

ZMIANA NR 14/2/2005 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA  
PRZY UL. LUBELSKIEJ W RZESZOWIE  
ZAŁĄCZNIK NR 96.13 DO UCHWAŁY NR XXXVI/ 591 / 2008 r.  
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 08 lipca 2008 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 96**

do uchwały Nr XXXVII/113/2000  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

# **PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA**

### **Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

### **Opracowanie merytoryczne:**

mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

mgr inż. arch. Gabriela GOŁUCH

mgr inż. arch. Izabella ORŁOWSKA

mgr inż. arch. Marta TRYBUS

mgr inż. arch. Grzegorz RÓG

### **opracowanie merytoryczne zmiany nr 14/2/2006:**

mgr inż. arch. Konrad Jabłoński

mgr inż. arch. Marta Trybus

mgr inż. arch. Grzegorz Ruszel

RZESZÓW, 2008r.

## **PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA MIASTA.**

Ewolucja struktury przestrzennej miasta Rzeszowa odbywać się będzie w sposób podporządkowany uchwalonym celom rozwoju oraz w sposób uwzględniający istniejące i rozpoznane uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Rzeszów zgodnie z przyjętą strategią stanie się miastem wielofunkcyjnym o wzrastającej randze w regionie, w kraju, a nawet w Europie. Będzie również utrzymywać wysoką dynamikę rozwoju gospodarczego i stwarzać coraz lepsze warunki życia mieszkańców.

Cel ten, a właściwie misję rozwoju należy realizować poprzez tworzenie sprzyjających warunków do prowadzenia działalności gospodarczej oraz rozwoju szkolnictwa wyższego, nauki i kultury, poprzez rozwój i poprawę funkcjonowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; poprawiając warunki życia mieszkańców i stan bezpieczeństwa publicznego, równocześnie będziemy chronić i zagospodarowywać walory i zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego, a teren miasta zagospodarowywać w sposób racjonalny pod względem przestrzennym i architektonicznym.

Wielofunkcyjność Rzeszowa wymaga zabezpieczenia terenów pod różnorodne funkcje pełnione obecnie i te, które Rzeszów pełnić będzie w przyszłości a mianowicie: centrum życia politycznego województwa, powiatu i gminy, siedziby władz samorządowych wszystkich szczebli w regionie, siedziby władz wojewódzkich, organizacji politycznych i społecznych, szeregu instytucji o różnym zasięgu terytorialnym.

Funkcji związanej z zamieszkiwaniem w korzystnych warunkach fizjograficznych i w obiektach zgodnych z zapotrzebowaniem i aspiracjami mieszkańców. Dostępnych przestrzennie i w odpowiedniej ilości - miejsc pracy oraz z obszarów wypoczynku, wykorzystujących system przyrodniczy .

Ponadto Rzeszów jest i będzie centrum naukowo – badawczym i kulturalnym regionu. Centrum turystycznym, centrum biznesu i usług okołobiznesowych. Centrum mass – mediów, centrum transportowym. Ważnym miejscem lokowania kapitału w skali regionu, a nawet w skali kraju oraz dużym rynkiem producentów i konsumentów.

Rzeszów ma również ważną funkcję ośrodka dynamizowania rozwoju w regionie południowo – wschodnim i pretenduje do roli jaką pełnił kiedyś Lwów.

Z analizy potencjału otoczenia, zasięgów związków funkcjonalno – przestrzennych, wymiany usług, wymiany siły roboczej można stwierdzić, że Rzeszów będzie ośrodkiem usług ponadlokalnych dla gmin sąsiednich, dla powiatu rzeszowskiego, dla pozostałych gmin województwa podkarpackiego.

Przy czym różne funkcje mają różny zasięg. Jedynie funkcja ośrodka nauki ma niewątpliwie zasięg ponadregionalny, a nawet międzynarodowy.

Przewidywana ilość mieszkańców stałych Rzeszowa to około 185 tysięcy w roku 2010, (jak wynika z prognozy demograficznej przyjętej za podstawę analiz). Korzystających z potencjału usług publicznych i komercyjnych Rzeszowa jest i będzie o wiele więcej z uwagi na rangę i funkcję miasta.

