

# **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

RZESZÓW, 2009 R.

# UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INTENSYWNOŚCI ZAINWESTOWANIA TERENU

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów –5.715 ha
2. Ilość wyszczególnionych obszarów –111.
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 zielenie nieurządzone,
- 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 36 obszarów zainwestowanych z możliwością istotnego uzupełnienia zabudowy kubaturowej. Obszary te zajmują 1.000,37 ha, co stanowi 10,25% ogólnej powierzchni miasta liczącej 9.756 ha.

Określono 43 obszarów niezainwestowanych z możliwością zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one 989,48 ha, co stanowi 10,14% ogólnej powierzchni miasta liczącej 9.756 ha.

Określono 32 obszarów niezainwestowanych bez możliwości zainwestowania zabudową kubaturową. Zajmują one [883,46 ha]<sup>18</sup>, co stanowi 9,06 % 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.