

# **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

RZESZÓW, 2009 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Dane ogólne:

1. Ilość obszarów – 32
2. Powierzchnia łączna – 3.636,13, co stanowi około 37,27 % powierzchni miasta liczącej 9.756 ha.
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. 2116,13 ha, co stanowi około 21,7 % powierzchni miasta liczącej 9.756 ha).

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 11,2 % powierzchni miasta liczącej 9.756 ha).

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 4,3 % powierzchni miasta liczącej 9.756 ha).

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
<b>1,</b> 189,5h <b>2,</b> 25,5ha <b>3</b> 73,4ha	Północne krańce miasta – dzielnica Staromieście. 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.	Pod względem morfologicznym jest to fragment terasy nadzalewowej Wisłoka, znajdującej się w obrębie Pradoliny Podkarpackiej. Warunki geologiczne i wodne średniokorzystne. Podłoże budują osady rzeczne, wykształcone jako mady, które podścielają utwory piaszczysto – żwirowe. Warunki wodne średniokorzystne.	Teren znajdujący się w obrębie „GZWP 425” i jego strefy ochronnej. Dla ochrony wód podziemnych nie mogą być lokalizowane obiekty szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.
<b>3a</b> 56,25ha	Teren położony na wschód od drogi Rzeszów – Lublin. Od południa ograniczony doliną Przyrwy.	Warunki geologiczno – gruntowe średnio – korzystne. Warunki klimatu lokalnego przeciętne. Teren zainwestowany 0 znajdują się tu zakłady przemysłu przetwórczego.	Lokalizacja znajdujących się tu zakładów przemysłowych w stosunku do zabudowy miasta korzystne
<b>4</b> 64,4ha <b>4a</b> 35,24ha	Fragment, dz. Baranówka i Osiedla Przybyszówka oznaczonego symbolem XVIII <sub>A</sub> - Dworzysko ograniczony od południa doliną Przyrwy od północy i zachodu granicą miasta, od wschodu linią kolejową.	Pod względem morfologicznym jest to fragment wierzchowy lessowej Podgórza Rzeszowskiego. Lokalnie w części południowej, graniczącej z doliną Przyrwy występują większe nachylenia. Teren o przeważającej ekspozycji południowej, cechującej się	Wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla ograniczenia hałasu komunikacyjnego, trasy przechodzącej dnem doliny. Teren „4a” będącym miejscem lokalizacji w większości hurtowni usytuowany jest korzystnie w stosunku do istniejącej zabudowy

Nr i pow. obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
4b 345 ha		korzystnymi warunkami fizjograficznymi.	mieszkaniowej. 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
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. Witosza 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 obliuguje 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 z 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. Witosą.
<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 Kiepur y 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 PRZEKSZTAŁCENÍ 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 skarpy, która stanowi ciekawy element krajobrazu.

Nr obszaru	Położenie	Charakterystyka	Uwagi
22 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.
24 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.
25 170,7ha	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.
30 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.
28 117,5ha	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 PRZEKSZTAŁCEN,  
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.