

## **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

RZESZÓW, 2010 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 1.868,50 ha .
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 48.
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.
  - Teren U/UC<sup>XV</sup><sub>01</sub> w rejonie ul. Lwowskiej.

**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 15 obszarów wartościowych dla produkcji rolnej, obszary te zajmują 592,73 ha , co stanowi 5,09 % ogólnej powierzchni miasta, liczącej 11.629 ha.

Określono 21 obszarów nieistotnych dla produkcji rolnej, zajmują one 1.090,8 ha , co stanowi 11,2 % ogólnej powierzchni miasta liczącej 9.756 ha.

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.