Realizacja celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa odbywać się będzie głównie poprzez zmiany jakościowe w strukturze przestrzennej. Przede wszystkim będzie to:

→ poszerzenie strefy miejskiej;

- poprzez budowanie pierzei, ciągów ulicznych,
- stworzenie systemu ciągów zielonych ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi w skali całego miasta,
- łączenie obu brzegów Wisłoka ciągami komunikacji kołowej i pieszej (budowa mostów, kładek),
- wykorzystanie doliny Wisłoka dla celów wypoczynku mieszkańców (tereny publiczne sportu i rekreacji),
- modernizację i przekształcanie monofunkcyjnych terenów zabudowy mieszkaniowej „blokowisk” poprzez tworzenie ciągów pieszych w zieleni, poprawę estetyki budynków (np. przebudowę wejść), doinwestowanie małej architektury i uzupełnienie nowymi budynkami tworząc w miarę możliwości pierzeje uliczne,
- tworzenie nowych przestrzeni publicznych na obszarze całego miasta, w szczególności zaś w obszarze strefy Śródmieścia (nowe centrum usługowo – mieszkaniowe),
- doinwestowanie zespołów zabudowy jednorodzinnej w przestrzenie publiczne,
- prowadzenie działań „porządkujących” i doinwestowanie w infrastrukturę społeczną i techniczną zabudowy mieszkaniowej powstałej na historycznych układach wiejskich,
- eksponowanie i ochronę lokalnych wartości kulturowych, tradycji miejsc,
- tworzenie nowych systemów przestrzeni zieleni urządzonej wiążących poszczególne jednostki mieszkaniowe,
- tworzenie punktów węzłowych życia publicznego na bazie ciągów komunikacyjnych,
- przekształcanie „dzielnic magazynowo-składowych” i przemysłowych w tereny koncentracji usług komercyjnych produkcyjnych i nieprodukcyjnych,
- wyznaczenie dużych obszarów położonych w sąsiedztwie głównych układów komunikacyjnych przy wylotach z miasta pod prowadzenie działalności gospodarczej, komercyjnej lub publicznej wymagającej dużych dobrze skomunikowanych przestrzeni, parkingów strategicznych wzbogaconych o usługi związane z komunikacją (rodzaj małych miejsc obsługi podróży),
- wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz powyżej 2000m<sup>2</sup>, w celu zwiększenia możliwości inwestowania na danych obszarach, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi dotyczącymi tego typu obiektów, oraz stworzenia przestrzeni ogólnodostępnej, służącej zaspakajaniu potrzeb mieszkańców i poprawy jakości ich życia.
- sukcesywne dostosowywanie układu komunikacji kołowej do obecnego i prognozowanego ruchu a przede wszystkim rezygnacja z poprzednio projektowanej „trasy średnicowej” dzielącej Śródmieście i wprowadzającej nadmierny ruch do centrum na rzecz ulicy zbiorczej o parametrach dostosowanych do pojemności ekologicznej i kulturowej otoczenia (jest to zasadniczy sposób OCHRONY CENTRUM Miasta),
- w zakresie infrastruktury technicznej podejmowanie działań na rzecz poprawy stanu i funkcjonowania systemów oraz wyrównania warunków życia mieszkańców w skali całego miasta,

- sukcesywne obejmowanie ochroną walorów przyrodniczych i kulturowych (np. pomniki przyrody, nowe obszary wskazane do ochrony itp.) poprzez opracowywanie regulacji prawnych (pn. MPZP)

Potrzeba przekształcania struktury funkcjonalno – przestrzennej, potrzeba podejmowania takich działań wynika ponadto z wielu uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Zwłaszcza z istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej i istniejącego stanu zagospodarowania.

Rzeszów jest niespójną przestrzenią urbanistyczną, składającą się z dominującego centrum skupionego na bardzo małej powierzchni, monofunkcyjnych grup zabudowy mieszkaniowej, obszarów magazynowo – składowych i przemysłowych i przestrzeni zieleni nieurządzonej. Zespoły te nie są ze sobą powiązane, nie tworzą jednorodnej „tkanki” miejskiej. Tak wytworzona przestrzeń niesie za sobą niekorzystne zjawiska codziennych problemów i trudnego dostępu do miejsc pracy, małej dostępności do usług kultury i rozrywki, wpływa na pogorszenie się warunków życia.

Przebudowa struktury funkcjonalno – przestrzennej zmierza do powstania spójnego „środowiska zbudowanego”.

