

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

RZESZÓW, 2009 R.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 5.715 ha.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 128.
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 - 21
- łączna powierzchnia obszarów - 938,50 ha

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 - 21
- łączna powierzchnia obszarów - 1.173,74 ha

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 - 25
- łączna powierzchnia obszarów - 1.026,29 ha

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 - 5.715 ha,

Ilość wyszczególnionych obszarów - 128 w pięciu grupach tematycznych:

- a) ilość wyszczególnionych obszarów 21,
o łącznej powierzchni 938,50 ha, co stanowi 9,62% ogólnej powierzchni
miasta liczącej 9.756 ha,
- **są to obszary wymagające działań wyrównawczych i modernizacji.**
- b) ilość wyszczególnionych obszarów 32
o łącznej powierzchni 770,70 ha, co stanowi 7,9% ogólnej powierzchni
miasta liczącej 9.756 ha,
- **są to obszary wymagające przekształceń.**
- c) ilość wyszczególnionych obszarów 21
o łącznej powierzchni 1.173,74 ha, co stanowi 12,3 % ogólnej
powierzchni miasta liczącej 9.756 ha,
- **są to obszary rozwojowe pod zorganizowaną działalność
inwestycyjną i potrzeby mieszkaniowe.**
- d) ilość wyszczególnionych obszarów 25
o łącznej powierzchni 1.026,29 ha, co stanowi 10,52% ogólnej
powierzchni miasta liczącej 9.756 ha,
- **są to obszary wymagające zachowania walorów przyrodniczych
i kulturowych (ochrony).**
- e) ilość wyszczególnionych obszarów 29
o łącznej powierzchni 1.327,66 ha, co stanowi 13,61% ogólnej
powierzchni miasta liczącej 9.756 h ,
- **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.