  0,8 m w ul. Podkarpackiej i do kanału  $\varnothing$  0,40 m w ul. Technicznej.

**Zaopatrzenie w ciepło** – z magistrali wysokoparametrowej 2 x 200 mm, idącej wzdłuż południowo – wschodniej granicy obszaru.

**Zaopatrzenie w gaz** - możliwe dopiero po wybudowaniu gazociągów średnioprężnych  $\varnothing$  80 mm w ul. Podkarpackiej oraz  $\varnothing$  40 mm w ul. Technicznej. (planowane przez Zakład Gazowniczy w Rzeszowie)

#### **OBSZAR Nr 22; Nr 23 i Nr 24**

**Zaopatrzenie w wodę** – z magistrali wodociągowej  $\varnothing$  400 mm w ul. Granicznej i w ul. Nowowiejskiej oraz istniejącej sieci rozdzielczej w ul. Uroczej  $\varnothing$  200 mm, ul. Kwiatkowskiego i Strażackiej  $\varnothing$  100 mm, Al. Sikorskiego  $\varnothing$  150 mm. Sieć rozdzielcza jest rozbudowywana zgodnie z MPS ZP. Dalsza kontynuacja.

**Odprowadzanie ścieków** - do kanału sanitarnego  $\varnothing$  0,20 m i  $\varnothing$  0,30 m w Al. Sikorskiego. Jest kontynuowana rozbudowa kanalizacji zgodnie z MPS ZP osiedla.

**Odprowadzanie wód opadowych** - trwa budowa kolektora deszczowego  $\varnothing$  1,0 m w ul. Kwiatkowskiego. Możliwość odprowadzania wód opadowych odcinkowymi kanałami do rzeki Strug oraz licznymi rowami odwadniającymi. Ze względu na bardzo wysoki poziom wód gruntowych obszar bezwzględnie musi być objęty siecią kanalizacji deszczowej, łącznie z istniejącą zabudową (w wieloboku ulic Sikorskiego, Ładna, Jazowa, Uroczą, Nowowiejska) oraz obszarem Nr 23 i 24. Realizacja zabudowy w obszarach Nr 22; 23 i 24 może być dokonana tylko równolegle lub po wykonaniu sieci kanalizacji deszczowej. Konieczna jest, oprócz budowanego już kolektora w ul. Kwiatkowskiego, budowa zbiorczych kolektorów deszczowych w ulicach Granicznej i Uroczej, a w przypadku obszaru nr 7 także w ul. Podmiejskiej. Kolektory te powinny odprowadzać wody deszczowe poza obręb osiedla Drabinianka do wód nie będących w zlewni Strugu i zalewu na Wisłoku. Sieć kanalizacji deszczowej powinna być prowadzona po linii istniejących odkrytych rowów melioracyjnych i w pasach istniejących ulic, równolegle z programem ich modernizacji, co pozwoli na ograniczenie infiltracji wody do gruntu przez dna rowów melioracyjnych. W przypadku zabudowy tych terenów należy się również liczyć z koniecznością wykonania drenaży opaskowych wokół budynków, odprowadzających nadmiar wód podskórnych do sieci kanalizacji deszczowej.

**Zaopatrzenie w ciepło**- aktualnie magistrala wysokoparametrowa 2 x 300 mm jest doprowadzona w obręb zabudowy MW, pomiędzy Al. Powstańców Warszawy, a ul. Kwiatkowskiego. Istnieje możliwość jej przedłużenia w obręb osiedla. Wg ustaleń MPS ZP osiedla nie było przewidywane do ogrzewnictwa zdalaczynnego.

**Zaopatrzenie w gaz** - obszar wyposażony w znacznym stopniu w sieć gazową średnioprężną od  $\varnothing$  100 mm do  $\varnothing$  25 mm. Zgodnie z MPS ZP przewidywana jest

dalsza rozbudowa sieci po zrealizowaniu stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia po uruchomieniu Ośrodka Zbiorczego Gazu.

#### **OBSZAR Nr 25**

**Zaopatrzenie w wodę** - z magistrali wodociągowej  $\varnothing$  400 mm przebiegającej przez obszar oraz istniejącej sieci rozdzielczej  $\varnothing$  100 mm i  $\varnothing$  160 mm w ul. Kwiatkowskiego oraz  $\varnothing$  100 mm w ul. Gościnniej. Wymagana rozbudowa sieci rozdzielczej.

**Odprowadzanie ścieków** - trwa realizacja kanalizacji sanitarnej w obrębie obszaru, powiązana z kanalizowaniem Budziwoja. Główny kanał sanitarny z Budziwoja  $\varnothing$  0,30m będzie przebiegał po wschodniej stronie do ul. Gościnniej do centralnej przepompowni ścieków zlokalizowanej na prawobrzeżnej trasie rzeki Strug pomiędzy ciekami z Zalesia (wpadającym do Strugu) a Strugiem. Obszar przewidziany jest do pełnego skanalizowania.

**Odprowadzanie wód opadowych** – aktualnie brak kanalizacji deszczowej. Istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych poprzez odcinkową kanalizację deszczową do rzeki Strug. Dla ekstensywnej zabudowy (o niskiej intensywności) możliwe odprowadzanie powierzchniowe z wykorzystaniem sieci rowów melioracyjnych. Należy bezwzględnie doprowadzić do udrożnienia tej sieci. W przypadku bardziej intensywnej zabudowy, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, konieczna budowa kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z ulic i dachów posesji. Odprowadzanie ich siecią deszczową bezpośrednio do rzeki Strug jest dyskusyjne, gdyż w czasie powodzi może nastąpić zalewanie (cofka) dzielnicy wodami ze Strugu. Konieczna byłaby budowa urządzeń przeciw zwrotnych, przepompowni lub przerzucenie ścieków opadowych do zbiorczego kolektora w ul. Kwiatkowskiego, co jest utrudnione ze względu na barierę jaką stanowi rzeka Strug. Teren powinien być przeznaczony tylko do zabudowy ekstensywnej.

**Zaopatrzenie w ciepło** - brak możliwości zdalaczynnego ogrzewnictwa. Istnieje możliwość budowy lokalnej ekologicznej kotłowni opartej na paliwie gazowym w przypadku zespołu zabudowy zwartej.(po uruchomieniu Ośrodka Zbiorczego Gazu przy ul. Kwiatkowskiego i rozbudowie sieci gazowej średniego ciśnienia).

**Zaopatrzenie w gaz** - z istniejącej sieci średnoprężnej  $\varnothing$  100mm w ul. Gościnniej, idącej w głąb Budziwoja oraz przewodu  $\varnothing$  40mm w ul. Kwiatkowskiego, również wchodzącego w obręb Budziwoja. Jakościowe (ilościowe) zaopatrzenie w gaz będzie możliwe po uruchomieniu Zbiorczego Ośrodka Gazu, wykonaniu stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia i rozbudowie sieci rozdzielczej.

#### **OBSZAR Nr 19 i 20**

**Zaopatrzenie w wodę** – z sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 mm,  $\varnothing$  110 mm i  $\varnothing$  100 mm w obrębie obszaru, wyprowadzonej z hydroforni rejonowej przy ul. Ćwiklińskiej. Wymagana rozbudowa sieci rozdzielczej.

**Odprowadzanie ścieków** – końcówki kanalizacji sanitarnej sięgają obiektów Akademii Rolniczej. Kanalizacja przechodzi następnie ze średnicą  $\varnothing$  0,20 m w obręb osiedla Zimowit (ul. Niezapominajek) i tu zostaje dociążona do granic przepustowości. Dla umożliwienia odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru należy wykonać kanał sanitarny z obszaru należy wykonać kanał sanitarny o przekroju  $\varnothing$  0,20 do  $\varnothing$  0,25 m w ul. Ćwiklińskiej i w ul. Zelwerowicza oraz kanał zbiorczy  $\varnothing$  0,25 m do  $\varnothing$  0,30 m w ul. Robotniczej z włączeniem do kanału sanitarnego  $\varnothing$  0,30 m (dalej  $\varnothing$  0,60 m) po wschodniej stronie Al. Sikorskiego.

**Odprowadzanie wód opadowych** - brak kanalizacji deszczowej. Istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych po wykonaniu kanalizacji deszczowej w ul. Ćwiklińskiej i Zelwerowicza z zrzutem wód do potoku przepływającego od Matysówki przez Zalesie i po południowej stronie ul. Robotniczej.

**Zaopatrzenie w ciepło** - brak ogrzewnictwa zdalczego. Obszar nie przewidywany do objęcia ciepłownictwem zdalczym. Preferowane ogrzewnictwo indywidualne, ekologiczne.

**Zaopatrzenie w gaz** - w ulicach Ćwiklińskiej i Zelwerowicza istnieje sieć średnioprężna  $\varnothing$  32 mm. Istnieją wyraźne niedobory ilościowe gazu. Dalsza gazyfikacja zabudowy wymaga dodatkowego zasilania gazem istniejącego przewodu średnioprężnego  $\varnothing$  100 mm w ul. Robotniczej, zasilającego w gaz Zalesie. Przewidziane jest wykonanie odcinka magistralnego średnioprężnego  $\varnothing$  250 mm od projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia (przy ul. Kwiatkowskiego) z włączeniem do ww. gazociągu  $\varnothing$  100 mm w rejonie wylotu ul. Robotniczej do Al. Sikorskiego. Realizacja powyższego uzależniona jest od uruchomienia Ośrodka Zbiorczego Gazu w Rzeszowie.

### **OBSZAR Nr 18 i Nr 15**

**Zaopatrzenie w wodę** - w obręb obszaru od strony południowej wchodzi odcinki końcowe miejskiej sieci wodociągowej o małych przekrojach, niedoborze wody i niskim ciśnieniu. W ul. Wieniawskiego przebiega końcówka przewodu  $\varnothing$  100 mm. W obrębie zabudowy po północnej stronie ul. Kiepurki przebiega przewód  $\varnothing$  110 mm do  $\varnothing$  100 mm w układzie pierścieniowym o podwyższonym ciśnieniu poprzez hydrofornię rejonową przy ul. Ćwiklińskiej (w rejonie Akademii Rolniczej). W obrębie osiedla Zimowit istniejąca sieć wodociągowa posiada małe przekroje, do  $\varnothing$  150 mm (lokalnie). Obszar powinien być przeznaczony do zabudowy uzupełniającej na obrzeżach os. Zimowit i do zabudowy ekstensywnej w obrębie Zalesia. Wprowadzenie intensywniejszych form zabudowy będzie wymagało doprowadzenia wody z magistrali  $\varnothing$  400 mm w północnym odcinku Al. Sikorskiego. Rozwiązanie mógłby stanowić przewód  $\varnothing$  200 do  $\varnothing$  250 mm poprowadzony w Al. Sikorskiego, ul. Łukasiewicza i Wieniawskiego do skrzyżowania z ul. Storczykową. Z niego można by wyprowadzić sieć rozdzielczą w obręb obszaru i powiązać ją pierścieniowo z końcówkami sieci w os. Zimowit i na Zalesiu.

**Odprowadzanie ścieków** - w obręb obszaru wchodzi końcówka kanalizacji sanitarnej z ul. Czajkowskiego i z ul. Kaczeńcowej o przekroju  $\varnothing$  0,20 m. Sieć kanalizacji sanitarnej w obrębie os. Zimowit prawie wyłącznie o przekroju  $\varnothing$  0,20 m jest w pełni obciążona, a odcinkowo nawet przeciążona i nie może się stać odbiornikiem pośrednim ścieków z kanalizacji urządzonej w obrębie obszaru, a najbliższym kolektorem w Al. Sikorskiego. Aktualnie jednym kanałem sanitarnym w os. Zimowit o przekroju  $\varnothing$  0,50 m jest kanał od Al. Sikorskiego (od kolektora  $\varnothing$  0,80 m) wzdłuż potoku Czekaj, do ul. Krokusowej. Dla umożliwienia odbioru ścieków z obrębu obu obszarów należałoby poprowadzić kanał sanitarny zbiorczy  $\varnothing$  0,40 m lub  $\varnothing$  0,50 m od ul. Krokusowej (od istniejącego kanału  $\varnothing$  0,50 m) północnym skrajem obszaru Nr 15 i Nr 17 do ul. Wieniawskiego i w oparciu o ten kanał rozwinąć sieć kanalizacji drugorzędnej w obrębie obu obszarów o wspólnej zlewni. Obciążanie kolektora w Al. Sikorskiego, a dalej w ul. Rejtana, gdzie końcówka kolektora przechodzi w przekrój 0,50 m jest możliwe, jedynie w przypadku przebudowy dolnego odcinka kolektora o długości około 1,2 km do przekroju

Ø 0,80 m. Obecnie kolektor na odcinku o przekroju Ø 0,50 m ma całkowicie wykorzystaną przepustowość.

**Odprowadzanie wód opadowych** - aktualnie brak kanalizacji deszczowej. Konieczna budowa odcinkowej kanalizacji deszczowej z wylotami do potoku na Zalesiu i sieci cieków na północ od os. Zimowit.

**Zaopatrzenie w ciepło** - obszary położone są poza zasięgiem oddziaływania ciepłownictwa zdalaczynnego i nie są przewidziane do uzbrojenia w tym zakresie (program „Gospodarka cieplna miasta Rzeszowa”). Preferowane ekologiczne ogrzewnictwo indywidualne.

**Zaopatrzenie w gaz** - Południowym skrajem obszaru Nr 18 przebiega gazociąg średnioprężny Ø 50 do Ø 65 mm (układ pierścieniowy) obsługujący zabudowę w rejonie ul. Kiepury z wyjściem w kierunku Matysówki. Występują tu ograniczenia ilościowe gazu. Obszar Nr 15 dotyczy końcówek sieci nisko i średnioprężnej o przekrojach Ø 32 mm z os. Zimowit. Zasilanie w gaz obu obszarów wymaga przede wszystkim zwiększenia ilości gazu w istniejących sieciach. Przewiduje się doprowadzenie do przewodu średnioprężnego Ø 100 mm w ul. Robotniczej projektowanej magistrali średnioprężnej Ø 250 mm idącej od projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia przy Ośrodku Zbiorczym Gazu, co pozwoli zwiększyć dostawy gazu do sieci gazowej Zalesia i os. Zimowit (wide – obszar Nr 19 i 20). Ponadto od przewodu średnioprężnego Ø 100 mm w ul. Łukasiewicza (połączonego pierścieniowo z gazociągiem w ul. Robotniczej) przewiduje się wyprowadzenie odgałęzienia średnioprężnego Ø 100 mm w ul. Sasanki (os. Zimowit) i dalej w kierunku wschodnim przez tereny nie zabudowane do ul. Wieniawskiego. Może to pozwolić na dalszą rozbudowę sieci gazowej w technice średnioprężnej w obrębie obu omawianych obszarów i zapewnić dostawy gazu dla zabudowy uzupełniającej (obszar Nr 15) i ekstensywnej (obszar Nr 18).

#### **OBSZAR Nr 17 i Nr 16**

**Zaopatrzenie w wodę** - obszary Nr 17 i Nr 16 pozbawione są urządzeń wodociągowych i znacznie oddalone od istniejących końcówek miejskiej sieci wodociągowej. Rozwiązanie zaopatrzenia w wodę wiąże się z utworzeniem podstawowego układu magistralnego w układzie pierścieniowym wyprowadzonego od istniejącej magistrali i hydroforni Wilkowyja-Pobitno Ø 500 mm w Al. Niepodległości poprzez Al. Armii Krajowej, ul. Powstańców Śląskich (lub ul. Jasińskiego), ul. Wieniawskiego, ul. Robotniczą (lub ul. Łukasiewicza) do powiązania z magistralą Ø 400 mm w obrębie os. Drabinianka – Zagrody (ul. Nowowiejska).

**Odprowadzanie ścieków** - brak podstawowych urządzeń kanalizacyjnych i duże oddalenie terenu nr 17 od istniejących urządzeń kanalizacyjnych w połudn. – wsch. części miasta. W obrębie obszaru Nr 16 wykonano ostatnio zbiorczy kanał sanitarny umożliwiający częściowe skanalizowanie tego obszaru (dalsze rozwinięcie sieci kanalizacyjnej). Generalnie oba obszary ciążą do kanału zbiorczego Ø 0,40 m do Ø 0,60 m w ul. Paderewskiego, będącego odgałęzieniem od kolektora sanitarnego Ø 0,80 m w południowej części osiedla Wilkowyja – Płd. Obszary mogą być w całości uzbrojone w kanalizację sanitarną w oparciu o ww. kanały. Rodzaj i intensywność zabudowy w obu obszarach powinny być tak dobrane, aby nie dopuścić do przeciążenia obu istniejących głównych kanałów w ul. Paderewskiego i w os. Wilkowyja –Płd. (kolektor Ø 0,80 m odbiera również ścieki z os. Mieszka I i os. Pobitno-Płd.

**Odprowadzanie wód opadowych** - sieć cieków otwartych, a przede wszystkim potok Młynówka pozwalają na zorganizowane odprowadzanie wód opadowych z obu obszarów.

**Zaopatrzenie w ciepło** - brak urządzeń zorganizowanego ciepłownictwa. Obszary nie przewidywane do ogrzewnictwa zdalczego. Preferowane ogrzewnictwo lokalne, ekologiczne.

**Zaopatrzenie w gaz** - brak urządzeń sieciowych gazu w obszarze Nr 17 oraz znaczne oddalenie od nich (Zalesie- rejon ul.Kiepur). W obrębie obszaru Nr 16 istnieją przewody średnioprężne w układzie otwartym w ulicach – Powstańców Listopadowych - $\varnothing$ 80 mm, Kombatantów -  $\varnothing$ 32 mm do  $\varnothing$ 25 mm, Wieniawskiego -  $\varnothing$ 32 mm do  $\varnothing$ 25 mm. Są to przekroje nie pozwalające na pełną obsługę obszaru w zakresie optymalnego zaopatrzenia w gaz. W obrębie obu obszarów należy utworzyć układ średnioprężnych magistral pierścieniowych w oparciu o istniejącą magistralę średnioprężną  $\varnothing$  200 mm w Al. Armii Krajowej oraz przewidywane urządzenia w obszarach Nr 18 i Nr 42.

Należy tutaj podkreślić, że gazyfikacja w obszarach od Nr 25 do Nr 16 włącznie jest ściśle uzależniona od uruchomienia Ośrodka Zbiorczego Gazu w Rzeszowie oraz budowie stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia w jego sąsiedztwie na bazie projektowanego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego.

#### **OBSZAR Nr 13 i Nr 14**

**Zaopatrzenie w wodę** - aktualnie brak sieci wodociągowej. Istnieje możliwość zaopatrzenia w wodę z budowanego głównego przewodu wodociągowego  $\varnothing$  250 mm w ul. Litewskiej i dalej w ul. Zygmunta Starego w obrębie os. Wilkowyja – Płd. Wymagana budowa sieci rozdzielczej. Przewód  $\varnothing$  250 mm wyprowadzony jest z pompowni strefowej (Al. Armii Krajowej) i pracuje w strefie podwyższonego ciśnienia wody.

**Odprowadzanie ścieków** - możliwe, do kanalizacji sanitarnej os. Wilkowyja – Płd.. za pośrednictwem kanału sanitarnego  $\varnothing$  0,30 m w ul. Olbrachta. Po wyjściu z ul. Olbrachta kanał posiada przekrój  $\varnothing$  0,50 m i znaczną rezerwę przepustowości. Wymagana budowa kanalizacji drugorzędnej.

**Odprowadzanie wód opadowych** - możliwe, do cieków wodnych w rejonie ul. Olbrachta, przy pomocy odcinkowej kanalizacji deszczowej. W początkowym etapie zabudowy istnieje możliwość wykorzystania kanału deszczowego  $\varnothing$  0,30 m w ul. Olbrachta.

**Zaopatrzenie w ciepło** - brak urządzeń ciepłowniczych. Istnieje możliwość dosyłu ciepła po wykonaniu ciągu ciepłowniczego o przekrojach 2 x  $\varnothing$  300 mm w rejonie Szpitala Wojewódzkiego Nr 2 poprzez ulicę Zygmunta Starego i częściowo ul. Olbrachta. Konieczna realizacja węzła cieplnego w obrębie przewidywanej zabudowy.

**Zaopatrzenie w gaz** - aktualne uzbrojenie gazowe, to gazociągi średnioprężne: w ul. Olbrachta -  $\varnothing$  65 mm i  $\varnothing$ 25 mm idący z os. Wilkowyja Płn. przy granicy miasta . Przewidywane jest przedłużenie przewodu średnioprężnego  $\varnothing$  100 mm w ul. Morgowej (Wilkowyja Płn.) poprzez omawiany teren w kierunku Malawy. Jest możliwość rozwinięcia sieci gazowej niskoprężnej w oparciu o ww. gazociągi z zastosowaniem stacji redukcyjno-pomiarowej drugiego stopnia lub zaopatrywania gazem średnioprężnym.

## **OBSZAR Nr 12**

Przewidywane pełne uzbrojenie inżynieryjne realizowane jest sukcesywnie zgodnie z ustaleniami MPS ZP os. Wilkowyja – Płd.

## **OBSZAR Nr 11**

Przewidywane pełne uzbrojenie inżynieryjne obszaru realizowane jest sukcesywnie w miarę postępującej zabudowy zgodnie z ustaleniami MPS ZP os. Wilkowyja – Płn. (os. Lwowskie).

## **OBSZAR Nr 9**

**Zaopatrzenie w wodę** - obszar zwodociągowany – przebiega w jego obrębie magistrala wodociągowa  $\varnothing$  400 mm oraz przewód rozdzielczy  $\varnothing$  150 mm idący z miasta do Załęża. Wymagana budowa sieci rozdzielczej.

**Odprowadzanie ścieków** - brak kanalizacji sanitarnej. Możliwość skanalizowania z ewentualnym zastosowaniem lokalnej przepompowni ścieków i odprowadzeniem ścieków do zbiorczego kolektora sanitarnego do oczyszczalni ścieków o przekroju 1,5 m x 0,50 m.

**Odprowadzanie wód opadowych** - brak kanalizacji deszczowej. Można wprowadzić kanalizację deszczową do kanału deszczowego  $\varnothing$  0,50 m w ul. Ciepłowniczej.

**Zaopatrzenie w ciepło** - brak urządzeń ciepłowniczych. W pobliżu od strony zachodniej przebiegają główne magistrale ciepłownicze wysokoparametrowe z EC-Rzeszów 2 x  $\varnothing$  700 mm + 2 x  $\varnothing$  800 mm. Nieopłacalna budowa sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej z wymiennikownią ciepła. Preferowane ogrzewnictwo indywidualne, ekologiczne.

**Zaopatrzenie w gaz** - obszar jest zgazyfikowany. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru przebiegają sieci gazowe średnioprężne 2 x  $\varnothing$  32 mm. Wymagana rozbudowa sieci w obrębie przewidywanej zabudowy.

## **OBSZAR Nr 3; 4; 5; 6; 7; 8 i Nr 2**

**Zaopatrzenie w wodę** - z magistrali wodociągowej  $\varnothing$  400 mm i  $\varnothing$  500 mm przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru (od strony południowej). Wymagana budowa pompowni strefowej oraz sieci wodociągowej drugiej strefy ciśnienia. Część tej sieci została już wybudowana. Uzbrojenie wodociągowe jest przygotowane dokumentacyjnie w około 60%.

**Odprowadzanie ścieków** - do istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  0,60 m w obrębie obszaru. W miarę urbanizacji obszaru w kierunku zachodnim i północnym wymagana dalsza kontynuacja budowy głównego kolektora oraz budowa kanalizacji drugorzędnej. Część kanalizacji drugorzędnej została już wybudowana. Poza obszarem na wschód od ul. Lubelskiej, w rejonie Małopolskiej Giełdy Rolno – Przemysłowej istnieje wykonana na końcówce głównego kolektora sanitarnego przepompownia ścieków z kolektorami tłocznymi do oczyszczalni ścieków przy ul. Ciepłowniczej. Przepustowość kolektora jest dostosowana do odbioru ścieków od około 40 tys. MK.

**Odprowadzanie wód opadowych** - do istniejącego kolektora deszczowego  $\varnothing$  1,0 m do  $\varnothing$  1,60 m wyposażonego na końcówce w podczyszczalnię wód opadowych. W miarę postępu urbanizacji obszaru wymagana dalsza rozbudowa (przedłużenie) kolektora w kierunku zachodnim i budowa kanalizacji deszczowej w ciągach ulicznych. Część tej kanalizacji jest już zrealizowana. Przepustowość

kollektora i podczyszczalni ścieków dostosowana jest do spływu wód opadowych z całego obszaru Nr 3; 4; 5; 6; 7; 8 i Nr 2.

**Zaopatrzenie w ciepło** – w obręb terenu doprowadzona jest magistrala ciepła wysokoparametrowa 2 x  $\varnothing$  500 mm i 2 x  $\varnothing$  400 mm, która zapewnia pokrycie potrzeb ciepłych całego obszaru Nr 3; 4; 5; 6; 7; 8 i Nr 2 (około 40 tys. MK). Wymagana dalsza rozbudowa odgałęzień od ww. magistrali oraz budowa węzłów ciepłych z siecią niskoparametrową.

**Zaopatrzenie w gaz** - możliwe, po zrealizowaniu stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia „Staromieście” przy południowej granicy obszaru Nr 3; 4; 5; 6; 7; 8 i Nr 2 o przepustowości 10.000 Nm<sup>3</sup>/godz. oraz przy niej stacji redukcyjno-pomiarowej drugiego stopnia o przepustowości 5000 Nm<sup>3</sup>/godz. Wymagana budowa magistralnej i rozdzielczej sieci gazowej niskoprężnej w obrębie obszarów.

### **OBSZAR Nr 39; 40; 41 i Nr 37; 38**

**Zaopatrzenie w wodę** - aktualnie brak podstawowej sieci wodociągowej. Istnieje odcinkowa sieć rozdzielcza  $\varnothing$  80 mm do  $\varnothing$  90 mm nie zapewniająca możliwości zaopatrzenia w wodę. Należy po północnej stronie ul. Krakowskiej poprowadzić ciąg magistralny  $\varnothing$  200 -  $\varnothing$  250 mm od magistrali  $\varnothing$  600 mm w miejscu jej przekroczenia ul. Krakowskiej w rejonie zespołu zbiorników wyrównawczych „Baranówka”. Sieć podstawową w obrębie „terenu” należy ukształtować w układzie pierścieniowym do połączenia z siecią podstawową w os. Baranówka IV. Należy uwzględnić ewentualną konieczność zastosowania hydroforni osiedlowej.

**Odprowadzanie ścieków** - kanalizacja sanitarna  $\varnothing$  0,20 m do  $\varnothing$  0,30 m przebiega po południowej stronie obszarów. Brak kanalizacji deszczowej. Teren wymaga pełnego uzbrojenia kanalizacyjnego. Istnieje możliwość włączenia kanalizacji sanitarnej z obszarów do systemu kanalizacji sanitarnej istniejącej poza obszarami i w obrębie os. Baranówka.

**Odprowadzanie wód opadowych** - do potoku Przyrwa.

**Zaopatrzenie w gaz** - możliwe po planowanej rozbudowie przepustowości stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia przy ul. Strzyżowskiej oraz podstawowej sieci średnioprężnej w powiązaniu z istniejącym ciągiem średnioprężnym  $\varnothing$  200 mm w ul. Krakowskiej. Aktualnie brak odpowiedniego uzbrojenia gazowniczego.

**Zaopatrzenie w ciepło** - aktualnie brak sieci ciepłowniczej. Istnieje możliwość doprowadzenia ciepła przez przedłużenie magistrali ciepłej wysokoparametrowej 2 x  $\varnothing$  300 mm w ul. Kolbego w kierunku zachodnim.

### **OBSZAR Nr 35 i Nr 36**

**Zaopatrzenie w wodę** - wzdłuż wschodniej granicy obszaru Nr 35 (ul. Strzyżowska) przebiega sieć wodociągowa  $\varnothing$  100 mm i  $\varnothing$  80 mm oraz wykonana jest hydrofornia dla zasilania zlokalizowanego tam budownictwa MW (Spółdzielni „Projektant”). Zaopatrzenie w wodę obu obszarów wymaga utworzenia pierścieniowego układu magistralnego o przekroju w granicach  $\varnothing$  200 mm w ul. J. Wiktora. Istnieje prawdopodobieństwo konieczności zastosowania hydroforni w obrębie obu obszarów.

**Odprowadzanie ścieków** - w obręb obszarów wchodzi od strony północnej końcówki istniejącej kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  0,20 m wyprowadzone od kanału zbiorczego w ul. Mieleckiej o przekroju  $\varnothing$  0,20 m i  $\varnothing$  0,40 m. Możliwość pełnego skanalizowania przez rozbudowę istniejącego układu kanalizacji sanitarnej.

**Odprowadzanie wód opadowych** - brak kanalizacji deszczowej w obu obszarach, poza odcinkami w ul. Strzyżowskiej i w rejonie realizowanej zabudowy MW Spółdzielni „Projektant”. Istnieje możliwość pełnego skanalizowania deszczowego z wyprowadzeniem wylotów kanałów do potoku Przyrwa, a w rejonie połudn.-wsch. obszaru nr 35 – do kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  0,80 m w ul. J. Wiktora.

**Zaopatrzenie w ciepło** - obszary pozbawione urządzeń ciepłownictwa zdalaczynnego. Dla zaopatrzenia w ciepło należy wykonać magistralę ciepłą wysokoparametrową 2 x  $\varnothing$  300 mm wyprowadzoną od istniejącej analogicznej magistrali 2 x  $\varnothing$  500 mm w ul. Lewakowskiego z przebiegiem w obrębie obszaru Nr 35 do połączenia z istniejącą magistralą wysokoparametrową 2 x  $\varnothing$  250 mm w ul. Solarza. Wymagana budowa węzłów cieplnych w zespołach zabudowy MW.

