

ZMIANA NR 10/5/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA  
W REJONIE ULIC DYMNICZKIEGO I SŁOWACKIEGO W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 85.10 DO UCHWAŁY NR XXXII/531/2008  
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 29 KWIETNIA 2008 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 85**

do uchwały Nr XXXVII/113/2000  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 4 lipca 2000 r. z późn. zm.  
ze zm. Nr 10/5/2007

# **OBSZARY ZABUDOWANE**

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne:**

mgr inż. arch. Barbara MARTIN  
mgr Adam POŻARYCKI

**opracowanie merytoryczne  
zmiany nr 10/5/2007:**

mgr Violetta Błotko  
Magdalena Probola

RZESZÓW, 2000 R.  
RZESZÓW, 2007 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 ~~2 229,3~~ ha 2 235,59 ha co stanowi ~~41,5 %~~ 41,6 % ogólnej powierzchni miasta.

### 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 l. 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; 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 lewo-brzeżnej 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 i południowe,
- 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.