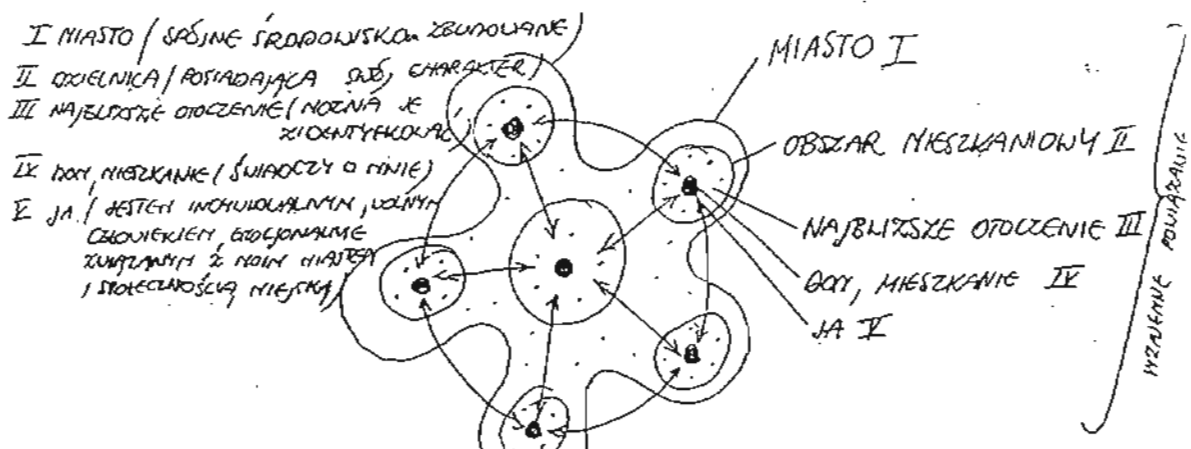
Na bazie istniejącej substancji należy zatem dążyć do przeobrażania przestrzeni tak, aby mogła stać się miastem dla wszystkich mieszkańców Rzeszowa i okolic – bez peryferii, bez odizolowanych monofunkcyjnych osiedli (o zbyt dużej skali) z odpowiednią intensywnością zainwestowania i różnorodnością funkcji i dobrym, sprawnym systemem transportowym.

Proces przekształcania i kształtowania miasta opiera się o gospodarowanie przestrzenią, która nie jest tylko zespołem terenów przeznaczonych pod zabudowę lub już zabudowanych.

Przestrzeń to: wartości kulturowe, krajobrazowe, tradycje związane z miejscem i relacjami pomiędzy sąsiednimi terenami, to tworzywo do takiego zainwestowania aby służyło mieszkańcom, wzbogacając je zarówno materialnie jak i duchowo. Są wartości nie na sprzedaż, bez względu na cenę oferowaną w zamian. Te wartości to między innymi przyroda, walory kulturowe, czyste powietrze, woda, spokój i bezpieczeństwo mieszkańców.

Każdy mieszkaniec Rzeszowa powinien mieć możliwość identyfikowania się z miastem, z osiedlem i z domem.

#### SYSTEM IDENTYFIKACJI I WZAJNYCH POWIĄZAŃ



W obszarach proponowanych do rehabilitacji powinny być podejmowane działania zapewniające ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego oraz działania popierające najlepsze przykłady konserwacji i adaptacji (rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne wybierane w szczególności w drodze konkursów). Działania te są i będą niezwykle istotne dla utrzymania niepowtarzalnego, indywidualnego charakteru najcenniejszych obszarów naszego miasta.

W kierunkach rozwoju systemów komunikacji, transportu proponuje się zapewnienie możliwości wyboru i dostępności do różnych środków transportu.

W nowo tworzonych obszarach wielofunkcyjnych niezbędna jest różnorodność i wybór funkcji, mieszkania i pracy, w odróżnieniu od strefowania, umożliwienie powstawania nowych środowisk miejskich wysokiej jakości z równoczesnym zapewnieniem regulacji dla segregacji i kontroli użytkowania terenu w przypadku funkcji powodujących uciążliwość, zanieczyszczenia i potencjalne zagrożenia.

Proponowane nowe i przekształcone obszary wielofunkcyjne, zabudowane, powinny być powiązane terenami otwartymi, zielonymi strefami, terenami rekreacyjnymi.

Tereny zurbanizowane winny być uzupełniane, ale z pełnym poszanowaniem systemu przyrodniczego.

Wszelkie działania związane z rozwojem przestrzennym ilościowym i jakościowym polegać powinny na zaspokajaniu potrzeb obecnego pokolenia bez zaprzeczania możliwości przyszłych pokoleń do zaspokojenia ich potrzeb czyli zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju.