**Zaopatrzenie w gaz** - w ul. Ustrzyckiej przebiega gazociąg średnioprężny  $\varnothing$  40 mm z odgałęzieniami w kierunku południowym o średnicy  $\varnothing$  25 mm. Również w ul. Strzyżowskiej biegnie gazociąg średnioprężny  $\varnothing$  32 mm. Przepustowość ww. przewodów jest wykorzystana do zaopatrzenia istniejącej licznej zabudowy jednorodzinnej w tym rejonie oraz wsi Przybyszówka. Projektowana jest budowa w ul. Strzyżowskiej magistrali średnioprężnej  $\varnothing$  200 mm od istniejącej tam stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia w kierunku południowym, do Al. Batalionów Chłopskich. Na bazie tej magistrali może być urządzona sieć gazowa średnioprężna i niskoprężna (po redukcji ciśnienia na stacji redukcyjno-pomiarowej drugiego stopnia – dla zabudowy MW).

### **OBSZAR Nr 33; 34 i Nr 32**

**Zaopatrzenie w wodę** - w Al. Witosa przebiega magistrala wodociągowa  $\varnothing$  1000 mm do  $\varnothing$  800mm. Obszary nie posiadają uzbrojenia wodociągowego. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę z zastosowaniem hydroforni rejonowej przez wyprowadzenie do niej odgałęzienia z ww. magistrali. Zaopatrzenie w wodę obszarów nastąpi z sieci podwyższonego ciśnienia w układzie pierścieniowym, wyprowadzonej z hydroforni.

**Odprowadzanie ścieków** - najbliższy kolektor sanitarny  $\varnothing$  0,50 m znajduje się w ul. Wyspiańskiego. Ukształtowanie wysokościowe obszarów pozwala na skanalizowanie sanitarne obszarów wspólnym układem kanalizacyjnym z włączeniem kanałów zbiorczych do kolektora w ul. Wyspiańskiego.

**Odprowadzenie wód opadowych** - w Al. Witosa przebiega kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,60 m do  $\varnothing$  0,80 m. Również w ul. Wyspiańskiego istnieje kolektor deszczowy  $\varnothing$  0,80 m do  $\varnothing$  1,00 m. Oba kolektory mogą stanowić odbiorniki wód opadowych z obu obszarów. Do odprowadzenia wód opadowych z kanalizacji deszczowej (odcinkowej) można wykorzystać potok Mikośka, szczególnie w przypadku obszaru Nr 32.

**Zaopatrzenie w ciepło** - brak urządzeń ciepłownictwa zdalaczynnego w obu obszarach. W Al. Witosa przebiega magistrala wysokoparametrowa 2 x  $\varnothing$  400 mm, z której można doprowadzić ciepło w głąb obszarów. Program ucieplnienia miasta nie przewiduje jednak ogrzewnictwa zorganizowanego zdalaczynnego w obu obszarach. Preferowane ogrzewnictwo lokalne, indywidualne nie pogarszające warunków ekologicznych.

**Zaopatrzenie w gaz** - istniejąca zabudowa MN przy południowej granicy obszarów jest zgazyfikowana w technice niskoprężnej siecią o przekrojach od  $\varnothing$  100 mm do  $\varnothing$  50 mm. Sieć ta ma wyczerpane możliwości przesyłowe. W ul. Strzyżowskiej oraz przez wschodnią część obszaru Nr 26 będzie przebiegać projektowana magistrala



gazowa średnioprężna  $\varnothing$  200 mm, wyprowadzona ze stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia przy ul. Strzyżowskiej i biegnąca do Al. Batalionów Chłopskich. Z magistrali można wyprowadzić w obręb obszarów odrębny układ sieci średnioprężnej lub niskoprężnej (poprzez redukcje ciśnienia gazu drugiego stopnia) i powiązać go z istniejącym układem niskoprężnym w osiedlu Staroniwa.

### [ OBSZAR Nr 42 i Nr 43

**Zaopatrzenie w wodę** – aktualnie brak podstawowej sieci wodociągowej. Istnieje sieć rozdzielcza o średnicach  $\varnothing$  80 – 100 mm nie zapewniająca możliwości zaopatrzenia w wodę. Należy poprowadzić magistralę wodociągową  $\varnothing$  300 mm stanowiącą odgałęzienie od magistrali  $\varnothing$  600 mm w rejonie ulic Płk Iranka-Osmeckiego i Miłocińskiej w kierunku zachodnim do lokalnego wzniesienia o rzędnej 238,2 mnpm, tam wybudować zbiornik wyrównawczy o pojemności co najmniej 3000 m<sup>3</sup>. Wymagana budowa pompowni strefowej oraz sieci wodociągowej drugiej strefy ciśnienia.

**Odprowadzenie ścieków** – aktualnie brak kanalizacji sanitarnej i deszczowej (jedynie istniejąca zabudowa w rejonie ulicy Krakowskiej jest obsługiwana przez kanały sanitarne  $\varnothing$  200mm). Obszar wymaga pełnego uzbrojenia kanalizacyjnego. Nie ma możliwości włączenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej do istniejącej sieci – wymagana jest budowa nowego zbiorczego kolektora sanitarnego do miejskiej oczyszczalni ścieków.

**Odprowadzenie wód opadowych** – istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych do rzeki Czarna poprzez zbiorniki retencyjne – część północna obszaru (Strefa Aktywności Gospodarczej). Obszar przewidziany pod zabudowę mieszkaniową ma możliwość skanalizowania kanalizacją deszczową i odprowadzenie do potoku Przyrwa, wymagana budowa zbiornika retencyjnego poza obszarem w rejonie ulicy Zajęczej.

**Zaopatrzenie w gaz** – możliwe z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> przy ulicy Strzyżowskiej poprzez istniejącą sieć średniego ciśnienia DN 200/150 mm przebiegającą po północnej stronie ulicy Krakowskiej oraz projektowany gazociąg średniego ciśnienia DN 150 mm. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na gaz ziemny istnieje możliwość zasilania z gazociągu wysokoprężnego poprzez projektowaną stację redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup> zlokalizowaną w części zachodniej obszaru Rzeszów-Dworzysko.

**Zaopatrzenie w ciepło** – aktualnie brak sieci ciepłowniczych zdalaczynnych. Dla zaopatrzenia w ciepło należy wykonać odgałęzienie wysokoparametrowe (2 x DN 250 – 2 x DN 300 mm) w ulicy Obrońców Poczty Gdańskiej w obręb obszaru z przebiegiem głównego ciągu ciepłowniczego w kierunku zachodnim. Wymagana budowa indywidualnych węzłów cieplnych z siecią niskoparametrową. ]<sup>18</sup>

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO  
DO RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 90.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 R.

## ZAŁĄCZNIK NR 90

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

# KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI, w tym tereny niezbędne do wytyczenia ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

Jednym z głównych celów strategicznych rozwoju miasta jest:

### **„Rozwój i poprawa funkcjonowania systemu komunikacji”**

Cel ten stanowi podstawę polityki przestrzennej rozwoju miasta w zakresie komunikacji.

Urzeczywistnienie celu strategicznego wymagać będzie realizacji celów operacyjnych, stanowiących równocześnie główne zadania polityki przestrzennej i polityk szczegółowych, które powinny doprowadzić do sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania transportu przy minimalizacji uciążliwości dla środowiska.

Zasadnicze cele operacyjne sprowadzają się do:

1. Stworzenia sprawnych powiązań z międzynarodowym i krajowym systemem połączeń drogowych, kolejowych i lotniczych oraz zapewnienia dogodnych połączeń w skali miasta.
2. Tworzenia warunków dla zwiększenia roli transportu zbiorowego, ruchu rowerowego i pieszego w podróżach mieszkańców.
3. Uporządkowania i poprawy warunków parkowania samochodów.
4. Ograniczenia negatywnego wpływu transportu na środowisko.

### **POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE I OGÓLNOMIEJSKIE**

Rzeszów jest korzystnie położony w paśmie europejskiej przestrzeni wschód – zachód; w III Pan – Europejskim Korytarzu Transportowym, a także w przygranicznym obszarze Euregionu Karpaty.

Przez miasto przebiegają międzynarodowe trasy komunikacji kolejowej i drogowej wschód – zachód i drogowej północ – południe.

- Magistrała kolejowa E-30 relacji Niemcy (Drezno) – granica państwa – Wrocław – Kraków – Medyka – granica państwa – Ukraina (Lwów),
- Droga krajowa nr 4, międzynarodowa E – 40: Niemcy (Drezno) granica państwa – Wrocław – Kraków Medyka – granica państwa – Ukraina (Lwów),
- Droga krajowa nr 9, międzynarodowa E – 371, relacji Radom – Rzeszów – granica państwa – Bukareszt,
- Droga krajowa nr 19, Lublin-granica województwa – Rzeszów.

Układ ten uzupełniają linie kolejowe regionalne:

- Ocice – Rzeszów,
- Rzeszów – Jasło,
- Oraz droga wojewódzka Rzeszów – Dynów nr 878.

W pobliżu Rzeszowa, w Jasionce, znajduje się lotnisko krajowe główne, wyposażone w urządzenia o wysokich standardach światowych, przystosowane do przyjmowania wszystkich typów samolotów, zarówno w komunikacji krajowej jak i międzynarodowej, posiadające położenie strategiczne dla rozwoju ruchu lotniczego w Polsce wschodniej.

W perspektywie, układy te zostaną wzmocnione autostradą A – 4 Drezno – Lwów i drogą ekspresową S – 19 Piotrków Trybunalski – Bukareszt.

Miasto Rzeszów położone na skrzyżowaniu historycznie ukształtowanych szlaków transportowych, spełnia ważną funkcję jako węzeł komunikacyjny w południowo – wschodnim rejonie kraju.

Położenie Rzeszowa na trasach głównych połączeń komunikacyjnych stanowi dużą szansę rozwoju miasta, ale równocześnie rodzi wiele problemów komunikacyjnych.

Brak dostatecznej ilości przepraw mostowych i przejść dwupoziomowych na przecięciach dróg z torami kolejowymi, brak „domknięcia” układu komunikacyjnego po stronie północno – wschodniej oraz gwałtowny rozwój motoryzacji spowodowały przeciążenie podstawowego układu drogowego miasta.

Z powodu wysokiego współczynnika motoryzacji, jednego z najwyższych w kraju (wynoszącego na koniec 1999r. – 368 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców), w znacznym stopniu została przekroczona przepustowość ulic w śródmieściu. Trudności komunikacyjne występują również na obwodnicy śródmiejskiej i trasach wlotowych.

W ostrej formie uwidoczniły się również problemy parkingowe. Ponad 30% mieszkańców miasta narażonych jest na ponadnormatywny hałas komunikacyjny.

Dla złagodzenia występujących trudności w funkcjonowaniu systemu transportowego oraz ograniczenia skali uciążliwości transportu największe nadzieje można wiązać z koncepcją zrównoważonego rozwoju systemu transportowego. Polega ona na preferencji dla komunikacji zbiorowej i ruchu niezmotoryzowanego oraz ograniczeniach dla ruchu samochodowego, szczególnie w strefach konfliktowych (śródmieście) z użyciem środków łagodzących uciążliwości transportowe.

Ze względu na znaczenie Rzeszowa w regionie oraz sąsiedztwo krajów Europy środkowo – wschodniej, sprawny układ komunikacyjny miasta, zapewniający odpowiednią przepustowość, odgrywać będzie szczególną rolę.

W układzie tras o znaczeniu europejskim zakłada się:

- wybudowanie autostrady A-4 Drezno – Lwów, po północnej stronie Rzeszowa, w odległości ~ 8 km od centrum, oraz
- drogi ekspresowej S-74 Piotrków Trybunalski – Barwinek – Bukareszt po zachodniej stronie miasta, w odległości ~ 5 km od centrum.

W powiązaniach krajowych projektuje się:

- północną obwodnicę miasta, będącą fragmentem drogi krajowej nr 4 Kraków – Przemyśl, klasy głównej ruchu przyspieszonego – GP, dwujezdniową, o przebiegu ocierającym się o granice Rzeszowa i gmin: Świlcza, Głogów, Trzebownisko i Krasne.
- przedłużenie Al. Gen. Okulickiego w kierunku północnym, klasy GP, o przekroju dwujezdniowym, zapewniające połączenie drogi krajowej Nr 9 z planowaną obwodnicą.

Ponadto, przewiduje się rozwój układu komunikacyjnego na zewnątrz miasta:

- drogę klasy głównej /G/ po zachodniej stronie Rzeszowa, „równoległą” do drogi krajowej Nr 4 i Nr 9 – Al. Witosa,

- drogę klasy głównej /G/ po stronie południowej, stanowiącą połączenie drogi krajowej Nr 9 Radom – Barwinek z drogą wojewódzką Nr 878 Rzeszów – Tyczyn,
- drogę klasy głównej /G/ po stronie wschodniej.

Szczegółowe przebiegi tych dróg winny być określone w Studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich.

Utrzymuje się projektowane wcześniej, w MPOZP Rzeszowa i gmin sąsiednich:

- dwujezdniową drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego - GP łączącą Rzeszów z węzłem autostrady Rzeszów - Wschodni w Terliczce, biegnącą po wschodniej stronie rzeki Wisłok, stanowiącą projektowane przełożenie drogi krajowej nr 19 Lublin- Rzeszów na odcinku Stobierna – Rzeszów, oraz
- drogę klasy głównej /G/ biegnącą od węzła na drodze ekspresowej S – 19 w Zwiężycy do ulicy Podkarpackiej w Rzeszowie i prowadzącą dalej w kierunku Tyczyna, proponując równocześnie zwiększenie przekroju drogi do dwóch jezdni na odcinku od drogi S – 19 do ul. Podkarpackiej.

Przedstawiony układ dróg zapewni w przyszłości dogodne powiązania Rzeszowa i sąsiednich gmin z układem tras europejskich oraz umożliwi prowadzenie ruchu tranzytowego i ciężarowego a także transport ładunków niebezpiecznych poza miastem. Przyjmując funkcje tranzytowe z ulic na terenie Rzeszowa, pozwoli na lepsze wykorzystanie obecnych ciągów tras zewnętrznych w obsłudze komunikacyjnej samego miasta.

Jednak do czasu wybudowania, zarówno obwodnicy północnej jak i innych dróg wokół Rzeszowa, nadrzędną rolę spełniających obecnie podwójną funkcję w mieście – tak ulic zewnętrznych jak i wewnętrznych ogólnomiejskich - będzie prowadzenie ruchu tranzytowego: krajowego i wojewódzkiego.

Są to następujące istniejące, bądź planowane, dwujezdniowe ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego - GP:

- droga krajowa Nr 4 Kraków – Medyka, /Krakowska, Witosa, Batalionów Chłopskich, Armii Krajowej, Lwowska/,
  - droga krajowa Nr 9 Radom – Barwinek, /Warszawska, Wyzwolenia, Okulickiego, Witosa, Podkarpacka/,
  - droga krajowa Nr 19 Lublin – Rzeszów, /Lubelska, Wyzwolenia/,
- oraz
- droga wojewódzka Nr 878 Rzeszów – Tyczyn, /ul. Władysława Sikorskiego/ klasy głównej, dwujezdniowa.

W powiązaniach ogólnomiejskich za niezbędne uważa się uzupełnienie układu komunikacyjnego w zakresie umożliwiającym wyprowadzenie ruchu tranzytowego międzydzielnicowego poza Śródmieście i obszary, które winny być chronione przed uciążliwością tego ruchu jak osiedla mieszkaniowe i tereny rekreacyjne oraz obsługę terenów nowej zabudowy mieszkaniowej.

Ochronę Śródmieścia przed nadmiernym ruchem zapewnia projektowane „domknięcie” podstawowego układu komunikacyjnego miasta w części północno – wschodniej, tj. kontynuacja ul. Gen. Maczka w kierunku wschodnim i do ronda na Pobitnem – ulica dwujezdniowa klasy głównej /G/ oraz rozbudowa Al. Wyzwolenia do przekroju dwujezdniowego.

We wnętrzu utworzonego w ten sposób pierścienia ulic głównych ruchu przyspieszonego i ulic głównych, stanowiących obwodnicę śródmiejską (Okulickiego, Witosa, Batalionów Chłopskich, Armii Krajowej oraz projektowanego „domknięcia”), proponuje się ulice klasy zbiorczej /Z/ i klas niższych: lokalnych /L/ i dojazdowych /D/. W obszarze tym nowymi ulicami są:

- projektowane przedłużenie ul. T. Rejtana do ulicy Gen. Maczka, klasy zbiorczej /Z/ o przekroju dwujezdniowym wraz z budową nowego mostu na Wisłoku i modernizacją wiaduktu kolejowego nad ul. Batorego. Proponowane połączenia umożliwiają przemieszczenia poza śródmieściem pomiędzy największymi osiedlami Rzeszowa: Baranówką i Nowym Miastem, powodując zmniejszenie ruchu na ul. Piłsudskiego i moście na ul. Lwowskiej;
- projektowana jednojezdniowa ulica „średnicowa” klasy zbiorczej /Z/ wraz z mostem Zamkowym, łącząca Nowe Miasto z centrum (połączenie ul. W. Kopisty z pl. Śreniawitów) i projektowane przełożenie fragmentu ulicy Szopena na odcinku od ul. Słowackiego do projektowanej ulicy „średnicowej”.
- projektowana wzdłuż torów kolejowych Rzeszów – Jasło, jednojezdniowa ulica zbiorcza /Z/ wyprowadzająca ruch z centrum w kierunku południowym, odciążająca ul. Dąbrowskiego,
- projektowane połączenie ul. Reformackiej z ul. Mochneckiego klasy zbiorczej /Z/ o przekroju jednojezdniowym,
- projektowane połączenie drogowe (w miejsce kładki pieszej na przedłużeniu ul. Naruszewicza) klasy zbiorczej /Z/ o przekroju jednojezdniowym,
- projektowane połączenie ulic Jabłońskiego i Bardowskiego z przejściem pod Wiaduktem Tarnobrzeskim, klasy lokalnej /L/,
- projektowane przedłużenie ul. Dojazd Staroniwa do ul. Langiewicza, klasy lokalnej /L/,
- projektowane przedłużenie ul. Podwisłocze w kierunku północnym, jako ulicy klasy lokalnej /L/.
- inne ulice lokalne pokazane na rysunku Studium.

Osiedla położone w zachodniej części miasta: Kmity, Krakowska - Południe, Strzyżowska mają zapewnione bezpośrednie połączenie z centrum poprzez spięcie wiaduktem drogowym ulic Wyspiańskiego i Hoffmanowej klasy zbiorczej /Z/ o przekroju jednojezdniowym, a z układem zewnętrznym – projektowaną ulicą dwujezdniową, klasy głównej /G/.

W zachodnim obszarze przewidywane jest również przedłużenie jednojezdniowej, ulicy Fr. Kotuli, klasy zbiorczej /Z/ do ulicy Staroniwskiej a następnie do projektowanej ulicy klasy głównej /G/, o przekroju dwujezdniowym, wiążącej Rzeszów z drogą ekspresowa S – 74 Piotrków Trybunalski – Barwinek. Do ulicy tej zostanie przedłużona także zbiorcza ulica Przemysłowa.

Potrzebna jest realizacja „przebicia” pod ulicą Krakowską zapewniająca niezależne połączenie ulic Ofiar Katynia i Fr. Kotuli a tym samym osiedli Gen. Andersa i Krakowska – Południe.

Planowana jest zmiana przebiegu jednojezdniowej ul. Dębickiej klasy zbiorczej /Z/ na odcinku od ul. Krakowskiej do potoku Przyrwa oraz nowa jednojezdniowa ulica zbiorcza /Z/ biegnąca wzdłuż granicy miasta do ul. Dębickiej.

[ Na Osiedlu Przybyszówka oznaczonym symbolem XVIII<sub>A</sub> – Dworzysko, przyłączonym do miasta z dniem 1 stycznia 2007 r. budowę ulic głównych, zbiorczych, lokalnych i wewnętrznych zapewniających obsługę nowych terenów przemysłowych, mieszkaniowych i usługowych. ]<sup>18</sup>

Po stronie wschodniej niezbędne jest:

- przedłużenie jednojezdniowej Al. Niepodległości klasy zbiorczej /Z/ poza obwodnicę - Al. Armii Krajowej do ul. Leszka Czarnego, następnie do ul. Lwowskiej i dalej w kierunku północnym do projektowanej trasy ulicy głównej /G/ biegnącej na północ od cmentarza komunalnego na Wilkowyji oraz powiązanie całego ciągu z drogą powiatową biegnącą przez Słocinę,
- dokończenie budowy fragmentu ul. prof. Krzyżanowskiego – (połączenie z Al. Niepodległości) klasy zbiorczej /Z/ dwujezdniowej oraz kontynuacja trasy poza ul. Armii Krajowej w kierunku południowo – wschodnim (Słociny), jako ulicy jednojezdniowej, klasy głównej /G/, lub zbiorczej /Z/,
- przedłużenie jednojezdniowej ul. Jana Pawła II, klasy zbiorczej /Z/ do Zalesia.

W północnej części miasta projektuje się:

- ulicę klasy głównej /G/ o przekroju dwujezdniowym, biegnącą na północ od zabudowy jednorodzinnej Staromieścia, równoległą do Al. Wyzwolenia, stanowiącą przewiązkę pomiędzy przedłużeniem Al. Okulickiego do projektowanej obwodnicy północnej, ulicą Warszawską, Lubelską i projektowaną po prawej stronie Wisłoka trasą klasy głównej /G/, prowadzącą do węzła na projektowanej obwodnicy północnej a następnie do węzła autostrady Rzeszów Wschodni w Terliczce,
- dwujezdniową ulicę klasy zbiorczej /Z/ o przebiegu wschód – zachód oraz jednojezdniową ulicę klasy zbiorczej /Z/ o kierunku północ – południe, zapewniające obsługę nowych terenów mieszkaniowych.

Poza przedstawionym powyżej komunikacyjnym układem podstawowym miasta, na terenach poszczególnych osiedli mieszkaniowych i centrum przewidziana jest bogata sieć ulic układu uzupełniającego klasy lokalnej i dojazdowej. Na rysunku Studium zostały pokazane ważniejsze ulice lokalne, które uzupełniają podstawowy układ ulic i mogą być wykorzystane w obsłudze miasta komunikacją zbiorową.

W projektowanym w Studium podstawowym układzie ulic miasta uwzględniono rezerwy terenowe chronione obowiązującymi planami przestrzennymi. Wprowadzono natomiast korekty w stosunku do zapisów ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Została zmieniona (głównie obniżona) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna oraz zmniejszone przekroje niektórych ulic, zwłaszcza w śródmieściu, zaproponowano rozwój układu na zewnątrz, na obrzeżach miasta. Zmiany te wprowadzono w celu urealnienia możliwości rozbudowy sieci w istniejących warunkach zagospodarowania, poprawy obsługi komunikacyjnej miasta i lepszej jego dostępności z zewnątrz.

Docelowy układ komunikacyjny i jego hierarchia funkcjonalno-techniczna zostały podyktowane przestrzennym rozmieszczeniem potencjałów ruchotwórczych (miejsc zamieszkania, miejsc pracy, lokalizacją usług, uczelni i szkół) w mieście; obecnie na kierunku północny zachód – południowy wschód i rozwojowo koncentrycznie, lecz z przewagą kierunku północnego, oraz ukształtowanych kierunków ciążenia komunikacyjnych zewnętrznych.

Zaproponowany docelowy układ komunikacyjny miasta zapewnia możliwości prawidłowego funkcjonowania wszystkich systemów transportowych, w tym komunikacji publicznej oraz segregacji ruchu pieszego i rowerowego.

Komunikacja zbiorowa powinna być prowadzona przede wszystkim ulicami układu podstawowego, a w miarę potrzeb również ulicami lokalnymi.

Ze względu na bezpieczeństwo i alternatywny sposób przemieszczania się w mieście, projektuje się system ścieżek rowerowych wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w terenach zielonych. Ogółem przewiduje się około ~~[155 km]~~ **167 km**<sup>18</sup> tras rowerowych, w tym około ~~[63 km]~~ **65,5 km**<sup>18</sup> tras w zieleni.

W pierwszym etapie należy zrealizować trasę na kierunku największych ciężarów komunikacyjnych, przebiegającą z Baranówki przez centrum na Nowe Miasto i Wilkowyję.

## **PRORYTETOWE INWESTYCJE W ZAKRESIE UKŁADU DROGOWO – ULICZNEGO**

- budowa „domknięcia” układu w północno – wschodniej części miasta tj. połączenie ulicy gen. Maczka z rondem na Pobitnem,
- budowa mostu Zamkowego,
- budowa północnej obwodnicy miasta Rzeszowa (na granicy z sąsiednimi gminami), wraz z przedłużeniem ulicy Okulickiego do obwodnicy i ulicy Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego, poza tory kolejowe, do północnej obwodnicy,
- budowa przedłużenia ul. Przemysłowej do ul. Podkarpackiej,
- budowa połączenia ulicy T. Rejtana z ulicą gen. Maczka.

## **PODZIAŁ MIASTA NA STREFY**

W Rzeszowie wyróżnia się 3 strefy kształtowania systemów komunikacyjnych o zróżnicowanym podziale zadań przewozowych pomiędzy: komunikację zbiorową, indywidualną, pieszą i rowerową oraz wprowadzanych ograniczeniach dla ruchu samochodowego komunikacji indywidualnej:

- W obszarze centralnym (strefa I) podstawową rolę powinien odgrywać transport zbiorowy, ruch pieszy i rowerowy. Ruch samochodów prywatnych powinien być ograniczony. Zaspokojone winny być potrzeby ruchu obsługującego obszar centralny – ruch dostawczy, wywóz odpadów, obsługa techniczna. Liczba parkingów powinna być ograniczona i korzystanie z nich płatne. Opłata powinna zależeć od czasu parkowania. W strefie centralnej zakłada się: racjonalne wykorzystanie istniejących parkingów, rozbudowę parkingów dla skompensowania zmniejszenia możliwości parkowania w miejscach, które winny być przywrócone pieszym i innym funkcjom, kontrolę liczby miejsc parkingowych tworzonych przez inwestorów w celu zachowania równowagi między pojemnością układu ulicznego i podażą miejsc parkingowych, rozwój systemu informacji o wolnych miejscach.
- W strefie II, o średniej intensywności zagospodarowania –(tereny wewnątrz obwodnicy śródmiejskiej i zabudowa wielorodzinna) występuje swobodne użytkowanie samochodu, przy zachowaniu priorytetu komunikacji zbiorowej. Tylko w niektórych obszarach uzasadnione jest częściowe ograniczenie ruchu samochodowego i sukcesywnie wprowadzana odpłatność za parkowanie (na terenach publicznych w obszarze koncentracji ruchu). W strefie tej winien być egzekwowany obowiązek budowy parkingów przez inwestorów na własnym terenie i z własnych środków.



- Na pozostałym obszarze – w strefie III (peryferyjnej) układ drogowy i podaż miejsc parkingowych mogą być dostosowane do potrzeb wynikających z rozwoju motoryzacji. Transport zbiorowy winien zapewniać dobre warunki dojazdu do pozostałych stref.
- W strefie II i III powinny być stworzone możliwości współpracy transportu zbiorowego z indywidualnym poprzez zastosowanie systemu „Park and Ride”.
- We wszystkich strefach niezbędne są sprawne powiązania transportu zbiorowego poprzez węzły przesiadkowe.

## ZASADY KSZTAŁTOWANIA SIECI DROGOWEJ.

Rezerwy terenu pod projektowane ulice, zależnie od ich klas, należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Szerokość ulic w liniach rozgraniczających powinna zapewnić możliwość umieszczenia elementów ulicy i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji ulicy oraz uwarunkowań terenowych, w tym infrastruktury towarzyszącej ulicy, ścieżek rowerowych, osłon izolacyjnych itp.

Ze względu na istniejącą zabudowę, szczególnie w śródmieściu, dopuszcza się zachowanie istniejących linii zabudowy

W Studium proponuje się szerokość pasów regulacyjnych o wielkościach średnich. Wielkości minimalne reguluje Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 z dn. 14 maja 1999r.)

### 1. Klasa **GP** – ulice główne ruchu przyspieszonego

- 2/2\* - 60 m
- 1,2 - 50 m

### 2. Klasa **G** – ulice główne

- 2/2 - 45 m
- 1/2 - 40 m

### 3. Klasa **Z** – ulice zbiorcze

- 2/2 - 40 m
- 1/4 - 35 m
- 1/2 - 30 m

### 4. Klasa **L** – ulice lokalne

- 1/2 - 15 m (min 12 m)

### 5. Klasa **D** – ulice dojazdowe

- 1/2 - 12 m (min. 10 m)

\* - *przekrój ulicy - liczba jezdni / liczba pasów ruchu*

Do projektowania komunikacji rowerowej i pieszej należy przyjąć następujące zasady:

## 1. Ścieżki rowerowe

- Szerokość ścieżki rowerowej powinna wynosić nie mniej niż:
  - ścieżka jednokierunkowa - 1,5m
  - ścieżka dwukierunkowa - 2,0m
  - ścieżka jednokierunkowa z dopuszczalnym ruchem pieszym - 2,5m
- Szerokość ścieżki rowerowej należy ustalić indywidualnie jeśli oprócz prowadzenia ruchu rowerowego pełni ona inne funkcje.

## 2. Chodniki – ciągi piesze.

Chodnik powinien mieć szerokość dostosowaną do natężenia ruchu pieszych oraz odpowiednio zwiększoną, jeśli oprócz ruchu jest on przeznaczony do usytuowania urządzeń technicznych, (w szczególności podpór znaków drogowych, słupów, drzew, wejść lub zjazdów utrudniających ruch pieszych).