Powinno być to wiodące wskazanie dla regulacji zawartych w opracowywanych Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **WYJAŚNIENIA**

### **OZNACZEŃ W LEGENDZIE PLANSZY NR 55**

1. Tereny proponowane do zabudowy alternatywnej lub uzupełniającej, to takie na których zagospodarowanie będzie kształtowało się według aktualnych potrzeb:
  - z przewagą którejś z proponowanych funkcji,
  - z ich wzajemnym uzupełnianiem się,
  - z całkowitą dominacją jednej z nich.
2. W oznaczeniu kolorystycznym:
  - kolor, który jest tłem symbolizuje funkcję o proponowanym dominującym znaczeniu,
  - nałożony szraf – funkcję uzupełniającą w ramach funkcji wiodącej.

#### **Ad. 2. Dotyczy:**

- przeznaczenia terenu alternatywnie:
  - na zieleni urządzonej lub usługi ponadlokalne związane z zielenią urządzonej,
  - na zieleni urządzonej lub usługi komercyjne związane z zielenią urządzonej,
- przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne, uzupełniająco usługi komunikacji.

## ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Obszary zabudowy mieszkaniowej rozmieszczone są równomiernie na terenie całego miasta. Są one przemieszane z innymi funkcjami, tak aby nie tworzyć monofunkcyjnych zespołów mieszkaniowych. Funkcjami równorzędnymi i uzupełniającymi są zieleń i usługi.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana na terenach korzystnych fizjograficznie, które do tej pory stanowiły rezerwy rozwojowe miasta. Widoczna jest dążność do przemieszania zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej. Rodzaj zabudowy wynika jednak przede wszystkim z uwarunkowań występujących na danym terenie np. na Staromieściu duże nakłady infrastrukturalne i nieurozmaicona rzeźba tereny były czynnikami decydującymi o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną, natomiast na Drabiniance wysoki poziom wód gruntowych, występowanie strefy zalewowej, strefy przewietrzania miasta wykluczyły możliwość innego zagospodarowania niż tylko zabudową jednorodziną, dodatkowo często o charakterze ekstensywnym.

Zabudowa jednorodzinna jest w wielu przypadkach projektowana również na terenach o wysokich walorach krajobrazowych i urozmaiconej rzeźbie terenu, tak aby kształtująca się tam zabudowa stworzyła dzielnice rezydencjonalne, a przy ich zagospodarowaniu należy zwrócić uwagę przede wszystkim na jakość architektury, która powinna harmonijnie wpisywać się w otoczenie.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, które w najbliższej przyszłości mają zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej są wskazane do sporządzenia MPZP w pierwszej kolejności. Nowe osiedla, głównie zabudowy wielorodzinnnej, powinny być kształtowane jako tkanka typowo miejska z wnętrzami ulic i placów, w celu podtrzymania więzi społecznych i stworzenia dogodnych warunków do wypoczynku i rekreacji.

Przestrzeń zewnętrzna i wewnętrzna osiedli powinna być powiązana tak aby stworzyć jednolitą, ciągłą przestrzeń urbanistyczną, bez dominującej roli pojedynczych obiektów kubaturowych (projektowanie systemów wnętrz międzyblokowych z ciągami pieszymi i rowerowymi, placami zabaw, skwerami z małą architekturą).

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa to: zabudowa historyczna (kamienice), w centrum miasta, zespoły współczesnej zabudowy wielorodzinnnej i jednorodzinnej.

W centrum miasta przemieszane są funkcje mieszkaniowe i usługowe. Widoczna jest jednak zwiększająca się niekorzystna przewaga funkcji usługowej. Taka tendencja powoduje zamieranie centrum miasta w godzinach wieczornych. Należałoby więc dopuścić w szerszym zakresie możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej w ramach funkcji usługowej. Chodzi tu o działania uzupełniające w ramach istniejącej zabudowy np. poprzez tworzenie apartamentów mieszkaniowych na wyższych kondygnacjach kamienic, a usług w parterach. Pozytywnym zjawiskiem jest wytworzenie strefy ruchu pieszego zamkniętej dla ruchu kołowego na ul. 3 Maja, Kościuszki i Grunwaldzkiej, co spowodowało ożywienie tych ulic i wzmocniło więź społeczną. Centrum miasta jest obszarem o znaczeniu strategicznym, w związku z tym należy opracować szczegółową koncepcję zagospodarowania tego obszaru w celu prawidłowego zorganizowania tej przestrzeni i wyznaczeniu powiązań z sąsiednimi obszarami. Jest to część miasta w której najlepiej wykształcona jest struktura świadcząca o miejskości tego miejsca.

Jednym z celów rozwoju miasta jest utrzymanie charakteru Śródmieścia z funkcjami centrotwórczymi i mieszkaniowo-usługowymi, przy równoczesnym rozszerzeniu jego zasięgu. Należy prowadzić działania w kierunku takiego przekształcania tkanki, aby wnętrza obwodnicy południowej miasta wraz z osiedlem Tysiąclecia i Pobitnem, a także wnętrza ulic wylotowych z miasta, uzyskały miejski charakter, a znajdujące się wokół osiedla mieszkaniowe nie były odizolowanymi „wyspami blokowisk” rozdzielonymi terenami nieużytków i szerokich arterii komunikacyjnych.

Łączenie poszczególnych obszarów monofunkcyjnych w jeden zintegrowany organizm miejski jest jednym z głównych celów rozwoju miasta o wzrastającej randze w regionie. Aby to osiągnąć należy zmodernizować i przekształcić obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tzw. blokowiska, poprzez zagospodarowanie zainwestowanych terenów w taki sposób aby wytworzyć przestrzeń publiczną, ciągi uliczne, pierzeje, place, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

Zabudowa jednorodzinna to główne pozostałości układów wiejskich z licznymi niedoborami z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, brakiem przestrzeni publicznej. Wymaga ona rehabilitacji i uzupełnień oraz powiązania z sąsiednimi terenami o charakterze miejskim. Na tych terenach należy chronić lokalne wartości i tradycje (układy urbanistyczne, architektoniczne, krajobrazowe). Na osiedlach projektowanych od podstaw jak np. Zimowit widoczna jest dążność do zaspokojenia wyłącznie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, brak jest ciągłej przestrzeni publicznej, wspólnych miejsc rekreacji i wypoczynku, placów zabaw, które stwarzałyby warunki do życia społecznego. Powoduje to izolowanie się od siebie mieszkańców i brak uczestnictwa w życiu osiedla, miasta.

## USŁUGI

Zabudowa usługowa jest jednym z najważniejszych elementów warunkujących żywiłowy rozwój miasta.

Tradycje kupieckie Rzeszowa i jego historyczne położenie na głównym szlaku handlowym z Wiednia do Lwowa, sprzyjały i sprzyjają rozwojowi usług, handlu i rzemiosła. Rola jaką obecnie Rzeszów pełni w regionie wymaga szerszego rozwoju usług ponadlokalnych. Ponieważ Rzeszów nie jest miastem typowo przemysłowym rozwój usług jest podstawowym warunkiem powstawania nowych miejsc pracy. Usługi nauki np. uniwersytet, podnoszą rangę miasta oraz dają możliwość zwiększenia bazy wykształconej kadry, która będzie realizować zadania przyjęte w strategii rozwoju miasta. Usługi lokalne których nie powinno zabraknąć na żadnym osiedlu, zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców, związane z życiem codziennym, są zlokalizowane zarówno w centrum jak i na obrzeżach miasta. Centrum miasta skupia najważniejsze obiekty usługowe związane z administracją (wojewódzką, powiatową, miejską), finansami, handlem, zdrowiem, kulturą i sądownictwem. Wzrastająca ranga miasta spowodowała potrzebę wyznaczenia nowych obszarów, które zabezpiecząby obecne i przyszłe potrzeby dla tych funkcji.

Ponieważ możliwości uzupełniania usług w ścisłym centrum zamkniętym obecnie w trójkącie ulic: Piłsudskiego, Lisa-Kuli i Szopena są ograniczone, należałoby poszerzyć ten obszar o nowe tereny na prawym brzegu Wisłoka i zlikwidować barierę jaką stanowi rzeka, poprzez połączenie obu części miasta przeprawami w formie mostów i kładek pieszych.

Jako szczególną formę zabudowy usługowej należy traktować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, które coraz częściej pojawiają się w przestrzeni miasta, zarówno na jego obrzeżach, jak i w centrum. Rozmieszczenie takich obiektów w przestrzeni miasta poddane jest szczególnym regulacjom prawnym, wymagającym określenia obszarów, na których można lokalizować takie obiekty, oraz sporządzenia odpowiednich planów miejscowych dla tych obszarów.

W przestrzeni miasta swoje miejsce mają:

### **1. Usługi centrotwórcze**

### **2. Usługi lokalne (publiczne i komercyjne)**

Są to przede wszystkim usługi podstawowe jak:

Usługi oświaty

- szkoły podstawowe
- gimnazja
- szkoły średnie
- przedszkola

Usługi zdrowia

- szpitale
- przychodnie zdrowia

Usługi sportu

Usługi kultury

Usługi wyznaniowe

### **3. Usługi ponadlokalne (publiczne i komercyjne)**

- usługi nauki wyższej
- usługi zdrowia dla potrzeb regionu
- usługi kultury

### **4. Usługi komercyjne**

- usługi handlu i rzemiosła

### **5. Usługi komunikacji**

- parkingi
- garaże
- stacje paliw
- dworce autobusowe i kolejowe

### **6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>**

Usługi, podobnie jak inne funkcje tworzą w mieście własny system, który jednocześnie jest z nimi ściśle powiązany.