Szerokość chodnika przy jezdni lub przy pasie postojowym nie powinna być mniejsza niż 2,0m. W wypadku przebudowy lub remontu ulicy dopuszcza się miejscowe zmniejszenie szerokości chodnika do 1,25m jeżeli jest on przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszych.

Szerokość chodnika odsuniętego od jezdni lub szerokość samodzielnego ciągu pieszego nie powinna być mniejsza niż 1,5m. Dopuszcza się miejscowe zmniejszenie szerokości chodnika do 1,0m jeśli jest on przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszych.

Zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej miasta jest związane z zachowaniem odpowiedniej akcesji układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją funkcjonalną ulic.

Odpowiednie odstęp między skrzyżowaniami na trasach w zależności od ich klasy, a także możliwość zjazdów i wjazdów z i do wyższych klas ulic określa Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999r).

### **Klasa GP**

- odstęp między skrzyżowaniami nie powinien być mniejszy niż 1000 m, dopuszcza się wyjątkowo odstęp między skrzyżowaniami nie mniejszy niż 600 m. Stosowanie zjazdów jest dopuszczane wyjątkowo, z pasem dodatkowym na włączenie się do ruchu; zakaz zatrzymywania się i postoju.

### **Klasa G**

- odstęp między skrzyżowaniami nie powinien być mniejszy 500 m, dopuszcza się wyjątkowo odstęp nie mniejszy niż 400 m, należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów.

### **Klasa Z**

- odstęp między skrzyżowaniami nie powinien być mniejszy niż 300m, dopuszcza się wyjątkowo odstęp między skrzyżowaniami nie mniejszy niż 150 m, należy dążyć do ograniczenia zjazdów.

## **Klasa L**

- dostępność do tych ulic na skrzyżowaniach, odległość skrzyżowań nie określona, wjazdy nie ograniczone.

## **KOMUNIKACJA ZBIOROWA**

Ważnym elementem usprawniającym powiązania zewnętrzne miasta będzie przystosowanie magistrali kolejowej Kraków – Medyka, E-30 do wymaganych w Unii Europejskiej standardów prędkości: 120 km/h dla ruchu towarowego i 160 km/h dla ruchu pasażerskiego.

„Plan rozwoju infrastruktury transportowej do roku 2015”, opracowany przez MT i GM w 1998 roku – zakłada, w wariantcie minimalnym, kompleksową modernizację linii E-30, jako linii międzynarodowego znaczenia, w latach 2002 – 2005. Zakłada się wykorzystanie kolei do obsługi miasta i strefy metropolitalnej poprzez zagęszczenie istniejących przystanków kolejowych oraz uruchomienie połączeń wahadłowych na kierunkach Kolbuszowa – Rzeszów – Boguchwała i Rzeszów – Łańcut. W Rzeszowie przewiduje się budowę nowych przystanków „Staromieście” i „Załęże” w pobliżu granic miasta a także w powiązaniu z terenami przemysłowo – usługowymi, w rejonie ul. W. Pola – Hanasiewicza oraz M. Reja i Torowej. Włączenie kolei w system obsługi miasta będzie wymagać dobudowy drugich torów kolejowych na liniach w kierunku Kolbuszowej i Jasła.

Proponuje się nowy główny dworzec autobusowy, na terenie istniejącej parowozowni, połączony podziemnymi przejściami z dworcem PKP i centrum oraz 2 dworce podmiejskie sprzężone z przystankami kolejowymi: projektowanym - „Staromieście” - w północnej, i istniejącym – Rzeszów Osiedle – w południowej części miasta.

Przewiduje się usprawnienie funkcjonowania miejskiej komunikacji zbiorowej obsługującej oprócz miasta, gminy sąsiednie, łącznie około 240 tys. mieszkańców, przez racjonalizację przebiegu tras, preferencje dla komunikacji zbiorowej w ruchu ulicznym, zwiększenie częstotliwości kursowania, zróżnicowany pod względem pojemności i odnowiony tabor.

## **PARKOWANIE**

Zakłada się wzrost wskaźnika motoryzacji do ~ 470 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców.

Dla określania wielkości wskaźników parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej miasto podzielono na 2 strefy:

Strefa I – śródmieście, Strefa II - pozostały obszar.

Przy określeniu wielkości wskaźników dla pozostałych funkcji zabudowy (np. handel, biura) miasto podzielono na 3 strefy:

Strefa I – centrum, Strefa II – pozostała część śródmieścia , Strefa III – pozostały obszar.

Dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto w strefie I – śródmiejskiej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie; w strefie II- pozostały obszar: 1,0 – 1,6 miejsca

postojowego na 1 mieszkanie dla zabudowy wielorodzinnej, przy czym nadwyżka stanowisk postojowych ponad jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie winna być lokalizowana poza granicami zabudowy mieszkaniowej, oraz 2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny.

Dla zabudowy niemieszkalnej; w strefie I – centrum, orientacyjne wskaźniki określające dopuszczalną liczbę miejsc parkingowych dla realizowanych inwestycji wynoszą:

- handel - 1 na 60 m<sup>2</sup> p.u.\*
- biura - 1 na 200 m<sup>2</sup> p.u.

\* - *powierzchnia użytkowa*

Dla zabudowy niemieszkalnej w strefie II-śródmieście wskaźniki określają granice w jakich powinna się zawierać liczba miejsc dla realizowanych inwestycji:

- handel - 1/80 m<sup>2</sup> p.u. - 1/40 m<sup>2</sup> p.u.
- biura - 1/150 m<sup>2</sup> p.u. - 1/100 m<sup>2</sup> p.u.

Dla zabudowy niemieszkalnej w strefie III pozostały obszar miasta, minimalna liczba miejsc postojowych dla realizowanych inwestycji:

- handel - 1/30 m<sup>2</sup> p.u.
- biura - 1/40 m<sup>2</sup> p.u.

W centrum miasta zakłada się racjonalne wykorzystanie istniejących miejsc postojowych, realizację parkingów podziemnych pod nowymi obiektami oraz budowę parkingów spiętrzonych.

Proponuje się:

- wyznaczenie sieci parkingów usytuowanych na obrzeżach centrum (rejon pierwszej obwodnicy - ulice: Cieplickiego, Lisa-Kuli, Szopena, Piłsudskiego),
- budowę parkingów wokół obwodnicy śródmiejskiej (Al. Wyzwolenia, Okulickiego, Witosa, Batalionów Chłopskich, Armii Krajowej ),
- lokalizację parkingów strategicznych na trasach wlotowych w rejonie granic miasta.

## **OCHRONA ŚRODOWISKA W TRANSPORCIE**

Główna strategia polega na rozwijaniu układu drogowo – ulicznego od zewnątrz, natomiast komunikacji zbiorowej – w obszarach śródmiejskich i rozwojowych.

Ochrona środowiska w transporcie polega na:

- zwiększaniu udziału komunikacji zbiorowej w podróżach,
- oddziaływaniu na zmniejszenie ruchliwości w podróżach samochodem,
- promowaniu ruchu niezmotoryzowanego – budowa systemu dróg rowerowych, rozwój stref ruchu pieszego, budowa przepraw mostowych dla pieszych, rowerystów i komunikacji zbiorowej,
- eliminacji ruchu tranzytowego z miasta,
- zabezpieczeniu odpowiedniego przewietrzenia miasta,
- zastosowaniu ochrony biernej przed uciążliwościami transportu (strefy ochronne, ekrany).

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 91.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 91

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

# KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne**

**zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ**

Dalszy rozwój aglomeracji rzeszowskiej w dużej mierze jest uwarunkowany rozwojem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Stawia to poważne wyzwania w sferze technicznej i organizacyjnej oraz wymaga znacznych inwestycji. Nowe inwestycje i coraz nowocześniejsze technologie stosowane przez operatorów systemów powinny wpłynąć na to, by dalszy rozwój stolicy województwa (przynajmniej ze strony infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej) pozostał nie zagrożony

### **A. ELEKTROENERGETYKA**

1. Modernizacja oraz rozbudowa i budowa elektroenergetycznej sieci rozdzielczej, w szczególności na obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych i komercyjnych. Przedsięwzięcia modernizacyjne i inwestycyjne winny być ukierunkowane na dostosowanie sieci do aktualnych i przewidywanych potrzeb odbiorców oraz spełnienia rosnących wymogów jakościowych. Równocześnie nowe inwestycje winny być przyjazne dla środowiska, tj. dobrze wkomponowane w pejzaż miasta i w jak najmniejszym stopniu uciążliwe dla otoczenia. Pilne potrzeby w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznych występują na osiedlach: Biała, Słocina, Staromieście, Staroniwa łącznie z rejonem ul. Wyspiańskiego, Wilkowyja, Zimowit 3.
2. Sukcesywne zastępowanie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia liniami kablowymi oraz projektowanie nowych linii średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym.
3. Sukcesywne zastępowanie istniejących napowietrznych stacji transformatorowych ŚN/nn stacjami wewnętrznymi oraz projektowanie nowych stacji transformatorowych ŚN/NN w wykonaniu wewnętrznym.
4. Kształtowanie układów sieci w sposób zapewniający wymaganą niezawodność (ciągłość) zasilania.
5. Utrzymanie i wykorzystanie do zaopatrzenia miasta w energię elektryczną istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.
6. Utrzymanie i uwzględnienie w planach miejscowych rezerw terenu pod budowę nowych Głównych Punktów Zasilania (GPZ) 110/15 kV (*Zaczernie, Pobitno, Słocina*) wraz z liniami zasilającymi 110 kV, liniami 15 kV wyprowadzonymi z GPZ oraz drogami dojazdowymi do obiektów elektroenergetycznych.
7. Wspieranie budowy w *Elektrociepłowni Rzeszów S.A.* bloku gazowo-parowego, wytwarzającego energię elektryczną i ciepło w skojarzeniu, przy zastosowaniu paliwa gazowego.
8. Stosowanie przy planowaniu zabudowy - zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej, usług zdrowia i oświaty - ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, szkodliwym dla ludzi i środowiska, w szczególności przez tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania wokół linii napowietrznych wysokiego napięcia i określonych urządzeń radiokomunikacyjnych.
9. Racjonalne oświetlenie miejsc publicznych, w tym modernizacja oświetlenia ulicznego z zastosowaniem energooszczędnych rozwiązań.

**W związku z przewidywanym opracowaniem projektu *Założeń do planu zaopatrzenia miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe* – stosownie**

do wymagań ustawy *Prawo energetyczne* – ustala się, że przyjęte w *Studium* kierunki działań w dziedzinie zaopatrzenia w energię pozostaną aktualne w takim zakresie, w jakim nie będą sprzeczne z *Założeniami*.

## **B. TELEKOMUNIKACJA**

Sukcesywna modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń i sieci telekomunikacyjnych dla pełnego zaspokojenia wciąż rosnącego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w coraz szerszym wachlarzu usług dodatkowych i przy coraz wyższych wymaganiach jakościowych, a w szczególności rozbudowa i budowa nowych central cyfrowych oraz sieci telekomunikacyjnych miejscowych i międzymiastowych.

Modernizacja istniejących i budowa nowych obiektów telekomunikacji przewodowej nie wpływa w sposób istotny na zagospodarowanie przestrzenne miasta.

## KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - INŻYNIERIA SANITARNA

Można sformułować następujące wnioski dotyczące kierunków rozwoju systemów inżynieryjno–komunalnych w mieście:

1. **Kierunki ogólne**, odnoszące się do całości systemów inżynieryjno–komunalnych. Należy:
  - a) prowadzić działania wyrównawcze dla terenów o niepełnym uzbrojeniu w sieci inżynieryjne (obszary „B” na rysunku uwarunkowań),
  - b) dążyć do realizacji budownictwa na terenie dzielnicy Staromieście–Północ, gdzie istnieją już zrealizowane obiekty i urządzenia inżynieryjne (sieci wodociągowa, kanalizacyjna, ciepła i przepompownie ścieków) przygotowane do obsługi ok. 40 tys. mieszkańców lub odbiorców równoważnych, nie funkcjonujące dotąd ze względu na brak realizacji zabudowy na tym terenie. Wobec załamania się budownictwa wielorodzinnego w Polsce, należy, wobec bliskości połączeń drogowych i lotniska, rozpatrzyć możliwość przeznaczenia części ww. terenu jako terenów dla lokalizacji dużych terytorialnie inwestycji kapitałowych w mieście (np. przemysł samochodowy), ewentualnie powiązanych także z pobliską zabudową mieszkaniową (mieszkania dla pracowników takiego zakładu). Istniejąca w tym rejonie zieleń (ogródki działkowe) może pełnić rolę bufora pomiędzy oboma rodzajami zabudowy,
  - c) kontrolować proces dalszego przyłączania do miejskich sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nowych miejscowości i negocjować go na korzystnych dla miasta warunkach,
  - d) dążyć do stworzenia informatycznego systemu sterowania, monitoringu i rejestracji danych w odniesieniu do obiektów inżynieryjno–komunalnych i sieci, powiązanego z jednej strony z istniejącymi i tworzącymi się systemami telemetrycznymi przedsiębiorstw komunalnych, z drugiej zaś – z funkcjonowaniem miejskiej, informatycznej bazy danych o systemach inżynieryjnych w mieście, obejmującej ich bieżącą ewidencją „bank danych”. Taki system mógłby działać w ramach np. miejskiej sieci komputerowej obejmującej Urząd Miasta, przedsiębiorstwa komunalne i miejskie jednostki planistyczne (system GIS), w powiązaniu z tworzoną mapą numeryczną,
  - e) opracować spójny program rozwoju sieci inżynieryjnych i funkcjonowania inżynieryjno–komunalnych obiektów źródłowych dla całego obszaru związanego funkcjonalnie z Miastem; w tym celu niezbędne jest, jak opisano we „Wnioskach do kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa” – podjęcie opracowania określającego docelowy i zaktualizowany – w perspektywie co najmniej 30 najbliższych lat – przebieg nowej, administracyjnej granicy Rzeszowa, obejmującej tereny związane funkcjonalnie z Miastem, w tym także część terenów już obsługiwanych przez rzeszowskie sieci komunalne. Opracowanie to winno zawierać zasięg nowej granicy i sposób zagospodarowania tak wyznaczonego terenu miasta, w tym w szczególności kierunki rozwoju



układu drogowego, w pasach którego realizowane jest uzbrojenie terenu. Realizację działań w tym zakresie należy prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

2. **Kierunki szczegółowe**, odnoszące się do poszczególnych rodzajów uzbrojenia:

a) **Zaopatrzenie w wodę i sieć wodociągowa:**

- budowa sieci wodociągowej na osiedlu Słocina w Rzeszowie,
- budowa sieci wodociągowej na osiedlu Staroniwa w Rzeszowie,
- dokończenie i rozbudowa sieci wodociągowej na osiedlach Zalesie, Przybyszówka, Wilkowyja i Staromieście (rejon ul. Żywicznej),
- rozbudowa etapowa zespołów zbiorników wyrównawczych „Pobitno” i „Baranówka” do pojemności ok. 42 tys. m<sup>3</sup>,
- dalsza modernizacja technologiczna i ewentualna etapowa rozbudowa ujęcia wody Zwiężczyca, ze szczególnym uwzględnieniem dalszej poprawy jakości wody,
- utrzymanie wpływu miasta na decyzje dotyczące źródeł wglębnych wody w rejonie Bratkowic, z uwzględnieniem potrzeb awaryjnej dostawy wody dla miasta oraz dla przyszłych potrzeb rozwojowych, szczególnie w odniesieniu do rejonów po północnej stronie Rzeszowa,
- zmniejszenie strat wody na sieci przez sukcesywną wymianę zużytych jej odcinków,
- zamiana wodociągowych systemów promienistych na pierścieniowe wraz z postępowaniem koncentrycznej rozbudowy Rzeszowa i budową nowych dróg, szczególnie w zachodniej części miasta,
- utworzenie pierścieniowego układu magistralnego sieci wodociągowej w zachodniej części miasta – rejon ulicy Strzyżowskiej, Przybyszówka – Dworzysko dla umożliwienia właściwej urbanizacji tego obszaru,
- połączenie magistrali wodociągowej Ø 400 mm po północnej stronie zespołu zbiorników wyrównawczych „Pobitno” z magistralą Ø 300 mm wzdłuż potoku Przyrywa i w Al. Wyzwolenia ciągiem magistralnym Ø 300 mm poprowadzonym wzdłuż projektowanej ulicy głównej, łączącej ul. gen Maczka z rondem na Pobitnem,
- spięcie w układ pierścieniowy sieci Ø 250 mm w ul. Kopisto z siecią Ø 250 mm w rejonie ul Lenartowicza, w przypadku budowy mostu średnicowego,
- [budowa magistrali wodociągowej DN 300 mm w kierunku zachodnim od magistrali DN 600 mm w rejonie ulic Płk Iranka-Osmeckiego i Miłocińskiej,
- budowa sieci wodociągowej na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, ]<sup>18</sup>
- wprowadzenie systemów telemetrycznych i informatycznej bazy danych w ramach systemu GIS, w odniesieniu do rzeszowskich wodociągów,
- sukcesywny rozwój sieci wodociągowej na nowo zabudowywanych terenach,
- opracowanie spójnego programu funkcjonowania i rozwoju sieci wodociągowej oraz funkcjonowania ujęć wody dla całego obszaru związanego funkcjonalnie z miastem,

b) **System kanalizacji sanitarnej i oczyszczania ścieków:**

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej na osiedlu Zalesie,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej na osiedlu Pobitno–Północ,

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. Żywicznej w Rzeszowie,
- [budowa sieci kanalizacji sanitarnej na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko,
- budowa kolektora sanitarnego przyjmującego ścieki sanitarne ze Strefy Aktywności Gospodarczej Dworzysko oraz z Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko,]<sup>18</sup>
- dokończenie budowy lub rozbudowa kanalizacji sanitarnej na osiedlach Słocina, Drabinianka, Staroniwa i Przybyszówka w Rzeszowie,
- rezerwacja terenu pod dalszy rozwój oczyszczalni ścieków Załęże i podjęcie w razie potrzeby ewentualnych dalszych działań w kierunku jej rozbudowy i modernizacji,
- kontrola przez miasto procesu dalszego przyłączania nowych miejscowości do rzeszowskiej oczyszczalni ścieków i powiązanie go z planami rozbudowy i modernizacji oczyszczalni,
- dalszy rozdział, szczególnie w rejonie śródmieścia, istniejących systemów kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielcze,
- modernizacja i przebudowa wybranych odcinków sieci kanalizacyjnej w celu zwiększenia ich przepustowości, stosownie do potrzeb:
  - w Al. Rejtana (odcinek o istniejącym przekroju Ø 0,5 m),
  - w ul. Żółkiewskiego i Siemieńskiego (aktualnie przekrój 0,60/0,90 m),
  - w Al. Wyzwolenia (obustronne kanały wzdłuż potoku Przyrwa o przekroju Ø 0,3 m),
- likwidacja – w miarę rozwoju sieci kanalizacyjnej na terenach jej dotąd pozbawionych – indywidualnych systemów gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków (zbiorniki bezodpływowe, osadniki gnilne, drenaż rozsączający) na rzecz odprowadzenia ścieków z tych terenów do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- likwidacja, w eksponowanych punktach miasta, prowizorycznych ustępów suchych i zastąpienie ich, w szczególności na terenach śródmiejskich i terenach dużych osiedli mieszkaniowych, tradycyjnymi szaletami podłączonymi do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- sukcesywny rozwój sieci kanalizacji sanitarnej na nowo zabudowywanych terenach,
- wprowadzenie systemów informatycznej bazy danych w ramach systemu GIS, w odniesieniu do rzeszowskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- opracowanie spójnego, docelowego programu funkcjonowania i rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej oraz systemów i miejsc oczyszczania ścieków dla całego obszaru związanego funkcjonalnie z miastem,

c) **System kanalizacji deszczowej i oczyszczania wód opadowych:**

- sukcesywna budowa sieci kanalizacji deszczowej prowadzona równoległe z programem modernizacji ulic, wzdłuż których tej sieci nie ma,
- pilna budowa kanalizacji deszczowej na osiedlu Drabinianka z wcześniejszym wybudowaniem głównych kolektorów deszczowych w ulicach Sikorskiego, Kwiatkowskiego, Granicznej i Uroczej,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej na osiedlu Przybyszówka,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej (powiązana z modernizacją ulic) na osiedlach Staroniwa, Pobitno, Wilkowyja, Zalesie,

- [budowa sieci kanalizacji deszczowej na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko,]<sup>18</sup>
- zatrzymanie degradującego środowiska naturalnego (i narażającego miasto na kary pieniężne) zjawiska dalszego odprowadzania wód opadowych z ulic i placów miejskich bez oczyszczenia bezpośrednio do rzeki Wisłok i jej dopływów; w tym celu niezbędna jest budowa urządzeń przechwytyjących lub podczyszczających zanieczyszczenia na końcówkach kolektorów deszczowych (separatorów na sieci ogólnospławnej, zbiorniki retencyjne na sieci rozdzielczej) po wcześniejszym dokonaniu pomiarów stężeń zanieczyszczeń i podjęciu decyzji co do utrzymania lub rozdzielenia funkcji sanitarnej lub deszczowej dla poszczególnych wylotów kolektorów sieci ogólnospławnej; w pierwszej kolejności należy podjąć decyzje dotyczące budowy urządzeń oczyszczających wody opadowe odprowadzane kolektorami - w ul. Kwiatkowskiego (w Białej) i z osiedla Tysiąclecia, w ul. Kochanowskiego i w ul. Karpińskiego,
- wprowadzenie systemów informatycznej bazy danych w ramach systemu GIS, w odniesieniu do rzeszowskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- budowę sieci kanalizacji deszczowej na nowo zabudowywanych terenach,

d) **System zaopatrzenia miasta w ciepło:**

- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w systemie ogrzewania Miasta. Powinny to być w pierwszej kolejności źródła geotermalne: wstępne ustalenia, potwierdzone przez powiązaną z Polską Akademią Nauk, Polską Geotermalną Asocjację w Krakowie, wskazują na występowanie takich źródeł w rejonie Rzeszowa i ich przydatność do komunalnych celów grzewczych. Z ww. informacji uzyskanych od PGA wynika, że Rzeszów ma możliwości pozyskania ciepła ze znajdujących się pod Miastem zbiorników wód geotermalnych: mioceńskiego o temperaturze +40 do +90°C oraz dewońskiego o temperaturze ok. +90°C. Ciepłownie geotermalne, wykorzystujące ciepło wód geotermalnych działają już w niektórych miastach w Polsce, np. w Pырzycach, w woj. szczecińskim, a wiele miast, w tym także większych od Rzeszowa, analizuje możliwości ich budowy. Wstępne doświadczenia z eksploatacji są pozytywne: Koszt pozyskania 1 GJ ciepła ze źródeł geotermalnych przez geotermalną ciepłownię jest 4-krotnie niższy niż produkcji takiej samej ilości ciepła w procesie spalania węgla lub gazu w konwencjonalnej ciepłowni. Koszt eksploatacji kotłowni geotermalnej jest ok. 6,5 razy niższy niż ciepłowni konwencjonalnej. Wykorzystanie źródeł geotermalnych nie byłoby więc bez wpływu na poziom cen ciepła w Mieście i samowystarczalność finansową miejskiego systemu ciepłowniczego. W przypadku Rzeszowa ciepłownia taka miałaby prawdopodobnie charakter wspomagającego źródła ciepła w sezonie grzewczym i jednocześnie podstawowego źródła w okresie letnim (centralna ciepła woda) i w okresach przejściowych – wiosennym i jesiennym. Dodatkowym atutem w przypadku Rzeszowa jest także potencjalna możliwość wykorzystania (przynajmniej w części) do celów ujmowania wód geotermalnych, odwiertów poszukiwawczych ropy naftowej i gazu ziemnego, które wykonywane były na terenie Miasta w pierwszej połowie lat osiemdziesiątych – a przez to obniżenie kosztów budowy takiej ciepłowni. Należałoby rozważyć kilka wariantów finansowania budowy i wyboru podmiotu eksploatującego wybudowaną już ciepłownię geotermalną. Szczegółowa analiza zasięgu i wydajności złóż wód

geotermalnych pod Rzeszowem, a także analiza technologiczna i ekonomiczna powinny dać odpowiedź na pytanie o sposób wykorzystania zasobów geotermalnych w systemie ciepłowniczym Miasta. Wstępnie, w przybliżeniu można założyć dwa warianty: Pierwszy to wykorzystanie ciepła zasobów geotermalnych w skali całego Miasta i w powiązaniu z funkcjonowaniem EC–Rzeszów (Załęże); pozwoliłoby to na wzajemne wykorzystanie urządzeń i procesów technologicznych Elektrociepłowni i ujęcia wód geotermalnych i maksymalną optymalizację procesu eksploatacji tak powstałego systemu. Skutkiem mogłoby być obniżenie cen ciepła dla wszystkich mieszkańców podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej i rezygnacja z lokalnych, nieekologicznych źródeł ogrzewania. Wówczas firmą eksploatującą ujęcie wód geotermalnych mogłaby być „Elektrociepłownia Rzeszów S.A.” (właściciel EC–Załęże). Drugi wariant, to zasilanie z ciepłowni geotermalnej jednej z dzielnic i mógłby on być zastosowany w przypadku gdy niemożliwa eksploatacyjnie (np. zbyt małe wydajności źródeł) lub nieuzasadniona ekonomicznie byłaby realizacja pierwszego wariantu. Wówczas podmiotem eksploatującym ciepłownię geotermalną mógłby być np. MPEC–Rzeszów albo inny inwestor, który wcześniej współfinansowałby także jej budowę. Takie rozwiązanie oznaczałoby prawdopodobnie dość radykalną obniżkę kosztów ogrzewania tylko w dzielnicy objętej ogrzewaniem z ciepłowni geotermalnej. Wówczas w jej obrębie można by np. zlokalizować socjalne budownictwo komunalne dla rodzin uboższych. Poza sezonem grzewczym ciepłownia taka mogłaby sprzedawać do sieci miejskiej ciepło dla potrzeb ciepłej wody użytkowej. W warunkach Rzeszowa dzielnicą predestynowaną do drugiego rozwiązania jest południowo–wschodnia część Miasta, tj. dzielnice Drabinianka i Zalesie, przede wszystkim dlatego, że znajduje się tam wiele otworów poszukiwawczych ropy naftowej i gazu ziemnego, które po niewielkich zabiegach można by wykorzystać jako otwory eksploatacyjne ujęcia geotermalnego, zaoszczędzając znacznie na kosztach jego budowy. Teren ten nie jest objęty siecią ciepłowniczą, a obejmuje duże skupiska zabudowy jednorodzinnej, które stają się w coraz większym stopniu źródłem emisji zanieczyszczeń z kotłów węglowych i pieców. Można by też rozważyć (choć najmniej prawdopodobny) trzeci wariant usiłujący połączyć cechy obu wyżej wymienionych. W przypadku budowy zakładu eksploatacji wód geotermalnych w Rzeszowie należałoby maksymalnie wykorzystać możliwości dofinansowania takiej inwestycji ze środków Unii Europejskiej, funduszu PHARE, EkoFunduszu oraz Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, oraz innych możliwych źródeł,

- należy uwzględnić plany dotyczące ewentualnej budowy geotermalnej ciepłowni w założeniach sukcesywnej modernizacji EC–Rzeszów (Załęże) i systemu ciepłowniczego miasta,
- należy dążyć, w powiązaniu z powyższymi założeniami, do realizacji zamierzeń odnośnie wprowadzenia skojarzonego, opartego o gaz ziemny, systemu wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej w EC–Rzeszów (Załęże), w miarę możliwości z uwzględnieniem w technologii zastosowanych rozwiązań pozyskiwania ciepła z wód geotermalnych,
- w razie współpracy systemu geotermalnego z systemem opartym na blokach gazowo–parowych należy wziąć pod uwagę możliwość budowy układu szeregowego: źródła geotermalne → elektrociepłownia (dogrzewanie do