Sieć usług oplata ściśle główne ciągi komunikacyjne piesze i kołowe, wypełnia centrum miasta i stanowi uzupełnienie przestrzeni osiedli mieszkaniowych.

Tereny usługowe o dużych powierzchniach przeznaczone są głównie dla funkcji o znaczeniu ponadlokalnym i inwestorów strategicznych, np. teren na Zalesiu, przy ul. Lwowskiej i ul. Warszawskiej, przy Al. Armii Krajowej i projektowanej

obwodnicy północnej. Usługi o szerszym zakresie lecz w formie uzupełnień mogą znaleźć miejsce na terenie projektowanych dzielnic przemysłowo – usługowych przy ul. Przemysłowej i Okulickiego.

Usługi proponowane dla uzupełnienia i zaktywizowania terenów zieleni to propozycje wprowadzenia sportu, rekreacji i turystyki z uzupełnieniem drobną kubaturą tylko w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania przewidzianych funkcji.

System usług osiedlowych wypełnia podstawowe potrzeby mieszkańców, ułatwiając równocześnie codzienne życie i ożywiając kontakty społeczne.

Prawidłowe funkcjonowanie miasta jest możliwe jedynie przy prawidłowym współdziałaniu wszystkich tworzących go systemów, dlatego sieć usług również powinna mieć tu swoje miejsce.

Ważne jest aby rozwój poszczególnych funkcji w mieście był rozwojem zrównoważonym i aby oprócz spełnienia swojej funkcji ich forma przestrzenna była symbolem nowoczesnej i przemyślanej wizji całości przestrzeni.

- 1) **UC.1** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.1**, o powierzchni ok. 3 ha, położony pomiędzy Aleją Cieplickiego i Aleją Piłsudskiego oraz ulicami Towarnickiego i Czarnieckiego, w rejonie istniejącego Hotelu „Rzeszów”.
- 2) **UC.2** – Obszar, oznaczony symbolem **UC.2**, zlokalizowany jest u zbiegu ul. Rejtana i ul. Kopisto, w terenie wskazanym pod usługi centrotwórcze.
- 3) **UC.3** – Obszar oznaczony symbolem **UC.3**, zlokalizowany jest przy ul. Przemysłowej.
- 4) **UC.4** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.4**, położony pomiędzy ulicą Lubelską, projektowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego (tzw. Drogą Północną), a także projektowaną ulicą zbiorczą oraz istniejącymi ogrodami działkowymi im. Wł. Szafera.
- 5) **UC.5** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.5**, o powierzchni ok. 47,5 ha, położony jest w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana, przy skrzyżowaniu al. Armii Krajowej i Powstańców Warszawy w Rzeszowie
- 6) **UC.7** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.7**, o powierzchni ok. 6,5 ha, położony jest u zbiegu al. W. Witosa i ul. Wyspiańskiego.

## **SYSTEM ZIELENI**

Formowanie ciągów zieleni urządzonej i nie urządzonej, obszarów przewidywanych pod ogrody działkowe ma ścisłe powiązanie z istniejącymi systemami ekologicznymi miasta.

Mimo ciągłej ekspansji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na tereny zielone w studium została podjęta próba wyznaczenia terenów przewidzianych pod zieleni publiczną urządzonej z absolutną zakazem zabudowy.

Wyznaczony został system ścieżek rowerowych w zieleni oplatających równomiernie miasto i łączących osiedla mieszkaniowe między sobą i z centrum miasta.

System ścieżek przebiega zarówno wzdłuż ciągów komunikacji kołowej jak i wzdłuż ciągów zielonych. Założeniem przyjętym przy projektowaniu ich przebiegu było jednak przede wszystkim dążenie do zespolenia ich z terenami rekreacji niż komunikacji.

Wyznaczone w Studium tereny zieleni częściowo bazują na dotychczasowych rezerwach pod tę funkcję w planach miejscowych.

Widoczne są jednak zmiany wynikające głównie z dokładnej analizy uwarunkowań przyrodniczych, ochroniarskich i kulturowych oraz z konieczności wyrównywania niedoborów.