- wykresu regulacyjnego) → sieć ciepła, oraz wykorzystania pomp ciepła w pracy elektrociepłowni (np. odzysk ciepła z powrotu z sieci miejskiej),
- modernizację EC–Rzeszów (Załęże) (wprowadzanie bloków gazowo–parowych) należy przeprowadzać etapami, dostosowując zainstalowaną moc ciepłą do bieżącej lub przewidywanej w krótkiej perspektywie czasowej wielkości zapotrzebowania na ciepło w Mieście, z możliwością modułowej rozbudowy w razie wzrostu tego zapotrzebowania,
  - należy dodatkowo przeprowadzić analizę wykorzystania w miejskim systemie ciepłowniczym ciepła odpadowego i biogazu z procesów przeróbki ścieków lub utylizacji odpadów komunalnych,
  - na terenach zabudowy jednorodzinnej oraz inwestycji kapitałowych Miasto winno sprzyjać wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii i ekologicznych systemów grzewczych, w szczególności rozwojowi instalacji solarnych (jak również pomp ciepła), służących do przygotowania ciepłej wody użytkowej i ogrzewania. Można to osiągnąć przez trwałe ulgi dla inwestorów takich instalacji w podatkach o wysokości stanovionej przez Miasto i odprowadzanych do miejskiej kasy. Przyczyniłoby się to do oszczędności infrastrukturalnych i rozwiązania problemów ekologicznych Miasta,
  - należy zabiegać o wykorzystanie lokalnego zaplecza naukowego (Politechnika Rzeszowska) w pracach nad wdrażaniem wyżej opisanych rozwiązań i prowadzeniem bieżących badań naukowych, (a także doświadczeń innych instytucji naukowych i miast w tym zakresie),
  - w Mieście należy prowadzić wymianę odcinków sieci wykonanych z rur otulinowych na preizolowane (w tym w uzasadnionych przypadkach wyposażonych w kabel sygnalizacyjny dla systemów telemetrycznych), w celu zmniejszenia strat zużycia ciepła i zmniejszenia kosztów funkcjonowania przedsiębiorstw ciepłowniczych,
  - niezbędne jest opracowanie wymaganych ustawą „Prawo energetyczne” założeń do planu zaopatrzenia miasta w ciepło, a następnie samego planu, w których to dokumentach powinny być uwzględnione wszystkie wyżej opisane sugestie, i możliwości wykorzystania do celów grzewczych lokalnych lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła (źródła geotermalne, pompy ciepła, kolektory słoneczne, paliwa i energia odpadowa procesów przeróbki odpadów i osadów, ekologiczne kotłownie lokalne) i możliwości ich finansowania lub współfinansowania przez instytucje europejskie, ekologiczne i jednostki naukowo–badawcze wraz z określeniem w planie docelowego zasięgu sieci ciepłej (na okres 20÷30 najbliższych lat) oraz prognoz zapotrzebowania na ciepło w mieście. Dotychczasowe ustalenia w zakresie rozwoju systemów ogrzewania miasta utracą swoją moc wiążącą,
  - powinno nastąpić wykonanie brakujących, domykających układ pierścieniowy, równoważących hydraulicznie i poprawiających niezawodność miejskiego systemu ciepłego, odcinków sieci ciepłej w mieście:
    - zamknięcie pierścienia magistrali ciepłej wysokoparametrowej  $2 \times \varnothing 300$  mm w ciągu Al. Okulickiego,
    - zamknięcie pierścienia magistralnego wysokoparametrowego  $2 \times \varnothing 600$  mm na odcinku od Urzędu Wojewódzkiego (ul. Sobieskiego), poprzez Park Jedności Polonii z Macierzą do ul. Legionów,
    - utworzenie pierścienia magistralnego wysokoparametrowego o przekroju  $2 \times \varnothing 300$  mm lub  $2 \times \varnothing 250$  mm od ul. Lewakowskiego, poprzez

- ul. Ustrzycką i Strzyżowską do połączenia z magistralą  $2 \times \varnothing 250$  mm w ul. Solarza,
- zamknięcie pierścieni magistralnych wysokoparametrowych:  $2 \times \varnothing 300$  mm w Al. Armii Krajowej oraz  $2 \times \varnothing 500$  mm lub  $2 \times \varnothing 400$  mm w ul. Lubelskiej,
- docelowe zamknięcie magistrali ciepłowniczej wysokoparametrowej  $2 \times \varnothing 400$  mm w obrębie Staromieścia – Ogrody z magistralami  $2 \times \varnothing 500$  mm w ul. Warszawskiej i w rejonie ul. Trembeckiego,
- termomodernizacja (ocieplenie) budynków należących do MZBM i miasta oraz regulacja hydrauliczna instalacji w nich (opomiarowanie, modernizacja węzłów cieplnych, zawory termostacyjne przy grzejnikach itp.) w celu zmniejszenia strat ciepła,
- kontrola rzetelności kalkulacji wzrostu cen ciepła z systemu ciepłowniczego w mieście, dążenie do utrzymania ich konkurencyjności względem innych rozwiązań i paliw służących do celów grzewczych (w szczególności paliw stałych) w celu eliminacji odchodzenia od ogrzewania obiektów z miejskiej sieci ciepłej,
- dalszy rozwój systemów telemetrycznych i stworzenie informatycznej bazy danych w ramach systemu GIS, w odniesieniu do rzeszowskiego systemu ciepłowniczego,

e) **System gazowniczy:**

- współpraca z dysponentem i jednocześnie właścicielem sieci gazowniczej na terenie miasta Rzeszowa – Zakładem Gazowniczym,
- budowa nowych stacji redukcyjno–pomiarowych I-go stopnia w rejonie ul. Kwiatkowskiego (przepustowość  $15\ 000\ \text{Nm}^3/\text{h}$ ) i na osiedlu Staromieście–Ogrody (przepustowość  $10\ 000\ \text{Nm}^3/\text{h}$ ),
- rozbudowa istniejących stacji redukcyjno–pomiarowych pierwszego stopnia:
  - Pobitno – do wydajności  $22\ 000\ \text{Nm}^3/\text{h}$ ,
  - przy ul. Strzyżowskiej – do wydajności  $25\ 000\ \text{Nm}^3/\text{h}$ ,
  - opomiarowanie telemetryczne wszystkich stacji
- modernizacja i rozbudowa sieci gazowej w osiedlach i rejonach miasta o najstarszej i niewydolnej infrastrukturze gazowej,
- przeniesienie tranzytowych gazociągów wysokoprężnych  $\varnothing 400$  mm CN 6,3 MPa i  $\varnothing 700$  mm CN 6,3 MPa poza obręb miasta, w rejony nie utrudniające wykorzystania terenów na cele budowlane,
- budowa ok. 4,8 km gazociągu średnioprężnego  $\varnothing 200$  mm na odcinku od stacji redukcyjno–pomiarowej I-go stopnia przy ul. Strzyżowskiej do Al. Batalionów Chłopskich, w celu domknięcia pierścieniowego układu magistralnego sieci średnioprężnej,
- budowa gazociągu średnioprężnego  $\varnothing 250$  mm o długości ok. 1,8 km od stacji redukcyjno–pomiarowej I-go stopnia „Staromieście–Ogrody” do ul. Lubelskiej dla zamknięcia średnioprężnego układu sieci,
- budowa gazociągu ekspedycyjnego wysokoprężnego  $\varnothing 200$  mm CN 6,3 MPa od Ośrodka Zbiorczego Gazu „Biała” do Ośrodka Zbiorczego Gazu „Krasne”, z odgałęzieniem  $\varnothing 100$  mm przez Tyczyn w obręb gm. Błażowa,
- wzmożenie działań zmierzających do sfinalizowania uruchomienia nie później jak do końca 2001 r. Ośrodka Zbiorczego Gazu ziemnego przy ul. Kwiatkowskiego,

- oparcie skojarzonego wytwarzania energii elektrycznej i ciepła w EC–Rzeszów o gaz ziemny w powiązaniu z ewentualnymi planami wykorzystania złóż geotermalnych pod miastem,
- [budowa gazociągu średnioprężnego DN 150 mm ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> przy ulicy Strzyżowskiej w celu zaopatrzenia w gaz obszaru na Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko,
- w związku z prognozowanym znacznym poborem gazu przewidzieć możliwość zaopatrzenia w gaz z oddzielnego systemu opartego na poborze gazu wysokoprężnego z gazociągu tranzytowego po jego redukcji do średniego ciśnienia poprzez budowę stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> zlokalizowanej w części zachodniej Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.]<sup>18</sup>

**f) System usuwania i przeróbki nieczystości stałych:**

- sprzyjanie przez Miasto powstawaniu podmiotów zajmujących się zbiórką surowców wtórnych,
- opracowanie programu gospodarki odpadami w Mieście, uwzględniającego:
  - potrzebę budowy i wybór technologii zakładu utylizacji odpadów z sortowaniem surowców wtórnych,
  - określenie lokalizacji składowisk ziemi, gruzu, śniegu,
  - analizę sposobu składowania środków zimowego utrzymania ulic,
  - lokalizację bazy transportowej miejskich jednostek zajmujących się wywozem nieczystości w sposób zmniejszający dotychczasowe koszty funkcjonowania firmy przewozowej (eliminacja martwego przebiegu transportu Biała – Rzeszów),
  - wprowadzenie obniżonej taryfy za wywóz nieczystości stałych dla podmiotów i osób fizycznych uczestniczących w programie selektywnej zbiórki odpadów,
  - dalsza realizacja programu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, w tym przystosowanie urządzeń i pojazdów do wywozu nieczystości stałych do tego celu,
  - podjęcie działań zmierzających do wykorzystania energii odpadowej i paliw powstających w wyniku procesów utylizacji lub składowania odpadów (ciepło, biogaz, metan) do celów gospodarczych lub komercyjnych,
  - kontrolę ewentualnych zastosowań produktu końcowego procesu utylizacji (humus) pod kątem należytej technologii, zapewniającej właściwy stopień likwidacji zagrożenia mikrobiologicznego (ze strony mikroorganizmów i mikrobiologicznych form przetrwalnikowych) w produkcie końcowym utylizacji.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 92.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 92**

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

# **OBSZARY,**

**dla których sporządzanie**  
**MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO**  
**jest obowiązkowe na podstawie**  
**PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**  
**oraz ze względu na**  
**ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA**

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

**RZESZÓW, 2009 R.**



## **OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH LUB ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA**

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Rzeszowa jest obowiązkowe dla:

- 1) obszarów objętych i wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych w zakresie elementów środowiska przyrodniczego,
- 2) obszarów objętych i wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych w zakresie elementów środowiska kulturowego i krajobrazu,
- 3) obszarów, na których przewiduje się zadania do realizacji lokalnych celów publicznych,
- 4) obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 5) obszarów przewidzianych do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa (z uwzględnieniem przewidywanych zadań rządowych),
- 6) obszarów niezabudowanych nie objętych i nie wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, które z uwagi na rolę w systemie przyrodniczym miasta oraz znaczenie dla jakości życia mieszkańców powinny być przeznaczone pod zieleń miejską,
- 7) obszarów niezabudowanych, które mogą być przeznaczone pod zabudowę nie związaną z realizacją zadań publicznych oraz nie służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty, z uwagi jednak na rolę w projektowanej strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta powinny być przeznaczone pod zorganizowaną działalność inwestycyjną,
- 8) obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, oraz powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 9) obszarów, na których dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Są to obszary o łącznej powierzchni około [~~4.224 ha~~ **4.415 ha**]<sup>18</sup>, co stanowi około [~~80,2%~~ **45,3%**]<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta [~~liczącej 9.756 ha~~]<sup>18</sup>.

**I. Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych w zakresie elementów środowiska przyrodniczego** przedstawiono na załączniku graficznym Nr 34 oraz scharakteryzowano w załączniku opisowym Nr 79.

Są to:

- 1) rezerwat „Lisia Góra” w południowej części miasta, w sąsiedztwie zalewu na Wisłoku, w ciągu terenów ekologicznych,
- 2) park im. Wł. Szafera na Słocinie,
- 3) park w Zalesiu,
- 4) Ogród Miejski,
- 5) Stary Cmentarz przy ul. Targowej,
- 6) cmentarz na Pobitnym,
- 7) Cmentarz Żydowski,
- 8) tereny gruntów rolnych o glebach I, III, III a i III b klasy użytków rolnych występujące w dolinie Wisłoka, w południowej i południowo - wschodniej części miasta oraz na jego obrzeżach,
- 9) teren górniczy dla złoża gazu ziemnego „Kielanówka – Rzeszów I” w zachodniej części Rzeszowa,
- 10) teren górniczy dla złoża gazu ziemnego „Zalesie” znajdujący się w południowo – wschodniej części miasta, na terenie osiedla Drabinianka, Zimowit i Zalesia,
- 11) strefa ochronna wokół Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- 12) strefy ochronne od oczyszczalni i składowiska żużli i popiołów EC „Rzeszów”,
- 13) tereny przeznaczone na potrzeby obronności państwa,

**II. Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych w zakresie elementów środowiska kulturowego i krajobrazu** przedstawiono na załączniku graficznym Nr 35 oraz scharakteryzowano w załączniku opisowym Nr 80.

Są to:

- 1) część zespołu zabytkowego z układami urbanistycznymi Starego Miasta, dawnego Nowego Miasta, Kłapkówki, dawnej Woli Jarosławskiej, Dzielnicy Zamkowej, dawnej Dzielnicy Pańskiej oraz Stary Cmentarz,
- 2) zespół kościelno-klasztorny Bernardynów,
- 3) zespół kościelno-klasztorny Reformatów z ogrodem przyklasztornym (obecnie Ogród Miejski),
- 4) zespół dworsko-parkowy na Słocinie,
- 5) zespół kościelny na Słocinie,
- 6) zespół dworsko-parkowy na Zalesiu,
- 7) kwartały zabudowy lub ich części w rejonie ulic i placów: Reformackiej, 17 Pułku Piechoty (dawna Browarna), Unii Lubelskiej, Kraszewskiego, Śreniawitów, Lisa-Kuli, Zygmuntońskiej, Jagiellońskiej, Moniuszki, Sokoła, Jałowego, Bernardyńskiej, Grunwaldzkiej, Sobieskiego, Okrzei, Piłsudskiego, Kilińskiego, Dworcowego, Fredry, 8 Marca, Słowackiego, Dąbrowskiego, Staszica, Z. Chrzanowskiej,
- 8) zespół stacyjno-dworcowy Rzeszów-Staroniwa,
- 9) osiedle majsterskie dawnej Filii fabryki H. Cegielski S.A.,
- 10) zespół pałacowo-parkowy Jędrzejowiczów w dzielnicy Staromieście,
- 11) zespół kościelny na Staromieściu,
- 12) zespół kościoła pocerkiewnego na Zalesiu,
- 13) Stary Cmentarz ,
- 14) Cmentarz Żydowski,
- 15) Cmentarz Komunalny Pobitno,
- 16) północna część Śródmieścia,
- 17) zachodnia część Śródmieścia,

- 18) wschodnia część Śródmieścia,
- 19) osiedle Dąbrowskiego (dawne osiedle pracownicze PZL-WSS nr 2),
- 20) osiedle Grota-Roweckiego,
- 21) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Langiewicza wraz z terenem wojskowym przy ul. Hoffmanowej,
- 22) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Dąbrowskiego wraz z gmachem Komendy Wojewódzkiej Policji,
- 23) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Lwowskiej od strony północnej,
- 24) teren poaustriackiej jednostki wojskowej przy ul. Rejtana,
- 25) dzielnica (dawna wieś) Pobitno,
- 26) zespół kościelny na Przybyszówce,
- 27) dzielnica (dawna wieś) Staromieście tj.: zespół zabudowy przy ul. Prusa (teren dawnej wsi lokacyjnej), zespół zabudowy przy ul. Zapolskiej oraz zespół zabudowy przy ul. Partyzantów (dawny gród dawnej osady handlowo-rzemieślniczej),
- 28) dzielnica (dawna wieś) Staroniwa,
- 29) dzielnica (dawna wieś) Słocina,
- 30) część dzielnicy (dawnej wsi) Drabinianka przy ul. Kwiatkowskiego,
- 31) dzielnica (dawna wieś) Biała,
- 32) dzielnica (dawna wieś) Zalesie wraz z zabudową przy ulicach Robotniczej i Wieniawskiego,
- 33) obszar ekspozycji zabytkowego centrum Rzeszowa,
- 34) obszar ekspozycji willi przy ul. Z. Chrzanowskiej 10,
- 35) obszar ekspozycji kościoła na Przybyszówce (strefa obejmująca dolinę Przyrwy),
- 36) obszar ekspozycji wzgórza staromiejskiego z kościołem,
- 37) obszar ekspozycji Kopca Konfederatów Barskich i skarpy Pobitnego,
- 38) obszar ekspozycji kościoła pocerkiwnego na Zalesiu,
- 39) obszar ekspozycji kaplicy św. Huberta w Miłocinie (w granicach miasta Rzeszowa),
- 40) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Przybyszówka wraz z szerokodenną doliną Przyrwy stanowiącą nawsie dawnej wsi,
- 41) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Staromieście,
- 42) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Pobitno wraz z Kopcem Konfederatów Barskich, fragmentem doliny Wisłoka w rejonie Pobitnego oraz zespołem ogrodów działkowych położonych na wzgórzu na wschód od Pobitnego,
- 43) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Staroniwa i doliny potoku Mikośka wraz z terenem na północ i południe od Staroniwy,
- 44) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Biała,
- 45) krajobraz dzielnicy (dawnej wsi) Zalesie i doliny potoku Matysówka (zwanego również Zalesiańskim) wraz z terenem na północny-wschód od Zalesia oraz stoku krawędziowego Pogórza Dynowskiego od południa,
- 46) krajobraz terenów po zachodniej stronie zalewu z Rezerwatem „Lisia Góra” (w granicach Rzeszowa),
- 47) krajobraz starorzecza Wisłoka oraz wzgórza zwanego Skałka (w granicach Rzeszowa),
- 48) obszar obejmujący relikty zespołu cegielni Holzera zwanej Holzerówką oraz teren dawnej karczmy,
- 49) obszar obejmujący relikty zespołu folwarcznego,
- 50) obszar reliktyw folwarku Staszów,
- 51) układ ruralistyczny wsi Przybyszówka (w granicach Rzeszowa),

- 52) cmentarz komunalny Wilkowyja,
- 53) cmentarz wojenny przy ul. Lwowskiej,
- 54) cmentarz komunalny na Zalesiu,
- 55) cmentarz komunalny przy linii kolejowej w kierunku Jasła,
- 56) cmentarz komunalny Staroniwa,
- 57) cmentarz parafialny Przybyszówka,
- 58) cmentarz komunalny Staromieście,
- 59) cmentarz choleryczny na Drabiniance,
- 60) [pozostałości zespołu dworsko-parkowego przy ulicy Dworzysko na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.]<sup>18</sup>

**III. Obszary, na których przewiduje się zadania do realizacji lokalnych celów publicznych** przedstawiono na załącznikach graficznych Nr 55 oraz scharakteryzowano w załącznikach opisowych Nr 96.

Są to tereny służące realizacji zadań:

**1) w zakresie oświaty:**

- a) w południowej części miasta, w zabudowie jednorodzinnej os. Zimowit I, rejonie : ul. Zimowita i Łukasiewicza *(w szczególności pod szkołę podstawową lub gimnazjum)*,
- b) na os. Zimowit II, w rejonie ulicy Frezji *(w szczególności pod przedszkole)*,
- c) w południowo - wschodniej części miasta, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej os. Słocina, w rejonie ulic Powstańców Listopadowych, Wieniawskiego i Jasińskiego *(w szczególności pod przedszkole i szkołę podstawową lub gimnazjum)*,
- d) we wschodniej części miasta, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej os. Wilkowyja Południe, w rejonie ulic Królowej Bony, Saskiej i Władysława IV *(w szczególności pod szkołę podstawową lub gimnazjum i przedszkole)*,
- e) na wschód od Wisłoka, na os. Nowe Miasto, w zabudowie wielo i jednorodzinnej, w rejonie ulic Kustronia, Dołowej, Orłąt Lwowskich, oraz ulic Południowej, Solskiego, Alei Armii Krajowej, Al. Niepodległości *(w szczególności pod dwa przedszkola, szkołę podstawową oraz dwie szkoły podstawowe lub dwa gimnazja, a także szkołę ponadgimnazjalną)*,
- f) na północ od ul. Lwowskiej, na os. Pobitno Północ, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w rejonie ul. I Armii Wojska Polskiego *(w szczególności pod przedszkole)*,
- g) w północno – wschodniej części miasta, na os. Baranówka IV, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, w rejonie ulic Prymasa 1000 Lecia i Tarnowskiej *(w szczególności pod przedszkole i szkołę podstawową lub gimnazjum)*,
- h) w południowej części miasta, na os. Drabinianka, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, w rejonie ulic Granicznej, Nowowiejskiej, Uroczej, Strażackiej i Jazzowej *(w szczególności pod przedszkole, dwie szkoły podstawowe lub gimnazja, a także szkołę ponadgimnazjalną)*,
- i) w północnej części miasta, na os. Staromieście Ogrody, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej *(w szczególności pod przedszkole, szkołę podstawową i gimnazjum)*,

- j) w północnej części miasta oraz na zachód od os. Staromieście Ogrody, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (w szczególności pod przedszkole i szkołę podstawową oraz liceum lub inną szkołę ponadgimnazjalną),
- k) w północnej części miasta, po północnej stronie os. Staromieście Ogrody, na os. Staromieście Wygoda, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (w szczególności pod przedszkole i szkołę podstawową lub gimnazjum),
- l) w zachodniej części miasta, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w rejonie ulic Strzyżowskiej i Dukielskiej, (w szczególności pod przedszkole i szkołę podstawową lub gimnazjum),
- m) w zachodniej części miasta, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w rejonie ul. Wyspiańskiego i Witosy, (w szczególności pod przedszkole i szkołę podstawową, a także szkołę ponadgimnazjalną),
- n) w zachodniej części miasta, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, w rejonie na południe od zabudowy przy ul. Staroniwskiej i na zachód od dzielnicy magazynowo – składowo – przemysłowej przy ul. Przemysłowej, (w szczególności pod przedszkole, szkołę podstawową i gimnazjum),
- o) we wschodniej części miasta, na wschód od os. Wilkowyja Południe, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, w rejonie ulic Lwowskiej i Olbrachta, (w szczególności pod przedszkole, szkołę podstawową i gimnazjum),
- p) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. ( w szczególności pod przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, ewentualnie szkołę ponadgimnazjalną w obszarze MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> - zgodnie z wskaźnikami określonymi w załączniku Nr 96).]<sup>18</sup>

## 2) w zakresie ochrony zdrowia:

- a) we wschodniej części miasta, na os. Słocina, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w rejonie ulic Powstańców Listopadowych, Wieniawskiego i Jasińskiego (w szczególności pod ośrodek zdrowia),
- b) na wschód od Wisłoka, na os. Nowe Miasto, w zabudowie wielo i jednorodzinnej, w rejonie ulic Południowej, Dołowej, Orłąt Lwowskich, Solskiego, Alei Armii Krajowej i Niepodległości (w szczególności pod żłobki i przychodnie),
- c) na os. Nowe Miasto, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w rejonie Al. Rejtana i ul Popiełuszki, ( w szczególności pod żłobek),
- d) w północno – wschodniej części miasta, na os. Baranówka IV, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, w rejonie ulic Prymasa 1000-lecia i Tarnowskiej (w szczególności pod przychodnię i żłobek),
- e) w północnej części miasta, na zachód od os. Staromieście Ogrody, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (w szczególności pod ośrodek zdrowia),
- f) we wschodniej części miasta, na os. Wilkowyja Południe, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w rejonie ulic Olbrachta, Władysława i Warneńczyka, (w szczególności pod żłobek i przychodnię zdrowia),
- g) w zachodniej części miasta, po północnej stronie potoku Mikośka w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej os. Staroniwa Nad Potokiem oraz alternatywnie na południe od potoku Mikośka (w szczególności pod budowę przychodni),

- h) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. ( w szczególności pod żłobek i przychodnię zdrowia w obszarze MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> - zgodnie ze wskaźnikami określonymi w załączniku Nr 96).]<sup>18</sup>

### 3) w zakresie bezpieczeństwa publicznego:

- a) w południowej części miasta , na os. Zimowit I, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w rejonie ulic Nagietkowej, Zimowita i Kaktusowej (w szczególności pod posterunek policji),
- b) w północnej części miasta oraz na zachód od os. Staromieście Ogrody, na os. Staromieście Wełówka, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (w szczególności pod dzielnicowy posterunek policji),
- c) w zachodniej części miasta, na os. Wzgórza Staronowskie, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w rejonie ulic Wyspiańskiego, Strzelniczej i Alei Witosa, (w szczególności pod dzielnicowy posterunek policji),
- d) w północno – zachodniej części miasta, na os. Kantorówka, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Ustrzyckiej, Sanockiej i Krakowskiej, (w szczególności pod dzielnicowy posterunek policji),
- e) w południowo – wschodniej części miasta, na os. Czekaj, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, w rejonie Alei Rejtana i Niepodległości, (w szczególności pod posterunek policji),
- f) we wschodniej części miasta, w zabudowie wielorodzinnej, w rejonie ulic Olbrachta, Kazimierza Odnowiciela i Zygmunta Starego, (w szczególności pod dzielnicowy posterunek policji),
- g) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r., (w szczególności pod posterunek policji w obszarze MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>).]<sup>18</sup>

### 4. w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) w dolinie Wisłoka, (pod urządzenie terenów dla wypoczynku codziennego, z zachowaniem doliny jako głównego korytarza ekologicznego),
- 2) w dolinach bocznych dopływów Wisłoka – Strugu, Przyrwy, Młynówki, potoku Zalesiańskiego, (pod zieleń urządzoną i nieurządzoną),
- 3) w rejonie Lasków Matysowskich (pod zieleń urządzoną, ogród botaniczny itp.),
- 4) w dolinie potoku Młynówka, w rejonie ul. Paderewskiego oraz na błoniach obok Katedry, w rejonie ulic Jazowej, Strażackiej i Al. Sikorskiego (pod ochronę stanowisk zimowita jesiennego),
- 5) w rejonie ul. Ciepłowniczej, w sąsiedztwie EC Rzeszów, (pod budowę zakładu utylizacji odpadów),
- 6) w dzielnicy Drabinianka, w rejonie ul. Kwiatkowskiego oraz na wschód od os. Budy, (pod budowę dwóch podoczyszczalni wód opadowych),

### 5. w zakresie turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz sportu:

#### 1) turystyki:

- a) na Staromieściu (pod rewaloryzację zespołu pałacowo-parkowego Jędrzejowiczów oraz zmianę dotychczasowej funkcji tego zespołu),

- b) w Śródmieściu (pod budowę deptaków i tworzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej),
- c) w rejonie Starego Miasta, Śródmieścia oraz dworców PKP i PKS, (pod zadania np.: Informacji turystycznej, główny dworzec PKS, przejście podziemne itp. ),

## **2) rekreacji i wypoczynku:**

- a) w rejonie os. Staromieścia Wełówki i Wygody, dz. Staromieścia po północnej stronie ul. Borowej, os. Baranówki – ul. Tarnowska, os. Krakowska Południe, osiedla przy ul. Strzyżowskiej, Politechniki Rzeszowskiej przy Al. Powstańców Warszawy, dz. Drabinianka przy ul. Granicznej, os. Zimowit I, Katedry, os. Mieszka I przy ul. Południowej, os. Wilkowyi – Kamionki, [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.]<sup>18</sup> (pod parki spacerowo-rekreacyjne),
- b) nad Wisłokiem, nad Strugiem, nad Młynówką, nad Przyrwą, nad Mikošką oraz nad potokiem Matysówka (pod zieleń urządzoną i nieurządzoną),
- c) przy zalewie na Wisłoku, w rejonie „żwirowni” (pod aquapark),

## **3) sportu:**

- a) w rejonie ul. Lenartowicza i Podpromie, os. Staromieście Wełówka, os. Baranówka IV ul. Brydaka, os. Baranówka ul. Tarnowska, dz. Pobitno ul. Ciepłownicza, dz. Pobitno ul. Szkolna, os. Nowe Miasto ul. Podwisłocze, dz. Słocina ul. Paderewskiego, dz. Drabinianka ul. Strażacka oraz między ul. Miłą i Sikorskiego, os. Zimowit II ul. Krokusowa – Sasanki, [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, w obszarze US<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>.]<sup>18</sup> (pod realizację obiektów sportowych),
- b) na obrzeżu os. Zimowit lub w ramach os. Drabinianka-Zagrody (pod budowę obiektów sportowych dla potrzeb LKS „Zimowit-Zalesie”),

## **6. w zakresie kultury:**

- a) w obszarze Starego Miasta i Śródmieścia (pod zadania z dziedziny kultury, np. Centrum Sztuki Regionalnej w rejonie mostu Zamkowego, Centrum Kultury Polonijnej przy ul. Kopisto),

## **7. w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

### **1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) na osiedlu „Staromieście-Ogrody”, (pod budowę pompowni strefowej wody),
- b) w rejonie ul. Kotuli - Zbyszewskiego oraz ul. Morgowej (pod rozbudowę zespołów zbiorników wyrównawczych wody – „Pobitno” i „Baranówka”),
- c) w rejonie Al. Wyzwolenia i ul. Morgowej (pod budowę odcinka magistrali wodociągowej),
- d) w rejonie osiedla Mieszka I (pod budowę odcinka magistrali wodociągowej),
- e) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r., (pod budowę sieci wodociągowej, zbiornika wyrównawczego oraz pompowni strefowej).]<sup>18</sup>

## **2) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:**

- a) na osiedlu „Staroniwa – Nad Potokiem” (pod budowę osiedlowej przepompowni ścieków),
- b) w rejonie ul. Wyspiańskiego (pod budowę kolektora deszczowego),
- c) na osiedlu Biała, w rejonie ul. Kwiatkowskiego (pod budowę podczyszczalni wód opadowych),
- d) na osiedlu Budy (pod budowę podczyszczalni wód opadowych),
- e) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r., (pod budowę sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej do obsługi terenów mieszkaniowych wielorodzinnych oraz terenów przemysłowych). ]<sup>18</sup>

## **3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- a) w południowej części osiedla „Staromieście – Ogrody” (pod budowę węzła cieplnego),
- b) w rejonie Al. Okulickiego, (pod budowę głównej wysokoparametrowej magistrali ciepłowniczej),
- c) w rejonie ul. Strzyżowskiej, (pod budowę głównej wysokoparametrowej magistrali ciepłowniczej),
- d) w Al. Armii Krajowej (pod budowę głównej wysokoparametrowej magistrali ciepłowniczej),
- e) w obrębie Parku Jedności Poloni z Macierzą, (pod budowę wysokoparametrowej magistrali ciepłowniczej),
- f) w rejonie Zalesia (pod budowę pilotażowego zakładu geotermalnego),
- g) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r., (pod budowę sieci ciepłowniczej).]<sup>18</sup>

## **4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- a) na Staromieściu (pod budowę stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia),
- b) na osiedlu Biała (pod budowę stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia),
- c) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.,(pod budowę sieci gazowej).]<sup>18</sup>

## **5) w zakresie komunikacji kolejowej:**

- a) w rejonie istniejących linii kolejowych w kierunku: Jasła, Tarnobrzega, Krakowa oraz Przemyśla (pod adaptację linii kolejowych do potrzeb lokalnego transportu szynowego, pod kolej miejską),

## **6) w zakresie komunikacji drogowej:**

- a) w północnej części miasta, (pod budowę „domknięcia” małej obwodnicy północnej na odcinku Pobitno-Staromieście wraz z modernizacją ul. Gen. Maczka i Al. Wyzwolenia oraz przedłużenie trasy w kierunku wschodnim – do projektowanej obwodnicy północnej miasta),



- b) w północnej części miasta, po północnej stronie zabudowy jednorodzinnej Staromieścia (pod budowę ulicy równoległej do Al. Wyzwolenia i ul. Gen. Maczka, stanowiącej przewiązkę pomiędzy projektowanym przedłużeniem Al. Okulickiego do projektowanej obwodnicy północnej miasta i „przełożeniem” drogi krajowej Nr 19 na odcinku Stobierna – Rondo na Pobitnem),
- c) w północnej części miasta, na terenie Staromieścia (pod budowę ulic ogólnomiejskich i lokalnych zapewniających obsługę nowych terenów mieszkaniowych i usługowych),
- d) we wschodniej części miasta (pod budowę przedłużenia Al. Niepodległości do ul. Lwowskiej a następnie w kierunku północnym do projektowanej ulicy biegnącej po północnej stronie cmentarza na Wilkowi wraz z budową odcinka łączącego ten ciąg z drogą powiatową biegnącą przez Słocinę),
- e) we wschodniej części miasta (pod budowę ul. prof. Krzyżanowskiego do Al. Niepodległości wraz z kontynuacją trasy w kierunku południowo-wschodnim do Słociny),
- f) we wschodniej części miasta (pod budowę przedłużenia ul. Jana Pawła II do Zalesia),
- g) w zachodniej części miasta (pod budowę przedłużenia ul. Fr. Kotuli do ul. Staroniwskiej, a następnie do projektowanej ulicy wiążącej drogę ekspresową S-74 z ul. Podkarpacką),
- h) w zachodniej części miasta (pod budowę przedłużenia ul. Przemysłowej do projektowanej ulicy wiążącej drogę ekspresową S-19 z ul. Podkarpacką),
- i) w zachodniej części miasta (pod budowę „przebiecia” pod ul. Krakowską dla połączenia ul. Ofiar Katynia i Fr. Kotuli),
- j) w zachodniej części miasta (pod budowę przełożenia ul. Dębickiej na odcinku od ul. Krakowskiej do potoku Przyrwa),
- k) w zachodniej części miasta (pod budowę ulicy biegnącej wzdłuż granicy miasta i wsi Przybyszówka – do ul. Dębickiej),
- l) w zachodniej części miasta (pod budowę przedłużenia ul. Wiktora w kierunku zachodnim – do granic miasta),
- m) w zachodniej części miasta, w nowych terenach mieszkaniowych i usługowych (pod budowę ulic lokalnych zapewniających obsługę terenów mieszkaniowych i usługowych),
- n) w obszarze śródmieścia (pod budowę przedłużenia ul. T. Rejtana do ul. gen. Maczka wraz z budową mostu na Wisłoku i modernizacją wiaduktu kolejowego nad ul. S. Batorego),
- o) w obszarze śródmieścia (pod budowę ul. „Średnicowej” wraz z Mostem Zamkowym i przełożeniem fragmentu ul. Szopena na odcinku od ul. Słowackiego do projektowanej ul. „Średnicowej”),
- p) w obszarze śródmieścia (pod budowę ulicy wzdłuż torów kolejowych Rzeszów – Jasto stanowiącej połączenie ul. L. Chmaja z ul. Podkarpacką),
- q) w obszarze śródmieścia (pod budowę połączenia ul. Reformackiej z ul. Mochnackiego),
- r) w obszarze śródmieścia (pod budowę przedłużenia ul. Dojazd Staroniwa do ul. Langiewicza),
- s) w obszarze śródmieścia (pod przebudowę kładki pieszej na przedłużeniu ul. Naruszewicza na ulicę dla ruchu samochodów),
- t) w obszarze śródmieścia (pod budowę przedłużenia ul. Podwiślocze wzdłuż Wisłoka),

- u) w obszarze śródmieścia (*pod budowę połączenia ulic Jabłońskiego i Bardowskiego*),
- v) w obszarze śródmieścia (*pod budowę systemu ścieżek rowerowych wzdłuż ulic i w terenach zielonych, w pierwszym etapie na kierunku największych ciężarów komunikacyjnych z Baranówki przez centrum na Nowe Miasto i Wilkowyję*),
- w) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, (*pod budowę parkingów*),
- x) w strefie ograniczonego postępu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tej strefy, tj.: przy Urzędzie Wojewódzkim, Placu Wolności, ul. Szpitalnej i ul. Króla Kazimierza, ul. Słowackiego i ul. Dymnickiego, ul. Moniuszki, ul. Lisa Kuli i ul. Jagiellońskiej, ul. Grottgera (Plac Dworcowy), wzdłuż ul. Siemiradzkiego (Mikośka), ul. 8 Marca, ul. Szopena i ul. Szpitalnej (*pod budowę parkingów podziemnych i naziemnych*),
- y) na os. Staromieście Wygoda, przy ul. Lubelskiej, na os. Wilkowyja Kamionka przy ul. Lwowskiej, na os. Zalesie przy Al. Sikorskiego, w południowo – zachodniej części miasta przy granicy z Boguchwałą i projektowanej ulicy zbiorczej, na os. Baranówka przy ul. Krakowskiej, w północnej części miasta przy granicy z Trzebownikiem i ul. Warszawskiej (na przedłużeniu ul. Przemysłowej), (*pod budowę parkingów strategicznych*),
- z) w rejonie ul. Kochanowskiego (*pod budowę głównego dworca autobusowego*),
- ż) w rejonie ul. Podkarpackiej (*pod budowę dworca autobusowego podmiejskiego*),
- ź) w rejonie ul. Warszawskiej i rozwidleniu linii kolejowej na Kraków i Tarnobrzeg (*pod budowę dworca autobusowego podmiejskiego*),
- aa) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007r., pod budowę ulic głównych, zbiorczych zapewniających obsługę nowych terenów przemysłowych, mieszkaniowych i usługowych – KDGP-1, KDG – 1, KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4 oraz ulice lokalne, wewnętrzne i dojazdowe].<sup>18</sup>

**IV. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej** przedstawiono na załączniku graficznym Nr 44 oraz scharakteryzowano w załączniku opisowym Nr 89.

Są to obszary niezabudowane:

- 1) bardzo dogodny do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- 2) dogodny do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- 3) łatwy do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- 4) trudny do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- 5) bardzo trudny do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Obszary niezabudowane *bardzo dogodne* do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, które mogą być przeznaczone:

- 1) *pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną* położone są:
  - w północnej części miasta, na Staromieściu w rejonie ulic: Borowej, Lubelskiej i Warszawskiej,
  - w północno – zachodniej części miasta w dzielnicy Baranówka IV,
- 2) *pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną* położone są:
  - w północnej części miasta, w rejonie ulic: Żywicznej i Warszawskiej,
  - w rejonie ulicy Bieszczadzkiej i WSK (od strony południowo – wschodniej),

- przy południowej granicy miasta w rejonie przyległym do południowej granicy terenu magazynowo – składowo - przemysłowego (ul. Przemysłowa) i ulicy Zawiszy,
  - w rejonie ulicy Zawiszy i linii kolejowej Rzeszów – Krosno (południowa część wyznaczonego obszaru),
- 3) *pod zabudowę mieszkaniową wiele i jednorodziną* położone są:
- przy granicy miasta z gminą Krasne, w rejonie: na wschód od projektowanej drogi K 8.3 Go 1/2 i na północ od ulicy Olbrachta do granicy wierzchowiny Podgórze Rzeszowskiego (na południe od ul. Lwowskiej),
  - w północnej części terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rejonie ulicy Zawiszy, linii kolejowej Rzeszów – Krosno i terenów magazynowo – składowo – przemysłowych,

Obszary niezabudowane *dogodne* do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, które mogą być przeznaczone:

- 1) *pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną* położone są:
- przy projektowanej drodze zbiorczej prowadzonej po północno – zachodniej stronie dzielnicy magazynowo – składowo – przemysłowej (ul. Przemysłowa),
  - w zachodniej części miasta, w rejonie ulic: Strzelniczej, Wyspiańskiego i Al. Witosa,
  - [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007r.]<sup>18</sup>
- 2) *pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną* położone są:
- na zachód od ogrodów działkowych oraz w rejonie ulic: Wyspiańskiego i Strzelniczej,
  - w dzielnicy Pobitno, na południowy wschód od ogrodów działkowych i linii kolejowej Rzeszów – Przemyśl, w rejonie ulic: Nadbrzeżnej, Konfederatów Barskich, Załęskiej,
  - [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007r.]<sup>18</sup>
- 3) *pod zabudowę mieszkaniową wiele i jednorodziną* położone są:
- w południowo – zachodniej części miasta w rejonie, na południe od linii zabudowy zagrodowej dzielnicy Staroniwa do dzielnicy magazynowo – składowo – przemysłowej,

Obszary niezabudowane *łatwe* do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, które mogą być przeznaczone:

- 1) *pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną* położone są:
- we wschodniej części miasta, między ulicą Lwowską a Olbrachta, na wschód od ulicy Królowej Marysieńki do projektowanej drogi K 8.3 Go1/2 (Wilkowyja Południe),
- 2) *pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną* położone są:
- w dzielnicy Wilkowyja Południe, w rejonie ulic: Olbrachta, Kazimierza Odnowiciela i Zygmunta Starego,
  - w dzielnicy Drabinianka, w rejonie ulic: Sikorskiego, Strażackiej i Miłej,
  - jw., w rejonie ulic: Kwiatkowskiego, Strażackiej i Zielonej,
  - jw., w rejonie ulic: Kwiatkowskiego i Podmiejskiej,

- jw., w rejonie ulic: Miłej i Gościnniej,
- jw., w rejonie ulicy Kwiatkowskiego do Strugu oraz od południowej granicy miasta (z Tyczynem) do ogrodów działkowych,

3) *pod zabudowę mieszkaniową wielo i jednorodzinną* położone są:

- w rejonie ul. Warneńczyka (Wilkowyja Południe),
- w dzielnicy Drabinianka, w rejonie ulic: Sikorskiego, Strażackiej (po północnej stronie) do Granicznej,

Obszary niezabudowane *trudne* do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, które mogą być przeznaczone:

1) *pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną* położone są:

- po północnej stronie ogrodów działkowych, w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Sanockiej, Ustrzyckiej,
- w północnej części miasta. Powyżej granicy zabudowy ulicy Krakowskiej, w rejonie ulic: Tarnowskiej i Ropczyckiej, do projektowanej rzeszowskiej obwodnicy północnej,

2) *pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną* położone są:

- w dzielnicy Pobitno, w rejonie ulicy Załęskiej i boczniczy kolejowej do EC Rzeszów – do północnej granicy miasta z Załężem,
- po obu stronach ulicy Wieniawskiego, w rejonie ulicy Dunikowskiego i ogrodów działkowych,
- w północnej części os. Zimowit II i II ( na północ od ulic: Krokusowej i Storczykowej),
- na Zalesiu, w rejonie ulic: Zelwerowicza, Smosarskiej do granicy miasta z Matysówką,
- na Zalesiu po południowej stronie ulicy Robotniczej oraz na zachód od potoku Zalesiańskiego,
- w dzielnicy Staroniwa, po północnej stronie zabudowy ulicy Staroniwskiej (za potokiem Mikośka) oraz na wschód od Al. Witosa,
- na północ od zabudowy ulicy Krakowskiej i zachód od ulicy Ropczyckiej do projektowanej rzeszowskiej obwodnicy północnej,

3) *pod zabudowę mieszkaniową wielo i jednorodzinną* położone są:

- przy zachodniej granicy miasta, w rejonie ulic: Sanockiej i Ustrzyckiej,

Obszary niezabudowane *bardzo trudne* do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, które mogą być przeznaczone:

1) *pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną* położone są:

- przy granicy z Matysówką (gm. Krasne), w rejonie ulic: Wieniawskiego i projektowanej drogi (przedłużenie ulicy Powstańców Listopadowych),

2) *pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną* położone są:

- we wschodniej części miasta na Słocinie w rejonie ulic: ul. Powstańców Styczniowych, Wieniawskiego, Powstańców Listopadowych i Jasińskiego (płn. część),
- w dzielnicy Słocina, w rejonie ulicy Wieniawskiego, Powstańców Listopadowych i Jasińskiego (południowa część terenu).

**V. Obszary, na których przewiduje się realizację zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa (z uwzględnieniem przewidywanych zadań rządowych), przedstawiono na załączniku graficznym Nr 51 oraz scharakteryzowano w załączniku opisowym Nr 93.**

Są to tereny przewidziane pod:

- 1) modernizację magistrali kolejowej E-30 Kraków – Medyka,
- 2) modernizację linii kolejowej Tarnobrzeg – Rzeszów Jasło,
- 3) budowę przystanków kolejowych,
- 4) adaptację linii kolejowych do potrzeb lokalnego transportu szynowego (szybka kolej miejska),
- 5) budowę połączeń autostrady A-4 z układem komunikacyjnym miasta,
- 6) budowę drogi ekspresowej S-19 z układem komunikacyjnym miasta,
- b) budowę [obwodnicy „drogi”<sup>18</sup> północnej] [na ciągu od]<sup>18</sup> drogi E-40 [wzdłuż magistrali kolejowej E-30 do drogi krajowej nr 19]<sup>18</sup> oraz połączenia z Al. Okulickiego,
- 7) budowę „przełożenia” drogi krajowej nr 19 ze Stobiernej do skrzyżowania dróg w rejonie cmentarza na Pobitnem,
- 8) modernizację drogi krajowej nr 19 w części stanowiącej ul. Lubelską,
- 9) budowę dróg wojewódzkich stanowiących połączenie projektowanej drogi ekspresowej z drogą krajową nr 9 (w części stanowiącej ul. Podkarpacką) oraz drogą krajową nr 878 (w części stanowiącej Al. Sikorskiego),
- 10) modernizację drogi wojewódzkiej nr 878 w części stanowiącej Al. Sikorskiego,
- 11) budowę „domknięcia” małej obwodnicy północnej na odcinku Pobitno – Staromieście wraz z modernizacją istniejącej części (ul. Maczka i Al. Wyzwolenia),
- 12) budowę obiektów służących świadczeniu usług związanych z funkcjonowaniem lotniska w Jasionce o charakterze międzynarodowym, w tym obiektów dla potrzeb Poczty Polskiej w ramach osiedla Staromieście,
- 13) budowę obiektów dla potrzeb Uniwersytetu w Rzeszowie w rejonie Al. Rejtana i ul. Kopisto lub w sąsiedztwie obiektów Akademii Rolniczej,
- 14) budowę obiektów dla potrzeb Archiwum Państwowego w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości,
- 15) budowę obiektów Urzędu Marszałkowskiego i Starostwa Powiatowego w rejonie Al. Ciepłińskiego i ul. Jagiellońskiej oraz Al. Rejtana i Al. Niepodległości lub innych obiektów związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej ponadlokalnej,
- 16) budowę obiektów dla potrzeb konsulatów Słowacji i Ukrainy, w rejonie ul. Kopisto,
- 17) utworzenie Muzeum Techniki Centralnego Okręgu Przemysłowego w pobliżu zakładu WSK-PZL Rzeszów S.A.,
- 18) utworzenie Ogrodu Regionalnego „Podkarpacie w Miniaturze” (makiety budowlane najatrakcyjniejszych zabytków Podkarpacia w skali ok. 1:20),
- 19) realizację Parku Wypoczynku i Rekreacji „Laski Matysowskie” z intensywnym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym na granicy Rzeszowa i gminy Tyczyn,
- 20) realizację „Parku Staroniwskiego” z intensywnym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym na granicy Rzeszowa i gminy Boguchwał,
- 21) w przypadku podjęcia eksploatacji wód geotermalnych – budowę zakładu rekreacyjno - balneologicznego w rejonie Zalesia (tj. w proponowanym PWiR

- „Laski Matysowskie”, ewentualnie w rejonie Staroniwy, tj. w proponowanym „Parku Staroniwskim” (lokalizacja w zależności od miejsca eksploatacji).
- 22) budowę drugiego obiektu ośrodka regionalnego Telewizji Rzeszów,
  - 23) budowę amfiteatru np. przy ul. Poznańskiej w miejscu boiska ze sceną (mógłby odbywać się na nim m.in. Światowy Festiwal Polonijnych Zespołów Folklorystycznych),
  - 24) budowę Teatru Muzycznego,
  - 25) ukończenie hali widowiskowo-sportowej wraz z zapleczem na Podpromiu,
  - 26) budowę krytego basenu z wieżą do skoków o standardzie olimpijskim,
  - 27) budowę obiektów centrum kongresowego lub centrum targowego, w rejonie ul. Lwowskiej,
  - 28) adaptację obiektów zespołu dworsko – parkowego w rejonie osiedla Słocina, dla potrzeb centrum kongresowego,
  - 29) budowę obiektów lecznictwa ogólnego i specjalistycznego o zasięgu ponadlokalnym i lokalnym, w rejonie obiektów Szpitala Wojewódzkiego Nr 2,
  - 30) budowę obiektów Komisariatu Policji, w rejonie Al. Rejtana, Al. Niepodległości oraz w ramach osiedla Staromieście,
  - 31) budowę obiektów Państwowej Straży Pożarnej, w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości oraz w ramach osiedla Staromieście,
  - 32) budowę obiektów pogotowia ratunkowego, w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości oraz osiedla Staromieście,
  - 33) budowę obiektów Sądu Okręgowego, w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości lub w rejonie ul. Słowackiego,
  - 34) zagospodarowanie doliny Wisłoka uwzględniające potrzebę ochrony zlewni Wisłoka,
  - 35) utworzenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Laski Matysowskie” oraz ogrodu botanicznego w ramach zagospodarowania stoku krawędziowego Pogórza Dynowskiego,
  - 36) zabezpieczenie przeciwpowodziowe doliny Wisłoka i doliny Strugu,
  - 37) utworzenie użytków ekologicznych,
  - 38) budowę obiektów stanowiących uzupełnienie zabytkowych układów urbanistycznych, remonty i modernizacja obiektów w ramach programu kompleksowej rewitalizacji „Starówki” Rzeszowa,
  - 39) rozbudowę zespołów zbiorników wyrównawczych „Pobitno” i „Baranówka” w systemie wodociągu komunalnego miasta Rzeszowa,
  - 40) modernizację stacji uzdatniania wody wodociągu komunalnego miasta Rzeszowa,
  - 41) rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - 42) modernizację EC – Rzeszów,
  - 43) przełożenie przebiegu tranzytowych gazociągów poza obręb miasta,
  - 44) budowę GPZ Zaczernie na terenie osiedla Staromieście,
  - 45) budowę przy wschodniej granicy miasta GPZ Pobitno i GPZ Słocina.

Są to obszary o łącznej powierzchni około **[165 ha 167,4 ha]<sup>18</sup>**, co stanowi około **[3% 1,7%]<sup>18</sup>** ogólnej powierzchni miasta **[liczącej 9.756 ha]<sup>18</sup>**.

Obszary te są położone w centralnej części miasta oraz w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych, a także w rejonie występowania najcenniejszych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

**VI. Obszary niezabudowane**, nie objęte i nie wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, które **z uwagi na rolę w systemie przyrodniczym miasta oraz znaczenie dla jakości życia mieszkańców powinny być przeznaczone pod zielenią miejską.**

Są to:

- 1) tereny zieleni urządzonej,  
w tym:
  - a) tereny zieleni osiedlowej,
  - b) tereny zieleni przyulicznej,
  - c) tereny zieleni związanej z obiektami sportowymi,
  - d) skwery i place zielone miejskie,
  - e) ogródki działkowe,
  
- 2) tereny zieleni nieurządzonej,  
w tym:
  - a) tereny doliny Wisłoka,
  - b) tereny dolin dopływów Wisłoka (obszar doliny Młynówki, Przyrwy, Mikości),
  - c) tereny z ujściowym odcinkiem doliny Strugu w terasie Wisłoka,
  - d) teren ostańca denudacyjnego przy ul. Załęskiej,
  - e) teren Kopca Konfederatów Barskich,
  - f) tereny Pogórza Dynowskiego w południowo – wschodnich krańcach miasta,
  - g) teren skarpy Podgórze Rzeszowskiego i Pogórza Dynowskiego,
  - h) tereny zielone i rolnicze, położone na obrzeżach miasta,
  - i) tereny dolinne zalewane przez wody powodziowe Wisłoka, Młynówki, Przyrwy i Strugu,
  - j) tereny zielone w strefie ochronnej oczyszczalni ścieków,
  - k) tereny zielone pod liniami elektroenergetycznymi o napięciu 110 kV,
  - l) tereny zielone wzdłuż gazociągu wysokoprężnego i wokół kopalni gazu,
  - m) tereny zielone wzdłuż ciepłociągów,
  - n) tereny zielone wzdłuż magistrali wodociągowych o średnicy powyżej 1000,
  - o) tereny zielone wokół Głównych Punktów Zasilania 110 kV,
  - p) tereny zielone wokół zbiorników paliw płynnych,
  - q) tereny zielone wokół sztucznego lodowiska,
  - r) tereny zielone wokół zakładów przetwórstwa owocowo – warzywnego i mięsnego.

**VII. Obszary niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę nie związaną z realizacją z zadań publicznych oraz nie służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty**, z uwagi na rolę w projektowanej strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta powinny być przeznaczone **pod zorganizowaną działalność inwestycyjną.**

Obszary te rozmieszczone są głównie na obrzeżach miasta na terenach wolnych od zainwestowania kubaturowego. Z uwagi na to, iż obecnie w większości są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej wymagane jest:

- uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- zrealizowanie infrastruktury technicznej,

- zbudowanie sieci dróg dojazdowych.

## **1) Tereny, które mogą być przeznaczone na potrzeby związane z rozwojem lotniska w Jasionce,**

zlokalizowane są:

- a) we wschodniej części miasta , przy ul. Lwowskiej do granicy z gm. Krasne (rejon os. Kamionka),
- b) w północnej części miasta, w rejonie ul. Lubelskiej do granicy z gm. Trzebowniko (rejon os. Wełówka i Wygoda),
- c) w północno – wschodniej części miasta, przy ul. Warszawskiej, Żywicznej oraz wschodniej stronie linii kolejowej Rzeszów – Kraków do granicy z gm. Trzebowniko,
- d) w północno – zachodniej części miasta, po północnej stronie projektowanej rzeszowskiej obwodnicy północnej do granicy z gm. Świlcza,
- e) w południowo – zachodniej części miasta, po zachodniej stronie dzielnicy magazynowo – składowo – przemysłowej (ul. Przemysłowa),

## **2) Tereny, które mogą być przeznaczone na centra usługowo – administracyjne,**

zlokalizowane są:

- a) w północnej części miasta, po jej zachodniej stronie ul. Lubelskiej, w rejonie zabudowy os. Staromieście Wełówka,
- b) w północnej części miasta, po jej zachodniej stronie ul. Lubelskiej, w rejonie zabudowy os. Staromieście Wygoda,
- c) we wschodniej części miasta , przy ul. Lwowskiej os. Kamionka,
- d) w południowo – wschodniej części miasta, w rejonie Katedry (Al Sikorskiego, Armii Krajowej),
- e) w rejonie Al. Powstańców Warszawy na os. Nowe Miasto (teren starej cegielni),
- f) w rejonie Al. Armii Krajowej a północną granicą ogrodów działkowych,
- g) w zachodniej części miasta, w rejonie skrzyżowania ul. Wiktora, Wyspiańskiego i Al. Witosa,
- h) w południowej części miasta , po wschodniej stronie ul. Podkarpackiej, w rejonie ul. Bieszczadzkiej i Matuszczaka,
- i) w północnej części miasta, w rejonie ul. Warszawskiej, po jej wschodniej stronie do granicy z gm. Trzebowniko,
- j) w północnej części miasta, w rejonie ul. Lubelskiej, za północną granicą terenu obecnej Małopolskiej Giełdy Rolno – Towarowej,
- k) w północno – zachodniej części miasta, w rejonie skrzyżowania ul. Krakowskiej i Al. Wyzwolenia,
- l) w północno – zachodniej części miasta, w rejonie skrzyżowania ul. Krakowskiej i Ofiar Katynia,
- m) w północnej części miasta, po zachodniej stronie zabudowy os. Staromieście Ogrody , przy skrzyżowaniu projektowanych ulic,
- n) w północnej części miasta, po wschodniej stronie zabudowy przy ul. Lwowskiej,
- o) w północnej części miasta , w rejonie ul. Ciepłowniczej os. Pobitno,



- p) we wschodniej części miasta, przy Al. Armii krajowej w zabudowie os. Orzechy,
- q) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r., obszar MW<sup>XVIII<sub>01</sub></sup>]<sup>18</sup>

**3) Tereny, które mogą być przeznaczone pod usługi lub działalność produkcyjną stanowiące uzupełnienie tkanki osiedli mieszkaniowych,**

zlokalizowane są:

- a) na os. Zimowit I i II, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na os. Nowe Miasto, w rejonie Al. Rejtana, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) na os. Słocina, w rejonie ulic Powstańców Listopadowych, Wieniawskiego i Jasińskiego, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) na os. Drabinianka, w rejonie ulic Kwiatkowskiego, Podmiejskiej, Granicznej, Jazowej i Uroczej, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej,
- e) na os. Staroniwa, w rejonie Al. Witosa i ul. Złotej (k/cmentarza Staroniwa),
- f) na os. Zalesie, w rejonie ulic Kiepury, Smosarskiej i Siemaszkowej,
- g) na os. Baranówka IV, wzdłuż ul. Obrońców Poczty Gdańskiej, po jej wschodniej stronie do skrzyżowania z ul. Starzyńskiego,
- h) na os. Staromieście Ogrody, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- i) na osiedlu przy ul. Strzyżowskiej, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej,
- j) na os. Krakowska Południe, w rejonie Al. Witosa, ulic Krakowskiej, Wiktora i Kotuli, w zabudowie mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej,

**4) Tereny, które mogą być przeznaczone pod działalność produkcyjną i usługi nieprodukcyjne związaną z zaspokajaniem potrzeby tworzenia nowych miejsc pracy w Rzeszowie**

zlokalizowane są:

- a) w północnej części miasta, w rejonie ul. Lubelskiej (Wełówka),
- b) we wschodniej części miasta, w rejonie Al. Armii Krajowej oraz ul. Powstańców Listopadowych, na północ od ogrodów działkowych,
- c) w rejonie Katedry, przy tzw. Drodze Papieskiej, po zachodniej granicy ogrodów działkowych, w rejonie Al. Sikorskiego i Armii Krajowej,
- d) na prawym brzegu Wisłoka, w rejonie ulic Podwisłocze i mjra Kopisto (w rejonie projektowanego mostu Zamkowego),
- e) na zachód od stacji benzynowej „Statoil”, w rejonie ul. Rejtana i Karowej,
- f) w rejonie ulic Poznańskiej, E. Plater, Akademickiej i Al. Powstańców Warszawy,
- g) w rejonie Śródmieścia Rzeszowa u zbiegu ulic Zamkowej i Lisa-Kuli, przy pl. Kilińskiego, u zbiegu ulic Szopena i Naruszewicza oraz przy Rynku Starego Miasta (*pod realizację hoteli poprzez adaptację obiektów zabytkowych*),
- h) przy ul. Lubelskiej, u zbiegu ulic Lisa-Kuli i Jagiellońskiej, przy ul. Witosa, przy ul. Ofiar Getta; (*pod budowę obiektów hotelarskich*),

- i) u zbiegu ulic Krakowskiej i Wyzwolenia, przy ul. Warszawskiej, przy ul. Lwowskiej, przy Al. Armii Krajowej, przy Al. Sikorskiego, w rejonie Pobitnego i Załęża (*pod budowę hoteli lub moteli*),
- j) przy ul. Lubelskiej, przy ul. Lwowskiej, przy Al. Armii Krajowej oraz w rejonie Pobitnego i Załęża (*pod budowę przydrożnych obiektów gastronomicznych wraz z parkingiem*),
- k) na południe od os. Zimowit i Zalesie, w dolnej części stoku krawędziowego Pogórza Dynowskiego, w prawobrzeżnej części zalewu, przy ujściu Strugu lub przy cofce zalewu, (*pod camping*),
- l) w rejonie ul. Lwowskiej, (*pod budowę obiektów centrum kongresowego lub centrum targowego*),
- m) na os. Słocina (*pod adaptację obiektów zespołu dworsko-parkowego dla potrzeb centrum konferencyjnego*),
- n) na granicy Rzeszowa i gminy Tyczyn (*pod Parku Wypoczynku i Rekreacji „Laski Matysowskie” z intensywnym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym*),
- o) na granicy Rzeszowa i gminy Boguchwała (*pod „Park Staroniwski” z intensywnym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym*),
- p) przy zalewie na Wisłoku, w rejonie „żwirowni” (*pod aquapark*),
- q) w rejonie ul. Wyspiańskiego i Al. Witosa (*pod budowę obiektu sportowego, np. kręgielni wraz z zapleczem*),
- r) przy ul. Poznańskiej (*pod budowę amfiteatru*),
- s) w rejonie Al. Powstańców Warszawy i ul. Pelczara (po byłej cegielni),
- t) w rejonie Al. Armii Krajowej (po południowej stronie) do ogrodów działkowych,
- u) w rejonie ul. Paderewskiego oraz Parku im. Szafera w Słocinie,
- v) w rejonie Al. Armii Krajowej oraz ulic Witolda, Litewskiej (na południe od Szpitala Wojewódzkiego Nr 2),
- w) po północnej stronie ul. Morgowej do strefy ochronnej obiektów wojskowych os. Wilkowyja Północ,
- x) w rejonie ulic Lenartowicza, Podpromie – przy Hali Widowiskowo – Sportowej,
- y) w rejonie ul. Lubelskiej, na północ od obecnej giełdy,
- z) w rejonie Al. Witosa i ulic Wyspiańskiego, Wiktora,
- aa) [na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.-- w szczególności pod tereny strefy aktywności gospodarczej (obszary ,P-U/UC<sup>XVIII</sup> od 01 do 04.)].<sup>18</sup>