Przeznaczenie terenów pod zieleni wynika głównie z:

- położenia terenu w dolinie ekologicznej,
- położenie terenu w ciągu przewietrzania miasta,
- niekorzystnych warunków fizjograficznych dla posadowienia budynków,
- niekorzystnych warunków glebowych dla budownictwa,
- niekorzystnej konfiguracji terenu, np. strome zbocza, północne stoki,
- występowanie terenów zalewowych,
- występowanie roślin chronionych,
- występowanie stref ochrony konserwatorskiej,
- ochronę dolin rzecznych,
- brak jakiegokolwiek innego zespołu zieleni w promieniu 1 – 2 km, w celu zapewnienia podstawowych potrzeb mieszkańców,

Oprócz lokalnych – osiedlowych zespołów zieleni zostały wyznaczone tereny o szczególnym znaczeniu dla całego miasta.

Są to:

♦ **Dolina Wisłoka:**

Rzeszów związany jest z rzeką od czasów przedlokacyjnych, kiedy to wczesnośredniowieczna osada rozwinęła się w miejscu naturalnie obronnym dzięki wodom Wisłoka i jego dopływów. Także miasto lokacyjne, zajęło wyniesienie w podobny sposób zabezpieczone sąsiedztwem wód. Od tego czasu, tj. od połowy XIV wieku związki miasta z rzeką stawały się coraz silniejsze, jednak aż do XX wieku, miały one charakter obronny i gospodarczy.

Miasto nie zagospodarowało swoich terenów nadrzecznych, w sposób zgodny z europejskimi, a także polskimi tendencjami, ograniczając się zaledwie do działalności inżynierskiej, związanej z regulacją kapryśnej rzeki, eksploatacją jej zasobów oraz zapewnieniem dogodnych przepraw kolejowych, drogowych i pieszych – na miarę ówczesnych potrzeb.

Skutkiem pierwszych regulacji było pojawienie się tzw. Olszynek – załążka nadrzecznej zieleni parkowej. Elementem miejskich terenów rekreacyjnych był również park miejski im. Burmistrza R. Krogulskiego, niestety niemal w całości pochłonięty przez powstałą na jego miejscu fabrykę PZL.

Szansa na rozwój terenów nadrzecznych pojawiła się – paradoksalnie – wraz z realizacjami, nieodwracalnie zmieniającymi krajobraz tych terenów, tj. z budową w latach 70-tych osiedla „Nowe Miasto” oraz stopnia wodnego – zapory i wytworzonego przez nią zalewu. Z towarzyszącymi tym budowom planów i projektów, zrealizowano Park Kultury i Wypoczynku oraz zagospodarowano część lewego brzegu zalewu.

Były to, jak dotąd, ostatnie działania prowadzące do wykorzystania możliwości rekreacyjnych i reprezentacyjnych, jakie stwarza rzeka płynąca przez środek miasta.

W założeniach MPO miasta Rzeszowa z 1992 roku, dolina Wisłoka wraz z dopływami, zapisana jako ciąg stref ekologicznych, zaplanowana została kompleksowo jako naturalna, zielona oś miasta. Jej tereny, przeznaczono pod liczne funkcje służące rekreacji, wypoczynkowi i turystyce, w optymalny sposób wykorzystujące wszelkie dostępne zasoby krajobrazowe, przyrodnicze i kulturowe. Realizacja ustaleń planu miała równoważyć nadmierne zgromadzenie funkcji

przemysłowych, produkcyjnych i technicznych w bezpośredniej bliskości rzeki, wprowadzając w przestrzeń doliny Wisłoka zorganizowane zespoły zieleni parkowej, ciągów pieszych i rowerowych. Nieodłącznym elementem planu było także wytyczenie licznych przepraw drogowych i pieszych, których zadaniem byłoby ściślejsze połączenie lewobrzeżnych terenów śródmiejskich z rozległymi obszarami osiedli mieszkaniowych wyrosłych na prawym brzegu w ciągu poprzednich dwudziestu lat. Planowano przy tym umiejscowienie na prawym brzegu niektórych ważniejszych funkcji śródmiejskich, a to w celu zintegrowania odseparowanych przez rzekę dzielnic mieszkaniowych Rzeszowa.

Szczegółowe rozwiązania przedstawiono w planach miejscowych osiedli: Nowe Miasto i Pobitno. Wszystkie te działania wydają się być jak najbardziej celowe. Ogromna większość z nich nie doczekała się jednak realizacji.