Najważniejszymi i najpilniejszymi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla:

- 1) usług komercyjnych i publicznych o znaczeniu strategicznym - plac przy ul. Słowackiego,
- 2) modernizacji komunikacji publicznej lokalnej i ponadlokalnej z usługami i infrastrukturą („Dworzec” w rejonie ulic Styki, Fredry, Grottgera i Kochanowskiego),
- 3) budowy mostu zamkowego z dojazdami,
- 4) usług nauki przy ul. Kopisto,
- 5) usług publicznych i komercyjnych o strategicznym znaczeniu dla przestrzennego rozwoju prawobrzeżnej części miasta wraz z zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną przy Al. Rejtana i Al. Niepodległości („Nowe Miasto - Czeka!”),

- 6) usług publicznych i komercyjnych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, o strategicznym znaczeniu dla rozwoju miasta przy ul. gen. Kustronia i Dołowej („Wisielówka”),
- 7) zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi (Staromieście - Osiedle Mieszkaniowe II),
- 8) usług publicznych i komercyjnych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym (Staromieście „Wygoda”),
- 9) usług publicznych i komercyjnych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym (w tym lokalizacji Poczty), o strategicznym znaczeniu dla rozwoju gospodarczego i przestrzennego miasta (Staromieście „Wełówka”),
- 10) usług publicznych i komercyjnych o strategicznym znaczeniu dla gospodarczego i przestrzennego rozwoju miasta przy ul. Lwowskiej („Wilkowyja – „Kamionka”),
- 11) zabudowy jednorodzinnej przy ul. Kwiatkowskiego (Drabinianka – „Kąty”),
- 12) zabudowy jednorodzinnej przy ul. Strażackiej (Drabinianka – Biała),
- 13) zabudowy jednorodzinnej przy ul. Gościnnej (Biała – „Zastruże”),
- 14) zabudowy mieszkaniowej z usługami przy Al. Witosa („Wzgórza Staroniwskie”),
- 15) zabudowy wielorodzinnej przy ul. kpt. W. Raginisa (Osiedle Baranówka IV),
- 16) aqua parku (według jednej z proponowanych lokalizacji ),
- 17) zabudowy mieszkaniowej z usługami (Przybyszówka „Kantorówka”),
- 18) zabudowy mieszkaniowej (Osiedle Mieszkaniowe Słocina),
- 19) usług publicznych i komercyjnych przy Al. Armii Krajowej, w rejonie Szpitala Wojewódzkiego,
- 20) zieleni urządzonej od ul. Hetmańskiej „Wejście do Parku ...”,
- 21) usługi publiczne i komercyjne przy ul. Podkarpackiej,
- 22) parkingu strategicznego wraz z usługami komercyjnymi przy Al. Powstańców Warszawy i ul. E. Plater ,
- 23) zespołu usług komercyjnych z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym przy ul. Krakowskiej („Przybyszówka”),
- 24) zespołu usług nauki, usług komercyjnych oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Wetlińskiej,
- 25) zespołu usług publicznych, komercyjnych i zieleni urządzonej przy ul. Krakowskiej – Wiadukt Śląski,
- 26) zieleni urządzonej, ewentualnie usług komercyjnych w zieleni przy ul. Borelowskiego,
- 27) usług kultury wraz z zespołem zieleni urządzonej przy Alei Wyzwolenia,
- 28) zabudowy mieszkaniowej („Osiedle Pobitno – Północ”),
- 29) zabudowy mieszkaniowej („Osiedle Staroniwa”),
- 30) zabudowy mieszkaniowej („Osiedle Staromieście – Południe”),
- 31) usług nauki, zieleni urządzonej i parkiem leśnym („Zalesie – kampus”),
- 32) usług publicznych przy ul. Witosa i Wyspiańskiego,
- 33) usług centrotwórczych ponadlokalnych i lokalnych w rejonie ul. Karowej os. Nowe Miasto,
- 34) [terenów produkcyjnych, usługowych i mieszkaniowych zlokalizowanych na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.]<sup>18</sup>

Są to tereny, dla których sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego jest najpilniejsze ponieważ mają istotne znaczenie z punktu widzenia planowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta.

**VIII. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, oraz powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przedstawione na załącznikach graficznych Nr 50, Nr 55 i Nr 97 oraz scharakteryzowane w załączniku opisowym Nr 98.**

1. **UC.1** - Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem UC.1, o powierzchni ok. 3 ha, położony pomiędzy Aleją Ciepłińskiego i Aleją Piłsudskiego oraz ulicami Towarnickiego i Czarnieckiego, w rejonie istniejącego Hotelu „Rzeszów”.  
Jest to teren, dla którego sporządzenie planu miejscowego jest niezbędne ze względu na wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. **UC.2** – Obszar, oznaczony symbolem **UC.2**, zlokalizowany jest u zbiegu **ul. Rejtana i ul. Kopisto**, w terenie wskazanym pod usługi centrotwórcze. W ramach ww obszaru należy przewidzieć obszar, przestrzeni publicznej, a jego szczegółową lokalizację i kształt określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
3. **UC.3**— Obszar oznaczony symbolem UC.3, zlokalizowany jest przy ul. Przemysłowej.
4. **UC.4** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem UC.4, o powierzchni ok.33 ha, 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, w Rzeszowie.
6. **UC.6** - Teren oznaczony na rysunku studium symbolem UC.6, o powierzchni ok.2 ha, 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.

**IX. [Obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przedstawione na załącznikach graficznych Nr 50, Nr 55 i Nr 97 oraz scharakteryzowane w załączniku tekstowym Nr 96.**

1. położone na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przyłączonym do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. :
  - a) **P-U/UC<sup>XVIII</sup>** – obszar oznaczony symbolem P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>02</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>03</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>04</sub> o powierzchni ok.110 ha,
  - b) **Up/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>** - obszar o powierzchni ok. 2 ha,
  - c) **U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>** - obszar o powierzchni ok.10,5 ha.]<sup>18</sup>

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 93.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 93

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

# OBSZARY, przewidziane do realizacji ZADAŃ I PROGRAMÓW wynikających z POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne

zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **OBSZARY PRZEWIDYWANE DO REALIZACJI ZADAŃ I PROGRAMÓW WYNIKAJĄCYCH Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA**

Obecnie brak jest programów, które zawierałyby zadania rządowe przewidziane do realizacji na terenie Rzeszowa. Brak jest również programów zawierających zadania samorządu województwa podkarpackiego przewidziane do realizacji na terenie miasta. W związku z tym przesłanką określenia obszarów przewidywanych do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa stały się z jednej strony cele rozwoju Rzeszowa określone w Strategii Rozwoju Miasta przyjętej uchwałą Nr LXXV/62/98 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 czerwca 1998 r., z drugiej zaś cele rozwoju województwa podkarpackiego określone w strategii rozwoju województwa.

W strategii rozwoju Rzeszowa oraz w strategii rozwoju województwa podkarpackiego wyłoniono szereg celów, które mogą stać się podstawą sformułowania programów wojewódzkich oraz programów rządowych.

W programach tych powinny być zawarte zadania rządowe oraz zadania samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, realizowanych na terenie Rzeszowa.

Zadaniami o takim charakterze mogą być w szczególności:

### **1. w dziedzinie komunikacji kolejowej:**

- a) modernizacja magistrali kolejowej E-30 Kraków – Medyka,
- b) modernizacja linii kolejowej Tarnobrzeg – Rzeszów - Jasło,
- c) budowa przystanków kolejowych,
- d) adaptacja linii kolejowych do potrzeb lokalnego transportu szynowego (szybka kolej miejska),

### **2. w dziedzinie komunikacji drogowej:**

- a) budowa połączeń autostrady A-4 z układem komunikacyjnym miasta,
- b) budowa drogi ekspresowej S-19 z układem komunikacyjnym miasta,
- c) budowa ~~obwodnicy~~ „drogi”<sup>18</sup> północnej” ~~[na ciągu od]~~<sup>18</sup> drogi E-40 ~~[wzdłuż~~ ~~magistrali kolejowej E-30 do drogi krajowej nr 19]~~<sup>18</sup> oraz połączenia z Al. Okulickiego,
- d) budowa „przełożenia” drogi krajowej nr 19 ze Stobiernej do skrzyżowania dróg w rejonie cmentarza na Pobitnem,
- e) modernizacja drogi krajowej nr 19 w części stanowiącej ul. Lubelską,
- f) budowa dróg wojewódzkich stanowiących połączenie projektowanej drogi ekspresowej z drogą krajową nr 9 (w części stanowiącej ul. Podkarpacką) oraz drogą wojewódzką nr 878 (w części stanowiącej Al. Sikorskiego),
- g) modernizacja drogi wojewódzkiej nr 878 w części stanowiącej Al. Sikorskiego,
- h) budowa „domknięcia” małej obwodnicy północnej na odcinku Pobitno – Staromieście wraz z modernizacją istniejącej części (ul. Maczka i Al. Wyzwolenia),

### **3. w dziedzinie komunikacji lotniczej:**

- a) budowa obiektów służących świadczeniu usług związanych z funkcjonowaniem lotniska w Jasionce o charakterze międzynarodowym, w tym obiektów dla potrzeb Poczty Polskiej w ramach osiedla Staromieście,

#### **4. w dziedzinie szkolnictwa wyższego i nauki:**

- a) budowa obiektów dla potrzeb Uniwersytetu w Rzeszowie w rejonie Al. Rejtana i ul. Kopisto w sąsiedztwie obiektów Wyższej Szkoły Pedagogicznej oraz w rejonie Zalesia w sąsiedztwie obiektów Akademii Rolniczej,

#### **5. w dziedzinie administracji publicznej:**

- a) budowa obiektów dla potrzeb Archiwum Państwowego w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości,
- b) budowa obiektów Urzędu Marszałkowskiego i Starostwa Powiatowego w rejonie Al. Ciepłińskiego i ul. Jagiellońskiej oraz Al. Rejtana i Al. Niepodległości,

#### **6. w dziedzinie współpracy z zagranicą:**

- a) budowa obiektów dla potrzeb konsulatów Słowacji i Ukrainy, w rejonie ul. Kopisto,

#### **7. w dziedzinie turystyki i rekreacji:**

##### **a) w dziedzinie turystyki krajoznawczej, będąc jednocześnie promocją walorów całego województwa:**

- utworzenie Muzeum Techniki Centralnego Okręgu Przemysłowego w pobliżu zakładu WSK-PZL Rzeszów S.A.,
- utworzenie Ogrodu Regionalnego „Podkarpacie w Miniaturze” (makiety budowlane najatrakcyjniejszych zabytków Podkarpacia w skali ok. 1:20),

##### **b) w dziedzinie rekreacji i wypoczynku:**

- realizacja Parku Wypoczynku i Rekreacji „Laski Matysowskie” z intensywnym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym na granicy Rzeszowa i gminy Tyczyn,
- realizacja „Parku Staroniwskiego” z intensywnym zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym na granicy Rzeszowa i gminy Boguchwała,
- w przypadku podjęcia eksploatacji wód geotermalnych – budowa zakładu rekreacyjno - balneologicznego w rejonie Zalesia (tj. w proponowanym PWiR „Laski Matysowskie”, ewentualnie w rejonie Staroniwy, tj. w proponowanym „Parku Staroniwskim” (lokalizacja w zależności od miejsca eksploatacji).

#### **8. w dziedzinie kultury:**

- budowa drugiego obiektu ośrodka regionalnego Telewizji Rzeszów,
- budowa amfiteatru np. przy ul. Poznańskiej w miejscu boiska ze sceną (mógłby odbywać się na nim m.in. Światowy Festiwal Polonijnych Zespołów Folklorystycznych),
- budowa Teatru Muzycznego.

#### **9. w dziedzinie sportu:**

- ukończenie hali widowiskowo-sportowej wraz z zapleczem na Podpromiu,
- budowa krytego basenu z wieżą do skoków o standardzie olimpijskim.

#### **10. w dziedzinie ochrony zdrowia:**

- a) budowa obiektów lecznictwa ogólnego i specjalistycznego o zasięgu ponadlokalnym i lokalnym, w rejonie obiektów Szpitala Wojewódzkiego Nr 2,

#### **11. w dziedzinie służb ratownictwa:**

- a) budowa obiektów Komisariatu Policji, w rejonie Al. Rejtana, Al. Niepodległości oraz w ramach osiedla Staromieście,
- b) budowa obiektów Państwowej Straży Pożarnej, w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości oraz w ramach osiedla Staromieście,

- c) budowa obiektów pogotowia ratunkowego, w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości oraz osiedla Staromieście,

**12. w dziedzinie sądownictwa:**

- a) budowa obiektów Naczelnego Sądu Administracyjnego OZ w Rzeszowie oraz obiektów Sądu Okręgowego w Rzeszowie, w rejonie Al. Rejtana i Al. Niepodległości,

**13. w dziedzinie ochrony wartości środowiska przyrodniczego:**

- a) zagospodarowanie doliny Wisłoka uwzględniające potrzebę ochrony zlewni Wisłoka,
- b) utworzenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Laski Matysowskie” oraz ogrodu botanicznego w ramach zagospodarowania stoku krawędziowego Pogórza Dynowskiego,
- c) zabezpieczenie przeciwpowodziowe doliny Wisłoka i doliny Strugu,
- d) utworzenie użytków ekologicznych,
- e) objęcie ochroną prawną projektowanych pomników przyrody,
- f) uzyskanie pozwolenia wodno – prawnego i kart rejestracyjnych dla studni awaryjnych miasta, które tej decyzji nie posiadają,

**14. w dziedzinie ochrony wartości kulturowych:**

- a) budowa obiektów stanowiących uzupełnienie zabytkowych układów urbanistycznych, remonty i modernizacja obiektów w ramach programu kompleksowej rewitalizacji „Starówki” Rzeszowa,
- b) wprowadzenie do rejestru zabytków obiektów zabytkowych wskazanych w studium,

**15. w dziedzinie infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja, gaz, c.o., elektroenergetyka:**

**a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- udział w etapowej rozbudowie zespołów zbiorników wyrównawczych „Pobitno” i „Baranówka” do końcowej pojemności około 42,0 tys. m<sup>3</sup>, (aktualna pojemność zbiorników wyrównawczych obu zespołów wynosi 15,8 tys. m<sup>3</sup>) w systemie wodociągu komunalnego miasta Rzeszowa,
- udział w II etapie modernizacji stacji uzdatniania wody wodociągu komunalnego miasta Rzeszowa,

**b) w zakresie odprowadzania ścieków:**

- udział w docelowej rozbudowie miejskiej oczyszczalni ścieków do przepustowości około 75,0 tys. m<sup>3</sup>/d (aktualna przepustowość – 62,0 tys. m<sup>3</sup>/d),

**c) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- udział w modernizacji EC – Rzeszów z przejściem na skojarzoną produkcję ciepła i energii elektrycznej z zastosowaniem gazowych bloków energetycznych do osiągnięcia mocy docelowej cieplnej – 510 MW i elektrycznej – 105 MW, (aktualnie moc cieplna – 400 MW, elektryczna – 0),

**d) w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- udział formalno – prawny i merytoryczny (bez udziału inwestycyjnego) w doprowadzeniu do uruchomienia Ośrodka Zbiorczego Gazu w Rzeszowie w celu eksploatacji bogatych zasobów gazu ziemnego pod miastem,
- udział w przełożeniu przebiegu tranzytowych gazociągów wysokoprężnych Ø 700 mm CN 5,3 MPa i Ø 400 mm CN 6,3 MPa poza obręb miasta

**e) w zakresie energii elektrycznej:**

- budowa GPZ Zaczernie 110/15 kV na terenie osiedla Staromieście,



- budowa przy wschodniej granicy miasta GPZ Pobitno i GPZ Słocina wraz z odcinkami linii 110 kV.

Należy zaznaczyć, że obszary które wskazano do realizacji zadań związanych z celami publicznymi ponadlokalnymi w istocie swej stanowią propozycję lokalizacyjną władz miasta Rzeszowa dla tego rodzaju zadań, które w przyszłości zostaną przyjęte w stosownych programach organów administracji rządowej i samorządowej.

Są to obszary o łącznej powierzchni około ~~165 ha~~ **167,4 ha**<sup>18</sup>, co stanowi około ~~3%~~ **1,7%**<sup>18</sup> ogólnej powierzchni miasta ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>.

Obszary te są położone w centralnej części miasta oraz w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych, a także w rejonie występowania najcenniejszych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 94.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 94

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

# OBSZARY STRATEGICZNE

dla realizacji

# GŁÓWNYCH CELÓW POLITYKI SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ

I

# PRZESTRZENNEJ MIASTA

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne  
zmiany Nr 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## OBSZARY STRATEGICZNE

Określono ~~[10 11]~~<sup>18</sup> obszarów strategicznych o łącznej powierzchni ~~[1-320,6 ha 1450,6 ha]~~<sup>18</sup>, co stanowi około ~~[25% 14,9%]~~<sup>18</sup> powierzchni miasta, ~~[liczącej 9.756 ha]~~<sup>18</sup>. Strategicznych tzn. takich, w których podejmowane działania polegające na przekształcaniach istniejącej substancji lub rozwoju, mają znaczenie strategiczne. Służą realizacji przyjętych głównych celów rozwoju miasta, a nawet warunkują ich realizację.

Wybór poszczególnych obszarów nastąpił po uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań rozwoju analizowanych w Studium oraz po przeanalizowaniu możliwości realizacji strategii rozwoju w układzie przestrzennym.

Powodem wskazania tych obszarów było również nawarstwienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego, niekiedy sprzecznych, lub takich których rozwiązanie i realizacja wymaga precyzyjnych regulacji prawnych

Również wskazane i określone w Studium kierunki rozwoju przestrzennego, kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji oraz określone w Studium obszary służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, obszarów podlegających ochronie walorów przyrodniczych i kulturowych, prowadzenia działalności gospodarczej pozarolniczej oraz zabezpieczeniu terenów pod potrzeby usług publicznych, były zasadniczym kryterium wskazania obszarów strategicznych.

Jest jeszcze jeden powód wskazania w przestrzeni miasta tych kilku obszarów – w ten sposób wskazujemy działania – najpilniejsze i najważniejsze w najbliższym horyzoncie czasowym. Studium jest opracowaniem studialnym, kierunkowym bez określenia horyzontu czasowego osiągnięcia docelowego modelu funkcjonalno – przestrzennego.

Dlatego też wskazanie tych obszarów jest ukierunkowaniem działań władz miasta na najbliższe lata, bez zamykania oczywiście możliwości podejmowania działań o charakterze ochrony, przekształceń czy też rozwoju na pozostałych obszarach miasta. Zwłaszcza, że poza obszarami strategicznymi wskazujemy tereny, które powinny być objęte opracowaniem planów miejscowych, z różnych powodów (przepisy szczególne lub lokalne uwarunkowania lub inne).

Działania zmierzające do przekształcenia obecnej struktury funkcjonalno – przestrzennej winny być podejmowane przy okazji prowadzenia przez władze Miasta polityki nie tylko przestrzennej. Wszelkie działania związane z rozwojem mają bowiem swoje „odbicie” w przestrzeni.

Nie mniej jednak w obszarach strategicznych wskazanych w studium mają **zasadnicze, istotne znaczenie**

- dla rozwoju miasta
- dla ochrony walorów kulturowych i przyrodniczych
- dla podkreślenia tożsamości Rzeszowa
- dla podniesienia rangi miasta
- dla podniesienia rangi usług nauki, oświaty i innych usług
- dla tworzenia sprzyjających warunków dla inwestorów
- dla poprawy funkcjonowania systemu komunikacji i infrastruktury
- dla poprawy warunków życia mieszkańców
- dla racjonalnego zagospodarowywania przestrzeni miasta.

## OPISY OBSZARÓW

### Obszar Nr 1 – CENTRUM

#### Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:

- koncentracja instytucji rangi wojewódzkiej;
- szczególne znaczenie dla poczucia tożsamości mieszkańców;
- konieczność ochrony walorów kulturowych;
- konieczność zabezpieczenia ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych;
- realizacja obiektów mających na celu odtworzenie historycznego układu urbanistycznego;
- przebudowa struktury funkcjonalno – przestrzennej centrum i powiększenie obszaru centrum;
- konieczność kontynuacji rozpoczętej rewitalizacji Starego Miasta;
- konieczność zabezpieczenia terenów pod realizację celów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych;
- konieczność podniesienia atrakcyjności turystycznej Śródmieścia wraz z wprowadzeniem nowego zagospodarowania turystycznego;
- rekreacyjne zagospodarowanie doliny Wisłoka oraz realizacja innych działań mających na celu stworzenie z doliny Wisłoka osi kompozycyjnej miasta przy zachowaniu głównej funkcji w systemie przewietrzania miasta;
- konieczność realizacji inwestycji drogowych mających na celu uzupełnienie układu komunikacyjnego i odciążenie układu istniejącego;
- rozbudowa / modernizacja zintegrowanego węzła komunikacji zbiorowej z rozstrzygnięciem lokalizacji dworca PKS (rozbudowa istniejącego dworca na terenach kolei lub adaptacja na ten cel starej lokomotywowni)
- rezerwacja w Studium terenów pod rozwój przyszłego Uniwersytetu w Rzeszowie w części prawobrzeżnej obszaru.

### Obszar Nr 2

#### Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:

- położenie przy głównej drogi wlotowej;
- nawarstwienie problemów do rozwiązania;
- bardzo dużo wniosków o zmianę planu wskazuje na sprzeczność zamierzeń inwestorów z ustaleniami planu;
- duży teren własności komunalnej w obszarze;
- brak powiązań komunikacyjnych;
- konieczność połączenia ul. Przemysłowej z ul. Podkarpacką (zadanie priorytetowe w zakresie komunikacji);
- obszar odbierany jako nieuporządkowany, zaniedbany, a równocześnie, łatwy do uzbrojenia, łatwy do udostępnienia komunikacyjnego i kreujący wizerunek miasta wzdłuż ulicy głównej;
- duże rezerwy mocy elektrycznej w GPZ DMS przy ul. Przemysłowej.

### Obszar Nr 3

#### Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:

- położenie przy obwodnicy śródmiejskiej prowadzącej ruch tranzytowy;
- duży teren wskazany w Studium pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- położenie przy projektowanej ulicy zbiorczej odciążającej obwodnicę śródmiejską;
- położenie bardzo blisko obszaru centralnego.

#### **Obszar Nr 4**

##### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy głównej drodze wlotowej ;
- wskazane w Studium dwa bardzo atrakcyjne tereny pod działalność usługową komercyjną (przy ul. Krakowskiej);
- duży teren pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego opracowywany jest MPZP;
- położenie przy drodze zbiorczej będącej po przedłużeniu odciążeniem dla obwodnicy śródmiejskiej;
- konieczność ochrony walorów krajobrazowych w dzielnicy Przybyszówka;
- konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych w dolinie Przyrwy;
- w obszarze występują dwie ważne strefy nawietrzania miasta;
- konieczność dokończenia węzła drogowego u zbiegu ulic Krakowskiej, Kotuli i Ofiar Katynia;
- teren łatwy do dalszego uzbrojenia pod zabudowę mieszkaniową.

#### **Obszar Nr 5**

##### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy głównej drodze wlotowej;
- położenie przy projektowanej obwodnicy północnej;
- konieczność budowy obwodnicy północnej (zadanie priorytetowe w zakresie komunikacji);
- konieczność uporządkowania terenu przemysłowego – po dawnej cegielni;
- ujęcie terenu w ofercie inwestycyjnej z przeznaczeniem pod działalność komercyjną.

#### **Obszar Nr 6**

##### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy wlotach dróg krajowych z Lublina i Radomia;
- położenie przy dwóch liniach kolejowych; - dla obszaru położonego pomiędzy liniami kolejowymi istnieje możliwość wyprowadzenia bocznic kolejowej od jednej lub drugiej linii (doskonałe uwarunkowania dla rozwoju przemysłu)
- obszar położony przy projektowanej obwodnicy północnej;
- konieczność budowy obwodnicy północnej w ciągu drogi międzynarodowej E-40 z przedłużeniem do ulicy Okulickiego;
- konieczność realizacji połączeń drogowych udostępniających obszar pomiędzy ulicami Lubelską i Warszawską (obecnie brak powiązań komunikacyjnych);
- największy w mieście obszar przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z opracowanym MPZP „Staromieście – Ogrody”;
- plany rozbudowy „Małopolskiej Giełdy Rolno – Towarowej” (opracowany MPZP);

- tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę usługową komercyjną i działalność gospodarczą (przy ul. Lubelskiej i projektowanej obwodnicy);
- obszar powinien pełnić pewne funkcje związane z lotniskiem (ze względu na bliskość i wlot drogi z lotniska) a jednocześnie stanowiący wizerunek przy wjeździe z tego kierunku;
- konieczność wykorzystania zrealizowanej już infrastruktury technicznej o dużej przepustowości;
- korzystne warunki fizjograficzne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej;
- gotowość spółdzielni mieszkaniowych do inwestowania na tym terenie;
- konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych w północnej części miasta oraz izolacji poprzez zieleń parkową historycznego Staromieścia od nowego zainwestowania;
- potrzeba budowy przystanku kolejowego w rejonie rozejścia linii kolejowych, powiązanego z projektowanym układem komunikacji drogowej.

### **Obszar Nr 7**

#### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- konieczność „domknięcia” małej obwodnicy północnej na odcinku Staromieście – Pobitno (zadanie priorytetowe w zakresie komunikacji);
- konieczność budowy „przełożenia” drogi krajowej nr 19 na odcinku Stobierna – Pobitno (projektowana droga ma zasadnicze znaczenie dla zrealizowania dogodnego połączenia z autostradą i Portem Lotniczym „Jasionka”);
- po zrealizowaniu małej obwodnicy północnej zaistnieje potrzeba wyprowadzenia ruchu bezpośrednio w kierunku wschodnim do projektowanej obwodnicy północnej;
- konieczność ochrony i odciążenia Śródmieścia i dzielnicy Pobitno od dużego ruchu drogowego;
- konieczność ochrony i wyeksponowania walorów krajobrazowych stoku krawędziowego Podgórze Rzeszowskiego, Kopca Konfederatów Barskich i zabudowy dzielnicy Pobitno;
- potrzeba budowy w rejonie dzielnicy Pobitno przystanku kolejowego powiązanego z projektowanym układem komunikacji drogowej.

### **Obszar Nr 8**

#### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy drodze wlotowej o najwyższym natężeniu ruchu;
- położenie przy skrzyżowaniu obwodnicy śródmiejskiej z ulicą zbiorczą wprowadzającą ruch do centrum prawobrzeżnej części miasta;
- dwa tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę usługową komercyjną (przy ul. Lwowskiej i przy skrzyżowaniu Al. Armii Krajowej z Al. Niepodległości);
- konieczność zachowania walorów krajobrazowych – ekspozycja kościoła w dzielnicy Słocina;
- duże zainteresowanie inwestorów terenem przy Al. Armii Krajowej;
- potrzeba realizacji połączenia drogowego od Al. Niepodległości do ul. Lwowskiej mającego aktywizować wschodnią część miasta.

## **Obszar Nr 9**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- położenie przy obwodnicy śródmiejskiej prowadzącej ruch tranzytowy;
- położenie w strefie nawietrzania miasta;
- rozwijająca się w ostatnich latach chaotyczna zabudowa usługowa;
- projektowana ulica zbiorcza łącząca projektowany most zamkowy ze wschodnią częścią miasta;
- przeznaczenie w Studium większej części terenu pod zieleń o charakterze rekreacyjnym.

## **Obszar Nr 10**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- wielkość płaskiego niezabudowanego terenu;
- położenie przy głównej ulicy wlotowej;
- położenie przy obwodnicy śródmiejskiej prowadzącej ruch tranzytowy;
- konieczność zapewnienia terenów rekreacyjnych dla dużego osiedla mieszkaniowego (os. Nowe Miasto), a jednocześnie bardzo duże zainteresowanie zabudowaniem tego terenu przez inwestorów;
- konieczność ochrony walorów przyrodniczych – stanowisko chronionego zimowita jesiennego;
- konieczność ochrony walorów krajobrazowych – ekspozycji kościoła katedralnego oraz ekspozycji krawędziowego Pogórza Dynowskiego;
- położenie w strefie ekologicznej – w jednej z najważniejszych stref nawietrzania miasta.

## **[Obszar Nr 11**

### **Strategiczną rolę tego terenu uzasadnia:**

- wielkość płaskiego niezabudowanego terenu;
- położenie przy głównej ulicy wlotowej do miasta (ulica Krakowska);
- położenie przy projektowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego tzw. „Drodze Północnej”, przewidzianej do prowadzenia ruchu tranzytowego;
- kompleks terenów przemysłowo - usługowych o powierzchni ok.130 ha, sąsiadujących z terenami o podobnym przeznaczeniu w gminach ościennych, mających stanowić strefę aktywności gospodarczej;
- korzystne warunki fizjograficzne;
- położenie w jednej z najważniejszych stref alimentacji systemu przewietrzania miasta;
- teren łatwy do uzbrojenia pod zabudowę produkcyjno-usługową w infrastrukturę techniczną.]<sup>18</sup>

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 95.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 95

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

# KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI, REKREACJI I SPORTU

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK  
**Opracowanie merytoryczne**  
**zmiany Nr 18/4/2007:**  
mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.



## KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI, REKREACJI I SPORTU

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego poprzez zaproponowane w „Kierunkach Rozwoju Turystyki, Rekreacji i Sportu” przedsięwzięcia i zadania realizacyjne – ma wskazać kierunki i sposoby rozwoju funkcji turystycznej Rzeszowa.

### **Funkcja turystyczna miasta.**

Funkcja turystyczna Rzeszowa to: ośrodek turystyki krajoznawczej, sentymentalnej i biznesowej.

### **Ranga turystyczna miasta.**

Rangę turystyczną miasta określić należy jako krajową w przypadku turystyki krajoznawczej, zaś w przypadku turystyki sentymentalnej i biznesowej jako międzynarodową.

### **Kierunki rozwoju turystyki.**

Kierunki rozwoju turystyki, jakie w Rzeszowie powinny być rozwijane (intensyfikowane) to:

1. Turystyka krajoznawcza:
  - a. turystyka związana z walorami architektonicznymi i urbanistycznymi (zabytki sakralne, zabytki świeckie – budowle: obronne, rezydencjonalne, użyteczności publicznej, mieszczkańskie).
  - b. turystyka związana z zabytkami techniki Centralnego Okręgu Przemysłowego.
2. Turystyka sentymentalna – związana z pozostałościami kultury żydowskiej.
3. Turystyka „kulturalna” w powiązaniu z Łańcutem i Leżajskiem (imprezy kulturalne, festiwale).
4. Turystyka konferencyjna i targowa (biznesowa).
5. Obsługa turystyki tranzytowej (w tym też funkcja rozrządu ruchu turystycznego na Polskę południowo-wschodnią).
6. Rekreacja (miasto Rzeszów i okolice) i turystyka weekendowa (okolice) mieszkańców Rzeszowa.

Wszystkie te kierunki wymagają dalszego rozwoju i intensyfikacji. Może się to dokonać poprzez:

- rozwój zagospodarowania turystycznego o zróżnicowanym standardzie, ale ze zdecydowanym wskazaniem na rozwój usług wysokostandardowych,
- rozwój zagospodarowania paraturystycznego, służącego zarówno mieszkańcom jak i odwiedzającym Rzeszów turystom,
- tworzenie kolejnych atrakcji turystycznych (walorów turystycznych) mających stanowić podstawę rozwoju turystyki krajoznawczej,
- zagospodarowanie, udostępnienie i uczytelnienie istniejących walorów antropogenicznych (kulturowych),
- poprawa wizerunku miasta,
- poprawa dostępności komunikacyjnej miasta i jego dzielnic oraz strefy podmiejskiej, zarówno komunikacją indywidualną jak i publiczną z udogodnieniem funkcji przesiadkowej węzła rzeszowskiego,
- rozwój zagospodarowania dla rekreacji i turystyki weekendowej mieszkańców Rzeszowa.

Rzeszów jest ponadto największym w południowo-wschodniej Polsce ośrodkiem generującym ruch turystyczny, co ma istotne znaczenie dla strefy podmiejskiej

Rzeszowa i całego regionu, które w dość dużym stopniu są względem Rzeszowa obszarami recepcji turystycznej dla tego ruchu.

## **CZĘŚĆ OGÓLNA**

Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, obecne oraz rysujące się w przyszłości uwarunkowania i możliwości ich wykorzystania, jak również uwzględniając nowe przemyślenia i wynikające z nich propozycje - przeprowadzono analizę obszaru miasta Rzeszowa, wyznaczając 6 kategorii obszarów mających znaczenie dla turystyki, rekreacji i sportu.

W bardzo wielu przypadkach walory terenu lub istniejące lub proponowane zagospodarowanie sprawiają, iż jest on atrakcyjny (lub będzie w przyszłości) dla więcej niż jednej z wymienionych kategorii (funkcji), co przedstawione zostało na mapie „Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i sportu – plansza ogólna”.

## **TERENY ISTOTNE DLA ROZWOJU TURYSTYKI PRZYJAZDOWEJ – WALORY TURYSTYCZNE**

W tej kategorii przedstawiono obecne i perspektywiczne obszary i obiekty stanowiące (mogące stanowić) atrakcje turystyczne (czyli walory turystyczne). Zaprezentowane na mapie obszary i obiekty pozostają (mogą być w przyszłości) celem zainteresowań turystów, a przez to podstawą rozwoju turystyki krajoznawczej. Są to przeważnie obszary i obiekty posiadające w skali miasta najwyższe walory antropogeniczne (architektoniczne, urbanistyczne, muzealnicze, obiekty usług kultury) i naturalne (przyrodnicze i krajobrazowe).

## **TERENY ISTOTNE DLA ROZWOJU TURYSTYKI PRZYJAZDOWEJ - ZAGOSPODAROWANIE TURYSTYCZNE I PARATURYSTYCZNE**

W tej kategorii przedstawiono obecne i perspektywiczne tereny, na których zlokalizowane są (mogą być) obiekty bazy turystycznej tj. bazy noclegowej, gastronomicznej (dla gastronomii zaznaczono tylko te, które związane są z obsługą ruchu tranzytowego) oraz obiekty bazy paraturystycznej.

Te ostatnie służyłyby zarówno mieszkańcom Rzeszowa, jak i poszerzeniu oferty turystycznej dla przyjezdnych poprzez uatrakcyjnienie możliwości spędzania czasu wolnego przez turystów lub uczestnictwa przez nich w imprezach, które mogłyby się odbywać na zaproponowanych obiektach, a które stanowić będą właśnie bazę paraturystyczną.

## **TERENY ISTOTNE DLA TURYSTYKI WYJAZDOWEJ MIESZKAŃCÓW**

W tej kategorii przedstawiono obszary, z których Rzeszowianie wyjeżdżają obecnie i wyjeżdżać mogą w przyszłości (po wybudowaniu przystanków kolejowych) poza miasto. Obszary te pełnią lub mogą pełnić funkcje usługowe m.in. dla podróżujących Rzeszowian.

Są to istniejące dworce kolejowe, istniejące dworce autobusowe, tereny przydworcowe jako miejsca wykorzystywane przez przewoźników komercyjnych (lokalnych i dalekobieżnych) i stanowiące obszar rozwoju usług dla podróżnych, parking przy Urzędzie Wojewódzkim jako bardzo dogodny i tradycyjny już miejsce autokarowych wyjazdów turystycznych Rzeszowian, a także proponowane przystanki kolejowe Rzeszów–Baranówka i Rzeszów-Pobitno.

## **TERENY ISTOTNE DLA REKREACJI MIESZKAŃCÓW LUB ZAGOSPODAROWANIA ICH CZASU WOLNEGO**

W tej kategorii przedstawiono te obszary i obiekty, które obecnie (i w przyszłości) tworzą (mogą tworzyć) ofertę wypoczynku biernego na „wolnym powietrzu”, rekreacji „ładowej” i związanej z wykorzystaniem wód, korzystania ze stacjonarnych usług kultury i imprez kulturalnych. Wyznaczone tereny dają możliwości spacerów i spędzania wolnego czasu wśród zieleni, nad wodą lub też na Starym Mieście i w Śródmieściu przy wykorzystaniu deptaków i reprezentacyjnych przestrzeni publicznych, poszerzonych o ofertę obiektów kultury i gastronomii.

W kategorii tej celowo nie ujęto ogrodów działkowych, które są terenami rekreacyjnymi, ale o bardzo ograniczonej dostępności (właściciel, jego rodzina i znajomi).

## **TERENY ISTOTNE DLA ROZWOJU SPORTU**

W tej kategorii przedstawiono obszary, które obecnie zagospodarowane są jako tereny sportowe oraz obszary, które proponuje się pod rozwój bazy sportowej w przyszłości.

## **Obszary przydworcowe (dworców istniejących) kształtujące wizerunek miasta dla przyjezdnych.**

Wyznaczone zostały obszary w rejonie istniejących dworców kolejowych i autobusowych, w których powinny zostać podjęte działania mające na celu poprawę fizjonomii, rozwój usług służących obsłudze turystów i podróżnych oraz dalszy rozwój funkcji komunikacyjnej. Obszary te kształtują wizerunek miasta dla przyjezdnych, a szczególnie dla tych, którzy w Rzeszowie odbywają jedynie przesiadkę.

## **CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

W części szczegółowej przedstawiono propozycje zadań, dla których określono lokalizacje konkretne albo alternatywne i takie, dla których przewidziano określony przebieg w terenie. Identyfikacja zadań możliwa jest przy pomocy mapy „Kierunki Rozwoju Turystyki, Rekreacji i Sportu – plansza szczegółowa”.

1. Propozycja lokalizacji obiektu hotelarskiego (motel lub hotel).
2. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu.
3. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu.
4. Alternatywna lokalizacja przydrożnego obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem.
5. Propozycja budowy ciągu rowerowo – spacerowego po obydwóch stronach Wisłoka do mostu w Trzebownisku.
6. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu, mającego stanowić przestrzenny i ekologiczny „łącznik” pomiędzy Wisłokiem i jego starorzeczem.
7. Rozważenie możliwości udrożnienia i zagospodarowania starorzecza Wisłoka dla spływów kajakowych na odcinku Rzeszów – Łańcut, z wprowadzeniem możliwości etapowania szlaku.
8. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu pomiędzy rzeką Wisłok a ul. lubelską. W tej części doliny zagospodarowanie powinno mieć charakter parkowy (teren narażony jest na częste zalewanie falą powodziową).
9. Propozycja budowy parkingu typu Park and Ride z pełnym zapleczem obsługi (pełny program MOP). Realizacja możliwa dopiero po wybudowaniu arterii komunikacyjnych.

10. Postulat reaktywowania i modernizacji linii kolejowej Rzeszów – Tarnobrzeg.
11. Propozycja budowy przystanku kolejowego Rzeszów-Baranówka (w II etapie dworca) na rozejściu linii kolejowych, w powiązaniu z estakadą nowoprojektowanej arterii drogowej.
12. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park wewnątrzosiedlowy na potrzeby projektowanego osiedla.
13. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park osiedlowy na potrzeby projektowanego osiedla.
14. Alternatywna lokalizacja Ogrodu Regionalnego „Podkarpacie w Miniaturze” (ogród z makietami budowlanymi najcenniejszych zabytków Podkarpacia w skali ok.1:20) lub kontynuacja parku osiedlowego jak w punkcie 13.
15. Propozycja budowy obiektu hotelarskiego (preferowany typ obiektu - hotel).
16. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terasy zalewowej doliny Wisłoka na północ od mostu na ul.Ciepłowniczej.
17. Propozycja turystycznego szlaku rowerowego „Renesansowe Miasta Podkarpacia” (Rzeszów tj. dawne Nowe Miasto – Sokołów Młp. – Głogów Młp. – Rzeszów).
18. Propozycja wyznaczenia pieszego turystycznego „Szlaku Starorzecza Wisłoka” (Rzeszów – Strażów - Łańcut). Na planszy oznaczono przebieg orientacyjny (w obrębie starorzecza) oraz warianty alternatywne przebiegu przez Rzeszów (do ronda na Pobitnem lub do dworca głównego PKP).
19. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park osiedlowy.
20. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu.
21. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park wewnątrzosiedlowy.
22. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (motel lub hotel). Realizacja możliwa dopiero po wybudowaniu projektowanych arterii komunikacyjnych.
23. Alternatywna lokalizacja przydrożnego obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem. Realizacja możliwa dopiero po wybudowaniu projektowanych arterii komunikacyjnych.
24. Propozycja budowy przystanku kolejowego Rzeszów-Pobitno (w II etapie dworca) - w powiązaniu z wiaduktem nowoprojektowanej arterii drogowej.
25. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (motel lub hotel). Realizacja możliwa dopiero po wybudowaniu arterii komunikacyjnych.
26. Alternatywna lokalizacja przydrożnego obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem. Realizacja możliwa dopiero po wybudowaniu arterii komunikacyjnych.
27. Propozycja budowy obiektu hotelarskiego (hotel lub motel).
28. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania szerokodennej doliny Przyrwy w dzielnicy Przybyszówka.
29. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park osiedlowy na potrzeby budowanego osiedla.
30. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (preferowany typ obiektu – hotel).
31. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park wewnątrzosiedlowy.
32. Propozycja budowy krytego basenu z wieżą do skoków o standardzie olimpijskim wraz z zapleczem rekreacyjnym lub alternatywnie innego obiektu sportowego (alternatywnie usługi publiczne w zieleni).
33. Propozycja lokalizacji obiektu hotelarskiego (hotel) lub alternatywnie budowy obiektu sportowego (alternatywnie usługi publiczne w zieleni).

34. Propozycja rewitalizacji zespołu pałacowo-parkowego na Staromieściu wraz ze zmianą funkcji (na cele np. szkolnictwa wyższego, muzealnictwa, kultury, hotelarstwa).
35. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu.
36. Propozycja zagospodarowania terenów nad Wisłokiem w rejonie dzielnicy Pobitno. Zagospodarowanie powinno być podporządkowane ochronie krajobrazu i uczytelnieniu ciągów widokowych na skarpę doliny i Kopiec Konfederatów Barskich.
37. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu.
38. Propozycja budowy ośrodka sportowo-rekreacyjnego, głównie sportów zimowych, o randze ogólnomiejskiej (m.in. z lodowiskiem – boiskiem hokejowym, terenami saneczkowymi).
39. Propozycja adaptacji zabytkowego młyna położonego przy trasie wlotowej na cele gastronomii (zdecydowanie preferowana kuchnia regionalna). Wskazane będzie wówczas zlokalizowanie w młynie również punktu informacji turystycznej.
40. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (hotel lub motel).
41. Alternatywna lokalizacja przydrożnego obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem.
42. Propozycja lokalizacji centrum targowego oraz centrum kongresowego.
43. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania wzgórza na park osiedlowy.
44. Propozycja budowy kładki dla pieszych nad torami kolejowymi przy dworcu Rzeszów–Staroniwa.
45. Propozycja rewaloryzacji ul. ks. Jałowego bez ograniczania ruchu pojazdów.
46. Parking przy Urzędzie Wojewódzkim. Jest on tradycyjnym już miejscem autokarowych wyjazdów turystycznych Rzeszowian oraz parkingiem dla autokarów turystycznych w centrum miasta – postulat bezwzględne utrzymania parkingowej funkcji placu.
47. Propozycja rozwoju zintegrowanego węzła komunikacyjnego z pełną funkcją przesiadkową (taka forma węzła wskazana jest dla rozwoju turystyki przyjazdowej i wyjazdowej). Oprócz rozwiązania kwestii lokalizacji dworców PKS; przeprowadzona powinna zostać modernizacja dworca głównego PKP - z modernizacją części peronowej (na wysokie perony), modernizacją części dworcowej z przywróceniem secesyjnej architektury budynku dworcowego. Kładka dla pieszych nad torowiskiem (po przedłużeniu przejścia podziemnego) powinna zostać przekazana (symbolicznie sprzedana) dla jednego z muzeów kolejnictwa w Polsce, w którym służyłaby jako taras widokowy ponad ekspozycją.
48. Propozycja wprowadzenia na dworcach głównych PKP i PKS elektronicznej informacji o usługach hotelarskich i ich dostępności.
49. Alternatywna lokalizacja hotelu (wysokostandardowego) poprzez adaptację budynków poaustriackich koszar przy pl. Kilińskiego (możliwa jest adaptacja całego kwartału zabudowy na hotel, parking hotelowy wewnątrz kwartału).
50. Propozycja wyznaczenia „Szlaku Pozostałości Kultury Żydowskiej” (szlak o charakterze miejskiej trasy po zabytkach).
51. Propozycja rewaloryzacji Synagogi Nowomiejskiej – rekonstrukcja historycznej architektury obiektu (z zachowaniem BWA).
52. Postulat przywrócenia parkingowej funkcji placu m.in. jako parkingu dla autokarów turystycznych w centrum miasta.
53. Propozycja ograniczenia ruchu drogowego na rzecz poszerzenia strefy ruchu pieszego wraz z rowerowym w Śródmieściu. Propozycja poszerzenia strefy

pieszej dotyczy ulic: Mickiewicza (od Rynku do Gałęzowskiego), Gałęzowskiego, Joselewicza, Zamenhoffa, Bernardyńska, plac Farny.

54. Propozycja dalszej budowy deptaków i urządzania atrakcyjnie zagospodarowanych przestrzeni publicznych. Deptaki powinny zostać wybudowane na miejscu ulic: Matejki, Jagiellońska (od 3 Maja do Zygmuntońskiej), Gałęzowskiego, Bernardyńska, Słowackiego (od ul. Króla Kazimierza do Matejki), al. Pod Kasztanami, al. Lubomirskich. Przestrzenie publiczne proponuje się zagospodarować na placu Farnym, Rynku Starego Miasta, obydwóch jezdniach ul. Mickiewicza (od Joselewicza do Gałęzowskiego).
55. Projektowana Podziemna Trasa Turystyczna pod Rynkiem Starego Miasta oraz propozycja utworzenia Muzeum Historii Miasta Rzeszowa.
56. Propozycja lokalizacji hotelu (wysokostandardowego) poprzez adaptację kamienic wschodniej pierzei Rynku Starego Miasta.
57. Alternatywna lokalizacja hotelu (wysokostandardowego) poprzez adaptację kamienicy narożnej przy ulicach Naruszewicza i Szopena lub wariant poszerzony, tj. wraz z adaptacją na hotel kamienic przy ul. Szopena pomiędzy ulicami Naruszewicza i Szpitalną.
58. Propozycja budowy parkingu, mającego stanowić m.in. parking dla autokarów turystycznych w centrum miasta.
59. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (hotel).
60. Postulat sprzedaży, a następnie adaptacji gmachu przy ul. Zamkowej 8 (przez renomowaną sieć hotelarską) na stylizowany, ekskluzywny hotel. Pod podwórzem gmachu i sąsiednich posesji możliwa budowa parkingu podziemnego na potrzeby hotelu.
61. Projektowana rekonstrukcja kordegardy Pałacu Lubomirskich.
62. Propozycja udostępnienia wieży zamkowej jako tarasu widokowego. Wskazana ponadto zmiana funkcji zamku (na cele: muzealnictwo, kultura, szkolnictwo wyższe, hotelarstwo).
63. Propozycja zagospodarowania terenów nad Wisłokiem w obrębie centrum miasta. Zagospodarowanie powinno mieć charakter pasów zieleni urządzonej z komunikacją pieszą i rowerową.
64. Propozycja budowy kładki pieszo – rowerowej przez Wisłok na ciągu ulic Słowackiego – Cegielniana.
65. Postulat adaptacji hali widowiskowo–sportowej na cele sportowe w połączeniu z funkcją kulturalną i targową (w tym m.in. targi turystyczne).
66. Propozycja przywrócenia parkingowej funkcji placu dla obsługi hali widowiskowo - sportowej (w perspektywie) i jako parkingu dla autokarów turystycznych w centrum miasta.
67. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania doliny Mikołki w dzielnicy Staroniwa.
68. Propozycja urządzenia toru saneczkowego.
69. Plac przed Domem Kultury WSK – propozycja zamknięcia dla ruchu drogowego i zagospodarowania przestrzeni publicznej oraz budowy parkingu podziemnego.
70. Propozycja doinwestowania pod kątem rekreacji Parku Kultury i Wypoczynku.
71. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu po wschodniej stronie Wisłoka. Zagospodarowanie powinno mieć charakter parkowy.
72. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu.
73. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park wewnątrzsiedlowy.
74. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (motel lub hotel).

75. Alternatywna lokalizacja przydrożnego obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem.
76. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania szerokodennej doliny Młynówki w dzielnicy Słocina.
77. Propozycja utworzenia ogrodu roślinności bagiennej o charakterze edukacyjnym.
78. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu.
79. Propozycja rewitalizacji zespołu dworsko-parkowego. Funkcja preferowana – ośrodek konferencyjny.
80. Alternatywna lokalizacja dla Muzeum Techniki Centralnego Okręgu Przemysłowego (konieczna budowa gmachu muzeum).
81. Propozycja budowy amfiteatru przy ul. poznańskiej w miejscu boiska z prowizoryczną sceną istotna rola amfiteatru dla rozwoju kultury i turystyki „kulturalnej” – koncerty, festiwale, w tym możliwość odbywania występów w ramach Światowego Festiwalu Polonijnych Zespołów Folklorystycznych).
82. Alternatywna lokalizacja dla Muzeum Techniki Centralnego Okręgu Przemysłowego (przy tej lokalizacji również konieczna budowa gmachu muzeum).
83. Propozycja utworzenia „Parku Akademickiego” (zagospodarowanie alternatywne). W przypadku odstąpienia od realizacji „Parku Akademickiego”, teren przeznaczony powinien zostać pod rozwój uczelni.
84. Propozycja wykupienia i adaptacji istniejących obiektów na Muzeum Techniki Centralnego Okręgu Przemysłowego (dotyczy obiektów przy ul. hetmańskiej 77 na „ekspozycję małą” i ul. hetmańskiej 56 na „ekspozycję dużą”) - lokalizacja najkorzystniejsza spośród przedstawionych alternatyw.
85. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park osiedlowy.
86. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu.
87. Propozycja utworzenia „Parku Katedralnego im. Jana Pawła II” (propozycja nazwy) o charakterze spacerowym.
88. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (motel lub hotel).
89. Propozycja lokalizacji aquaparku. Najkorzystniejsza byłaby kryto-otwarta wersja obiektu.
90. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu (teren proponowany na przeniesienie klubu sportowego „Zimowit-Zalesie”). Alternatywnie zagospodarowanie tego terenu - zieleń urządzona.
91. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu jako park wewnątrzosiedlowy.
92. Propozycja przeniesienia z parku klubu sportowego „Zimowit-Zalesie”, a następnie podjęcie rewitalizacji zespołu dworsko-parkowego na Zalesiu.
93. Propozycja utworzenia „Parku Staroniwskiego” o intensywnym zagospodarowaniu turystyczno-rekreacyjnym - propozycje zagospodarowania: Ogród Regionalny „Podkarpacie w Miniaturze” (lokalizacja alternatywna ogrodu), ogród zoologiczny (jeżeli nie powstanie amfiteatr), crossowa trasa rowerowa, amfiteatr (jeżeli nie powstanie zoo), alejki spacerowe i rowerowe, sezonowa gastronomia, zalesienia, wieża widokowa, ośrodek rekreacyjno-balneologiczny (w przypadku podjęcia eksploatacji wód geotermalnych w rejonie Staroniwy). W przypadku odstąpienia od realizacji „Parku Staroniwskiego”, istnieje możliwość zlokalizowania na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z pozostawieniem niezabudowanych, a zagospodarowanych rekreacyjnie dolinek.
94. Koncepcja poszerzona (zdecydowanie korzystniejsza) „Parku Staroniwskiego” (pkt. 93) obejmująca również teren należący do gminy Boguchwała. Propozycja

- utworzenia „Parku Staroniwskiego”, uwzględnia teren potrzebny na zakładaną w perspektywie rozbudowę cmentarza zwięzycznego.
95. Ścieżka przyrodniczo – dydaktyczna im. W. Szafera. Konieczne trwałe oznakowanie ścieżki.
  96. Istniejący Rezerwat „Lisia Góra” – priorytet wymagań ochrony przyrody i krajobrazu (dla ludności - funkcja krajoznawcza, edukacyjna, spacerowa).
  97. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenów po zachodniej stronie zalewu.
  98. Propozycja budowy drogi wskazanej dla rozwoju zagospodarowania turystyczno – rekreacyjnego tj. przełożenie ul. Kwiatkowskiego (droga projektowana w dotychczasowym MPOZP).
  99. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenów po wschodniej stronie zalewu.
  100. Propozycja utworzenia bezpiecznego i zagospodarowanego kąpieliska (koncepcja aquaparku) w miejscu tzw. żwirowni.
  101. Alternatywna lokalizacja campingu - przy ujściu Strugu (wymagana I kat.).
  102. Alternatywna lokalizacja campingu – przy cofce zalewu (wymagana I kat.).
  103. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terasy zalewowej doliny Strugu w granicach miasta.
  104. Propozycja rekreacyjnego zagospodarowania terenu przy potoku Matysówka (zw. również potokiem Zalesiańskim) w dzielnicy Biała.
  105. Propozycja sportowego zagospodarowania terenu (alternatywny teren na przeniesienie klubu sportowego „Zimowit-Zalesie”).
  106. Propozycja działań mających na celu aktywizację drogi wojewódzkiej nr 878 jako alternatywnej drogi z Rzeszowa i z głębi kraju w Bieszczady (przebieg: Rzeszów – Hyżne – Dubiecko – Nienadowa – Iskań – Bircza – Kuźmina – Wojtkowa – Krościenko – Ustrzyki Dolne lub na pewnym odcinku alternatywny wariant przebiegi przez Dynów i Jawornik Ruski)..
  107. Alternatywna lokalizacja obiektu hotelarskiego (hotel lub motel).
  108. Alternatywna lokalizacja campingu – na stoku pogórza (wymagana I kat.). Jest to najkorzystniejsza lokalizacja dla campingu spośród przedstawionych alternatyw.
  109. Alternatywna lokalizacja ogrodu botanicznego lub Ogrodu Regionalnego „Podkarpacie w Miniaturze”.
  110. Propozycja budowy drogi, wskazanej dla rozwoju zagospodarowania turystyczno–rekreacyjnego w proponowanym Parku Wypoczynku i Rekreacji „Laski Matysowskie” (droga projektowana w dotychczasowym MPOZP).
  111. Alternatywna lokalizacja ogrodu botanicznego lub Ogrodu Regionalnego „Podkarpacie w Miniaturze”.
  112. Propozycja utworzenia Parku Wypoczynku i Rekreacji „Laski Matysowskie” (nazwa robocza) mającego za cel wykorzystanie dużych deniwelacji terenu występujących na stoku krawędziowym Pogórza Dynowskiego - propozycje zagospodarowania: wyciąg narciarski orczykowy, trasa(y) zjazdowa(e), tor saneczkowy, wieża widokowa, crossowa trasa rowerowa, gastronomia, ścieżki spacerowe i rowerowe, ośrodek jeździecki, szlaki turystyczne – istniejące, lasy istniejące i nowe dolesienia, ośrodek rekreacyjno-balneologiczny (w przypadku podjęcia eksploatacji wód geotermalnych w rejonie Zalesia).
  113. Koncepcja poszerzona (zdecydowanie korzystniejsza) PWiR „Laski Matysowskie” (pkt.112) obejmująca również teren należący do gminy Tyczyn.



114. Propozycja budowy zagospodarowanego ciągu rowerowo-pieszego od zalewu na Wisłoku do mostu w Zarzeczcu z przebiegiem przez zespół pałacowo-parkowy w Boguchwale. Ciąg stanowiłby powiązanie Rzeszowa i Boguchwały z proponowanym turystycznym szlakiem rowerowym „Po Miasteczkach Pogórza Dynowskiego”.
115. Propozycja alternatywnego pola golfowego, torów wyścigów konnych lub toru kartingowego (lokalizacja na obszarze gm. Boguchwała).
116. Propozycja budowy zagospodarowanego ciągu rowerowo – pieszego wzdłuż brzegu Wisłoka z Rzeszowa do mostu w Wyżnem (Babicy–Kolonii). Ciąg stanowiłby połączenie z proponowanym turystycznym szlakiem rowerowym „Po Miasteczkach Pogórza Dynowskiego”.
117. Propozycja budowy zagospodarowanego ciągu rowerowo – pieszego wzdłuż brzegu Strugu do Tyczyna (preferowany prawy brzeg rzeki). Ciąg stanowiłby kolejne połączenie z proponowanym turystycznym szlakiem rowerowym „Po Miasteczkach Pogórza Dynowskiego”.
118. [Propozycja lokalizacji przydrożnego obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem przy ulicy Krakowskiej na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko. Realizacja możliwa poprzez adaptację istniejącego obiektu handlowego do nowej funkcji.
119. Propozycja realizacji ciągu rowerowo-pieszego o charakterze spacerowym wśród zieleni, pomiędzy zabytkowym zespołem dawnej Niższej Krajowej Szkoły Rolniczej w Miłocinie a pozostałościami dawnego zespołu dworskiego „Dworzysko” na Przybyszówce z kontynuacją do ulicy Krakowskiej, z wykorzystaniem przebiegu alei zabytkowej i zachowanej enklawy starodrzewu.
120. Propozycja powiększenia terenu sportowego stadionu „Ceramika” w dzielnicy Przybyszówka i wprowadzenie dodatkowego kompleksowego zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego.
121. Propozycje lokalizacji przydrożnego obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem przy ulicy Krakowskiej na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.
122. Propozycja lokalizacji obiektu hotelarskiego (hotel lub motel) przy ulicy Krakowskiej na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko ]<sup>18</sup>

**Propozycja rozwiązań lokalizacyjnych dworców komunikacji zbiorowej - wskazana ze względu na rozwój turystyki przyjazdowej i wyjazdowej.**

Dla rozwoju turystyki przyjazdowej i wyjazdowej istotną kwestią jest lokalizacja dworców autobusowych PKS. Atutem Rzeszowa jest położenie dworca głównego PKS w samym centrum miasta i przy dworcu głównym PKP (dworzec podmiejski PKS znajduje się również w bliskiej odległości). Obydwa dworce wymagają modernizacji (dworzec główny rozbudowy). Ważną dla miasta sprawą jest możliwość dowiezienia komunikacją zbiorową zarówno turystów jak i osób dojeżdżających do pracy - do centrum miasta i w pobliże dworca głównego PKP w celu umożliwienia bezpośrednich przesiadek (bez uciążliwych połączeń – łączników).

W związku z powyższym, dążąc do rozwoju turystyki, należy utrzymać lokalizację dworców PKS w centrum miasta (dworzec główny – możliwość powiększenia o teren do linii kolejowej lub alternatywnie adaptacja starej lokomotywowni). Obsługa dzielnic i peryferii miasta odbywałaby się jak dotychczas poprzez sieć przystanków. Wyprowadzenie dworców PKS poza centrum miasta spowodowałoby pogorszenie dostępności Śródmieścia, a ponadto znaczny wzrost ruchu drogowego (pojazdów indywidualnych osób dojeżdżających do Rzeszowa do pracy).

W ostatnich latach w rozwoju komunikacji zbiorowej występują tendencje tworzenia zintegrowanych węzłów komunikacyjnych (centrów komunikacyjnych).

Odnosnie komunikacji kolejowej, projektowany w północno-zachodniej części Rzeszowa przystanek kolejowy powinien być zlokalizowany tak, aby obsługiwał jednocześnie obydwie linie kolejowe tj. w kierunku Dębicy i Tarnobrzega (po jej ewentualnym uruchomieniu).

## **POZOSTAŁE DZIAŁANIA NA RZECZ ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI W MIEŚCIE RZESZOWIE - BEZ WSKAZYWANIA KONKRETNÝCH LOKALIZACJI**

Poniżej przedstawiono inne działania z dziedziny turystyki i rekreacji, nie zamieszczone już na mapie „Kierunków Rozwoju Turystyki, Rekreacji i Sportu – plansza szczegółowa”, ze względu na konieczność dokonania generalizacji treści mapy, jak również te, dla których nie zaproponowano konkretnej lokalizacji czy też przebiegu, wskazując jednak potrzebę ich realizacji na obszarze miasta.

Propozycje:

- dalszej rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych,
- iluminacji (doświetlenia) obiektów zabytkowych i dominant w krajobrazie miasta,
- uczytelnienia w terenie przebiegu i opisu „Szlaku Zabytków Starego Rzeszowa” (tj. miejskiego szlaku po zabytkach),
- wprowadzenia drogowskazów turystycznych o historycznej formie, wskazujących dojścia do ważniejszych obiektów zabytkowych,
- usytuowania turystycznych planów miasta w miejscach najczęściej odwiedzanych przez turystów,
- uruchomienia wypożyczalni rowerów,
- budowy kręgielni wraz z zapleczem,
- utworzenia i budowy gmachu Teatru Muzycznego,
- budowy multipleksu (centrum kinematograficznego),
- projektowanej rozbudowy (budowy obiektu) Ośrodka „Telewizji Rzeszów” (m.in. istotna rola TV w popularyzacji walorów i promocji tak miasta Rzeszowa jak i regionu Podkarpacia),
- powołania przedsiębiorstwa turystycznego z siedzibą w Rzeszowie, dysponującego wysoko kwalifikowaną kadrą – zajmującego się organizacją i obsługą turystyki przyjazdowej w południowo-wschodniej Polsce wraz z promocją regionalnego produktu turystycznego,
- powołania podkarpackiego oddziału regionalnego Polskiej Organizacji Turystycznej,
- organizacji targów turystycznych,
- organizacji większej liczby imprez kulturalnych na tzw. „wolnym powietrzu”,
- wprowadzenia obchodów dni miast partnerskich w Rzeszowie i „Dni Rzeszowa” w miastach partnerskich.

## **DZIAŁANIA NA RZECZ ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI W OKOLICACH RZESZOWA, KTÓRE REALIZOWANE BYŁYBY POZA GRANICAMI MIASTA**

Poniżej przedstawiono propozycję działań z dziedziny turystyki i rekreacji, mających służyć wypoczynkowi i turystyce weekendowej mieszkańców Rzeszowa,

jak również turystom przybyłym do naszego regionu, a które realizowane byłyby w okolicach Rzeszowa - w całości poza granicami miasta.

Propozycje:

- wspomaganie rozwoju agroturystyki,
- wspomaganie procesu adaptacji starych wiejskich drewnianych domów na tzw. „drugie domy”,
- przeznaczenia terenów i rozwoju infrastruktury na potrzeby realizacji zespołów „drugich domów” (indywidualnych domów letniskowych na dużych działkach rekreacyjnych, w postaci zorganizowanych kompleksów zabudowy letniskowej) w okolicach Rzeszowa (propozycje: gm. Świlcza – sołectwo Bratkowice, gm. Błażowa, gm. Żołynia, gm. Strzyżów),
- turystyczno-rekreacyjne zagospodarowanie zbiorników wodnych istniejących (Bratkowice, Jasionka, Lipie, Budy Głogowskie, Głuchów),
- budowy projektowanych zbiorników retencyjnych o funkcji rekreacyjnej (tj. w Błażowej Górnej, w Kąkolówce, w Stobiernej, w Żolyni, w Ranizowie, w Górze Ropczyckiej, w Tarnawce),
- utworzenia „zielonej szkoły” (ośrodka edukacji przyrodniczo – ekologicznej o charakterze pobytowym i programie kilkudniowym) w dalszych okolicach Rzeszowa,
- wyznaczenia pieszych szlaków turystycznych nizinnych i górskich (z dopuszczeniem ruchu rowerowego i możliwością jazdy konnej) tj. uzupełnienie sieci szlaków mające na celu rozwinięcie powiązań atrakcji turystycznych z Rzeszowem (propozycje głównych powiązań: Hermanowa – Białka – Rez. Wilcze; Lutoryż – Ropczyce / Sędziszów Młp. / G. Chełm; Rez. Zabłocie – Kamionka – Blizna – Mielec; Kanada – Rez. Husówka – Kańczuga; Sokołów Młp. – Zalew Maziarnia – Bojanów),
- wyznaczenie turystycznego szlaku rowerowego (koncepcja szlaku rozgałęzionego) „Po Miasteczkach Pogórza Dynowskiego”.

\* \* \*

Rozwój turystyki i rekreacji wymaga wspólnych i zsynchronizowanych działań różnych szczebli samorządów, agencji i instytucji odpowiedzialnych za rozwój turystyki oraz inwestorów chcących zaangażować swój kapitał w tę dziedzinę gospodarki. Konieczne jest tworzenie ofert inwestycyjnych i aktywne poszukiwanie inwestorów np. sieci hotelarskich.

Na niektóre z wymienionych w opracowaniu zadań, istnieje możliwość pozyskiwania środków z funduszy pomocowych Unii Europejskiej oraz środków Urzędu Kultury Fizycznej i Turystyki i Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska.

Inną kwestią jest stałe prowadzenie profesjonalnej i właściwie skierowanej promocji turystycznej miasta Rzeszowa i całego regionu.

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 96.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 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 18/4/2007:**

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **ZAWARTOŚĆ ZAŁĄCZNIKA** wprowadzona zmianą nr 18/4/2007

- **PROJEKTOWA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA – ustalenia ogólne** str. 3
  
- **WYJAŚNIENIA OZNACZEŃ W LEGENDZIE PLANSZY NR 55** str. 7
  
- **ZABUDOWA MIESZKANIOWA** str. 7
  - Ustalenia ogólne
  - Ustalenia szczegółowe - kierunki zagospodarowania przestrzennego:
    - I. Osiedle Przybyszówka – XVIII
      - 1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>
        - Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów mieszkaniowych
        - Wskaźniki urbanistyczne w zakresie infrastruktury społecznej
        - Ustalenia dla poszczególnych obszarów
  
- **USŁUGI** str.15
  - Ustalenia ogólne
  - Ustalenia szczegółowe - kierunki zagospodarowania przestrzennego:
    - I. Osiedle Przybyszówka – XVIII
      - 1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>
        - Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów usługowych
        - Ustalenia dla poszczególnych obszarów
  
- **ZABUDOWA PRODUKCYJNO – SKŁADOWA** str.21
  - Ustalenia szczegółowe - kierunki zagospodarowania przestrzennego:
    - I. Osiedle Przybyszówka – XVIII
      - 1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>
        - Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów usługowych
        - Ustalenia dla poszczególnych obszarów
  
- **SYSTEM ZIELENI** str.23
  - ◆ 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 funkcja 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 2000 m<sup>2</sup> oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, 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 stanowią będą kontynuację istniejących i projektowanych powiązań komunikacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu transportowego Rzeszowa.]<sup>18</sup>**

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 i 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.]<sup>18</sup>**

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.

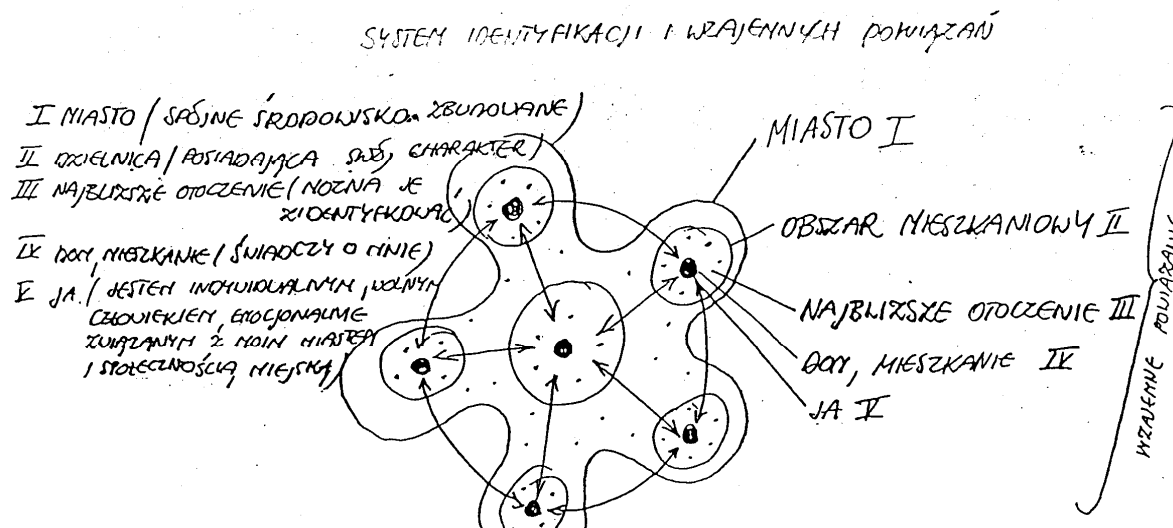
Proces przekształcania i kształtowania miasta opiera się o gospodarowanie przestrzenią, która nie jest tylko zespołem terenów przeznaczonych pod zabudowę lub już zabudowanych.

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 zaprzepaszczenia możliwości przyszłych pokoleń do zaspokojenia ich potrzeb czyli zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju.

Powinno być to wiodące wskazanie dla regulacji zawartych w opracowywanych Miejskowych 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.]<sup>18</sup>

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]<sup>18</sup>

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 zabudową jednorodziną, 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 wielorodzinnej, 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 wielorodzinnej 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<sub>A</sub>**

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) 15 m<sup>2</sup> / mieszkańca (minimum 20% terenu osiedla)
- zieleń rekreacyjna 35 – 40 m<sup>2</sup> / mieszkańca (minimum 10% terenu zabudowy mieszkaniowej brutto),

w tym:

- tereny sportu i rekreacji 5 – 7 m<sup>2</sup> / mieszkańca (minimum 10% terenu osiedla)
- boiska 2000 – 3000 mieszkańców / 1 obiekt
- pływalnie kryte 10 000 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<sup>XVIII</sup><sub>01,02</sub>** – **obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** położone w zachodniej części Osiedla Przybyszówka oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - 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 2000 m<sup>2</sup>, 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<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> 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 10 m dla zabudowy usługowej w północnej części terenu MN<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>;
- albo dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 35°-45° albo dachy płaskie, stosowane na całym obszarze MN<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> 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<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>** - **obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** położony w centralnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - 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 zwarteo kompleksu zieleni urządzonej nie mniejszy niż 10 % powierzchni obszaru MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>;
- Kształtowanie nowych zespołów zabudowy musi uwzględniać:
  - konieczność lokalizowania przestrzeni publicznych oraz systemów zieleni urządzonej tworzących zwarty kompleks zieleni dla całego obszaru MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>,
  - konieczność wytworzenia sąsiedzkich przestrzeni publicznych z zielenią urządzoną, 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<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>,
  - 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 2000 m<sup>2</sup>, 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 20 m;
  - 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 naziemnych, nie wyżej jak 45 m dla centralnej części osiedla, do 6 kondygnacji naziemnych, nie wyżej jak 18 m na obrzeżach osiedla;
- maksymalna intensywność zabudowy: wysoka – 2,0, średnia – 1,0 niska – 0,6;
- dachy budynków o wysokości do trzech kondygnacji naziemnych – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° albo dachy płaskie; dachy powyżej trzech kondygnacji – płaskie z dopuszczeniem elementów dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 45°, 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<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – 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 m<sup>2</sup>, 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 - 12 m dla terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej oraz do dwóch kondygnacji naziemnych - 8,5 m 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.]<sup>18</sup>

## USŁUGI

### → [USTALENIA OGÓLNE]<sup>18</sup>

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 400 m<sup>2</sup>, 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 400 m<sup>2</sup>

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.

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. Drogą 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.2 ha, 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<sup>XVIII</sup>** – Obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 symbolem P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>02</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>03</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>04</sub> o powierzchni ok.110 ha, położony na północy Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> „Dworzysko”, na którym dopuszcza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- 10) **Up/UC<sup>XVIII</sup>**<sub>01</sub> - Obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o powierzchni ok. 2 ha, położony na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, na którym dopuszcza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- 11) **U/UC<sup>XVIII</sup>**<sub>01</sub> - Obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o powierzchni ok.10,5 ha, położony na zachodzie Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, na którym dopuszcza się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

→ **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE** - kierunki zagospodarowania przestrzennego

## **I. Osiedle Przybyszówka - XVIII**

### **1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>**

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: zieleni 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 przerywanymi) 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<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar lokalizacji usług komercyjnych** położony w południowej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - 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 2000 m<sup>2</sup>,
  - drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej;
  - drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleń 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<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, 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 15 m;
- Dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych jak 30 m stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru;
- Sposób kształtowania połączeń dachowych harmonijny dla całego obszaru U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>;
- Zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

**2. US<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar lokalizacji usług sportu i rekreacji** położony w południowej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - 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 2000 m<sup>2</sup>, 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 urządzonej, infrastrukturę techniczną.
- Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- Nakaz kształtowania zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie spójnym dla całego obszaru US<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, 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 30 m (*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 20 m;
- Dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych jak 50 m stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy obszaru;
- Sposób kształtowania połaci dachowych harmonijny dla całego obszaru US<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>;
- Zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

**3. Up/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar lokalizacji usług publicznych** położony w północnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - 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,
  - urządzenia transportu publicznego,
  - zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych oraz usługami komercyjnymi,
  - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, 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 10 m;

- 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.

## ZABUDOWA PRODUKCYJNO – SKŁADOWA

→ USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - kierunki zagospodarowania przestrzennego

### I. Osiedle Przybyszówka - XVIII

#### 1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>

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<sup>XVIII</sup><sub>01,02,03,04</sub>** – **obszar lokalizacji przemysłu, usług oraz obiektów wielkopowierzchniowych** położony w północnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - 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 m<sup>2</sup> (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 25 m, dla budynków biurowych i wystawienniczych do dziesięciu kondygnacji nadziemnych nie wyżej jak 45 m;
- Dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci do 35°;
- Zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, 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.<sup>18</sup>

## 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 urządzonej 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 1 – 2 km, 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 – załączka 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 towarzyszącymi 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, nieukształtowanej 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 przyspieszyć 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, placówki 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. Odmową 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.

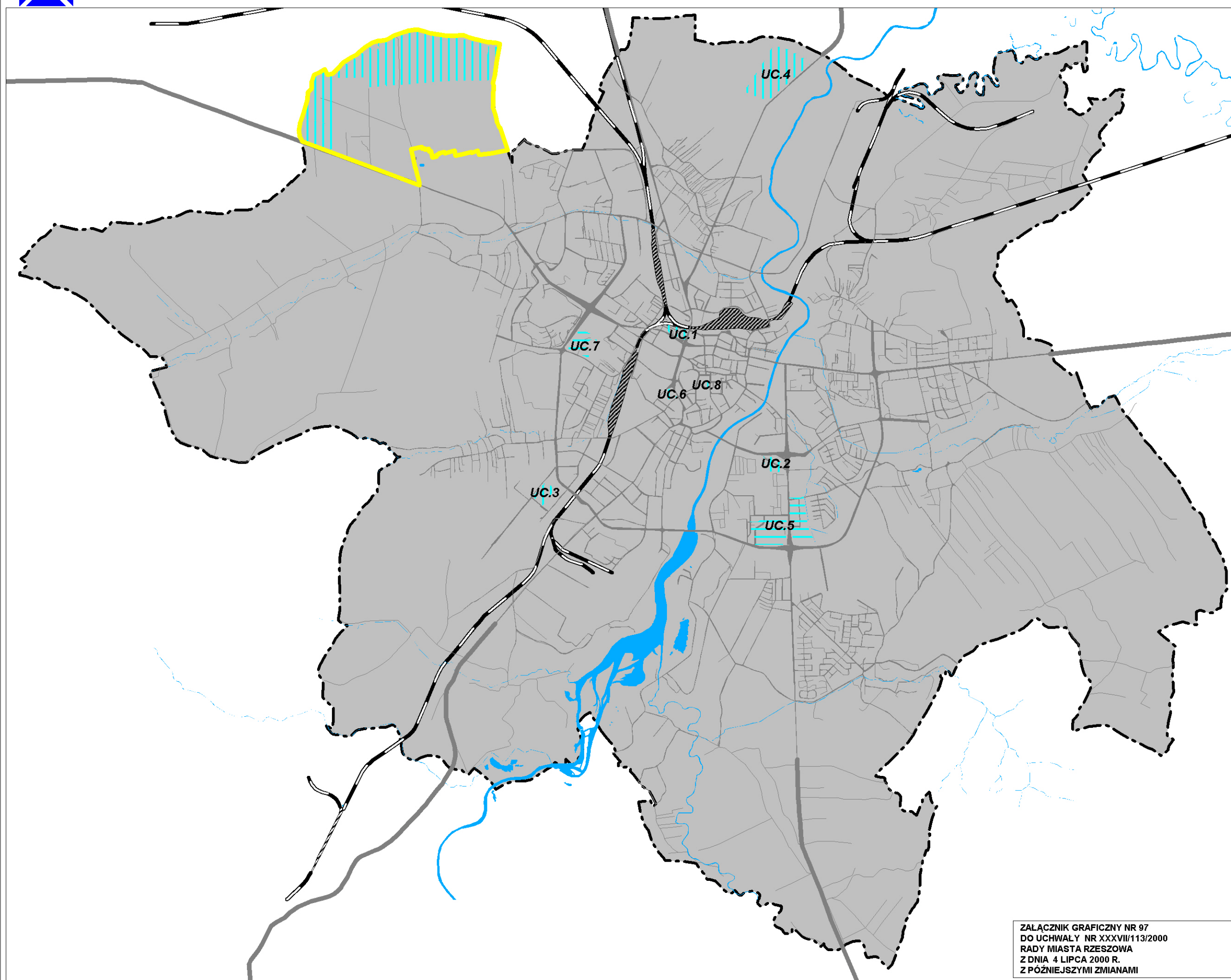
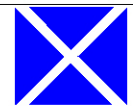
Może funkcjonować wraz z terenem gminy sąsiedniej, co byłoby również z korzyścią dla jego rozwoju.

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.



OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH  
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M KW,  
ORAZ WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW  
HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY  
POWYŻEJ 400 M KW.

**UC.1** OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH  
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M KW.

**UC.7** OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH  
OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI  
SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M KW.

**UC.8** OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM  
NR 18/4/2007 W CZĘŚCI A

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 97  
DO UCHWAŁY NR XXXVII/113/2000  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 4 LIPCA 2000 R.  
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

ZMIANA NR 18/4/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RZESZOWA DLA TERENU PRZYŁĄCZONEGO DO  
RZESZOWA Z DNIEM 1 STYCZNIA 2007 R. – CZĘŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 98.18  
DO UCHWAŁY NR LX/1026/2009  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r.

## ZAŁĄCZNIK NR 98

# OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2.000 m<sup>2</sup>

### Opracowanie:

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### Opracowanie merytoryczne zmiany Nr 18/4/2007:

mgr Violetta BŁOTKO  
Magdalena PROBOLA

[.....]<sup>18</sup> - oznaczenie zmiany nr 18/4/2007 dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.  
oznaczonego symbolem XVIII<sub>A</sub> - DWORZYSKO

RZESZÓW, 2009 R.

## **Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przedstawione na załącznikach graficznych Nr 55 i Nr 97.**

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz powyżej 400m<sup>2</sup>, stanowią szczególną formę zabudowy usługowej. Wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wynika z wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ta sama ustawa zobowiązuje do sporządzenia planu miejscowego dla każdego takiego obszaru. Takie uregulowanie prawne powoduje, że lokalizacja przedmiotowych obiektów uzależniona jest całkowicie od polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę, zapisanej w studium gminy oraz ustalonej w zapisach planów miejscowych sporządzanych dla tych obszarów.

### **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”.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej (w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Obszar ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum Rzeszowa, w miejscu szczególnie istotnym dla struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz dla krajobrazu Śródmieścia. Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i tworzeniu nowej zabudowy. Wobec tego w planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i równie wysoką jakość oraz różnorodność funkcji realizowanych w obrębie tego obszaru.

### **2. UC.2:**

Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.2** położony jest u zbiegu ul. Rejtana i ul. Kopisto, w terenie wskazanym pod usługi centrotwórcze.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej ( w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Obszar ten, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo historycznego centrum miasta, posiada istotne znaczenie dla kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta oraz jego krajobrazu.

Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym dla tego obszaru, niezbędne jest w szczególności wskazanie funkcji wiodących oraz



określenie procentowego udziału usług handlu, aby możliwe było powstanie przestrzeni jednorodnej, a jednocześnie wielofunkcyjnej, charakteryzującej się wysokimi walorami przestrzennymi.

### 3. UC.3:

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, znajduje się w zachodniej części miasta w strefie usługowej i zlokalizowany jest przy ul. Przemysłowej.

Na terenie wskazanym do lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się jeden obiekt o takiej powierzchni. Pozostałe funkcje programowe terenu mogą uzupełniać mniejsze obiekty np. usługowo - handlowe.

Powierzchnia zabudowy obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni terenu wskazanego pod taką zabudowę.

Przy zagospodarowaniu terenu należy programować niezbędną ilość miejsc postojowych. Wszystkie miejsca postojowe dla obsługi tego terenu muszą znajdować się w obrębie obszaru, na którym powstaje ww zabudowa.

### 4. UC.4:

Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem UC.4, o powierzchni ok. 33 ha, położony pomiędzy ulicą Lubelską, projektowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego (tzw. Droga Północną), a także projektowaną ulicą zbiorczą oraz istniejącymi ogrodami działkowymi im. Wł. Szafera.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej (w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Obszar ten położony jest przy wlocie jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta Rzeszowa, drodze łączącej miasto z portem lotniczym Rzeszów-Jasionka – przy jej skrzyżowaniu z planowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego (tzw. Droga Północną), mającą w przyszłości stanowić fragment ciągu drogi krajowej nr 4. Jest to miejsce szczególnie istotne dla struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jak również niezwykle ważne dla kształtowania jego wizerunku. Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i tworzeniu nowej zabudowy. Wobec tego w planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i równie wysoką jakość oraz różnorodność funkcji realizowanych w obrębie tego obszaru.

Na części terenu UC.4 dopuszcza się funkcję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej – jako alternatywę dla funkcji usługowej lub jej uzupełnienie. W planie miejscowym należy starannie określić zasady współistnienia tych dwóch funkcji na danym terenie, stosując zasadę ograniczania funkcji usługowej na rzecz funkcji mieszkaniowej, dla zapewnienia niezbędnej jakości życia mieszkańców.

## **5. UC.5:**

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, znajduje się we wschodniej części miasta w strefie usługowej i zlokalizowany jest w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana, w Rzeszowie.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej ( w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym dla tego obszaru, niezbędne jest w szczególności wskazanie funkcji wiodących oraz określenie procentowego udziału usług handlu, aby możliwe było powstanie przestrzeni jednorodnej, a jednocześnie wielofunkcyjnej, charakteryzującej się wysokimi walorami przestrzennymi.

## **6. UC.6:**

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu lub zespołu obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zajmuje powierzchnię ok. 2 ha w centralnej części miasta i zlokalizowany jest pomiędzy ulicami Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochnackiego, w Rzeszowie.

Na terenie wskazanym do lokalizacji obiektu lub zespołu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się jeden obiekt lub zespół obiektów tworzących jednorodną całość o takiej powierzchni. Pozostałe funkcje programowe terenu w szczególności usługi komercyjne, parkingi wielopoziomowe mogą uzupełniać określone wiodące kierunki.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej ( w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Z uwagi na położenie w centrotwórczej strefie miasta, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym dla tego obszaru, niezbędne jest w szczególności wskazanie funkcji wiodących oraz określenie procentowego udziału usług handlu, aby możliwe było powstanie przestrzeni jednorodnej, a jednocześnie wielofunkcyjnej, charakteryzującej się wysokimi walorami przestrzennymi. W planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu.

Procent zabudowy terenu nie powinien przekroczyć 60 % terenu wskazanego pod taką zabudowę. Należy kształtować bryłę obiektu lub zespołu obiektów poprzez zróżnicowanie wysokości od 3 do 20 kondygnacji, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 70 m, z płaskimi dachami.

W planie miejscowym należy określić wymóg zachowania minimum 10 % terenów zieleni.

Przy zagospodarowaniu terenów należy zabezpieczyć, poprzez ustalenia planu, niezbędną ilość miejsc postojowych, uwzględniając równocześnie położenie w centrum miasta.

## **7. UC.7:**

Teren ten położony jest u zbiegu al. W. Witosa i ul. Wyspiańskiego i zajmuje obszar o powierzchni około 6,5 ha.

Na obszarze wskazanym do lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, dopuszcza obiekty o takiej powierzchni. W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej ( w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym dla tego obszaru, niezbędne jest w szczególności wskazanie funkcji wiodących oraz określenie procentowego udziału usług handlu, aby możliwe było powstanie przestrzeni jednorodnej, a jednocześnie wielofunkcyjnej, charakteryzującej się wysokimi walorami przestrzennymi. Przy zagospodarowaniu terenu należy programować niezbędną ilość miejsc postojowych. Wszystkie miejsca postojowe dla obsługi tego terenu muszą znajdować się w obrębie obszaru, na którym powstaje w/w zabudowa.

Obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie miejscowym należy określić wymóg zachowania nie mniej niż 10% terenów zieleni urządzonej . Powierzchnia zabudowy obiektu lub zespołu obiektów nie może przekroczyć 90 % powierzchni terenu UC.7. Należy kształtować bryłę obiektu lub zespołu obiektów poprzez zróżnicowanie wysokości od 3 do 25 kondygnacji, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 126 m, z płaskimi dachami.

Przy zagospodarowaniu terenów należy zabezpieczyć, poprzez ustalenia planu niezbędną ilość miejsc postojowych, uwzględniając równocześnie położenie w centrum miasta.

## **8. UC.8:**

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu lub zespołu obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zajmuje powierzchnię ok. 0,6 ha w centralnej części miasta i zlokalizowany jest w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego w Rzeszowie, w strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków Nr wpisu A-325 z dnia 30 stycznia 1969 r.

Powierzchnia zabudowy obiektu lub zespołu obiektów nie może przekroczyć 75% powierzchni terenu UC-8.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej ( w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Z uwagi na położenie w centrotwórczej strefie miasta, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym dla tego obszaru, niezbędne jest w szczególności wskazanie funkcji wiodących oraz określenie procentowego udziału usług handlu,

aby możliwe było powstanie przestrzeni jednorodnej, a jednocześnie wielofunkcyjnej, charakteryzującej się wysokimi walorami przestrzennymi i architektonicznymi z uwzględnieniem położenia w strefie konserwatorskiej w szczególności w zakresie dostosowania gabarytów, geometrii dachów, wysokości zabudowy oraz wystroju architektonicznego zabudowy do sąsiednich kwartałów zabytkowej zabudowy. W planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem historycznego charakteru.

W planie miejscowym należy określić wymóg zachowania minimum 15 % terenów zieleni urządzonej.

Przy zagospodarowaniu terenów należy zabezpieczyć, poprzez ustalenia planu, niezbędną ilość miejsc postojowych, uwzględniając równocześnie położenie w centrum miasta.

### **[Obszary na których dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> :**

#### **1. Osiedle Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko:**

- tereny oznaczone symbolami P-U/UC<sup>XVIII</sup> od 1 do 4 położone w północno-zachodniej części miasta, pomiędzy drogą międzynarodową E-40, a projektowaną drogą północną KDGP-1 - szczególne ustalenia dla terenu określono w Załączniku Nr 96,
- teren oznaczony symbolem Up/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> położony w północno-zachodniej części miasta, przy skrzyżowaniu dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ-1 i KDZ-2 - szczególne ustalenia dla terenu określono w Załączniku Nr 96,
- teren oznaczony symbolem U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> położony w północno-zachodniej części miasta, przy drodze międzynarodowej E-40 oznaczonej symbolem KDGP-2 - szczególne ustalenia dla terenu określono w Załączniku Nr 96.]<sup>18</sup>