Powszechnie wiadomo jak ważną rolę może i powinna odgrywać przecinająca miasto rzeka. Jej znaczenie dla krajobrazu miejskiego, w kontekście zarówno użytkowym (rekreacja i wypoczynek) jak i dekoracyjnym (reprezentacja i prestiż) jest bezdyskusyjne. Kanony współczesnej urbanistyki, potrzeba wytworzenia tradycji miejsca oraz zdrowy rozsądek i gospodarskie podejście do posiadanych zasobów, nakazują traktować rzekę jako istotny, jeśli nie najważniejszy element kompozycji przestrzennej miasta, wpływający na jego wizerunek.

W przypadku Rzeszowa kompozycja doliny Wisłoka musi uwzględniać potrzebę zrównoważenia niedoborów funkcjonalnych, czyniących z rzeki barierę i próg rozwoju.

W sytuacji braku szeregu funkcji, nieukształtowanej przestrzeni, nie oddziałujących na siebie obiektów i zespołów towarzyszących rzece, dolina nie może prawidłowo pełnić funkcji miejsca rekreacji i rozrywki, a tym bardziej wpływać na reprezentacyjność miasta. W swym obecnym kształcie, w przeważającej części jest ona obca dla miasta, a nieuporządkowana, niegościnna – mało atrakcyjna dla jego mieszkańców.

Wciąż nazbyt wyraźne w przestrzeni miasta i w świadomości jego mieszkańców jest rozdzielenie Rzeszowa doliną Wisłoka na dwie nierówne, choć wielkością zbliżone do siebie części. Nierówność ta wynika z dysproporcji rozmieszczenia funkcji centrowalnych oraz przestrzeni publicznych – na niekorzyść części prawobrzeżnej – jak również licznych ograniczeń dostępności do nich, wynikających z nierozwiązanych do dziś podstawowych problemów komunikacyjnych.

Doświadczenie płynące z niezrealizowania ustaleń planu ogólnego i planów miejscowych nakazuje poszukiwanie innych podmiotów inwestycyjnych niż trapiące kłopotami finansowymi instytucje komunalne.

Motorem rozwoju niektórych fragmentów powinno być wskazanie na jej obrzeżach obszarów dogodnych dla funkcji komercyjnych oraz określenie sposobów ich powiązania z sąsiadującymi terenami publicznymi w celu aktywizacji i rozwoju tych ostatnich. Wspomniane funkcje komercyjne należy lokalizować w oparciu o bliskość istniejących i projektowanych przepraw mostowych oraz istniejących dróg; ich charakter i sposób użytkowania nie mogą kolidować z ekologiczną rolą doliny, powinny natomiast wydobywać i akcentować walory krajobrazowe i przestrzenne swych lokalizacji. Tego typu działania winny być rozwijane na jak najszerszy obszar doliny, ograniczając do niezbędnego minimum sumę terenów, których zagospodarowanie i utrzymywanie obciążałoby wyłącznie fundusze komunalne. W tym celu niezbędne jest przewartościowanie zagadnień dotyczących gospodarowania zasobami gruntów.

W ofercie usług komercyjnych można uwzględnić niektóre obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne, zarówno istniejące, jak i planowane, aby przyspieszyć lub wręcz umożliwić ich powstanie lub aktywizację. Należy przy tym pamiętać o uzupełnianiu publicznych funkcji rekreacyjnych o elementy kompozycyjne, takie jak: punkty widokowe, „gniazda” biwakowe, placiki sportowe, polanki rekreacyjne itp. kumulujące aktywność ich użytkowników, sprzyjające wytwarzaniu między nimi więzi o charakterze społecznym, sąsiedzkim, integracyjnym.

W powiązaniu istniejących struktur miasta z terenami nadrzecznymi istotną rolę należy przypisać wyartykułowaniu szeregu atrakcyjnych, wygodnych i bezpiecznych przejść pomiędzy użytkowanymi ciągami ulicznymi a planowanymi bulwarami; umożliwi to przeniknięcie życia miejskiego do uregulowanej i zamkniętej przestrzeni nadrzecznej. Ogromną rolę w integracji doliny Wisłoka z miastem i jego okolicami umożliwi budowa bogatej sieci ścieżek i dróg rowerowych, nawiązujących do istniejących i planowanych szlaków turystycznych dookoła Rzeszowa.

Stan zagospodarowania doliny Wisłoka w obrębie miasta, szczególnie na wysokości Śródmieścia, wymaga intensywnych działań inwestycyjnych, stosownych do wielkości miasta, jego roli i znaczenia w regionie i w kraju. Niezbędne jest stworzenie wartości nie tylko użytkowych, tak dziś brakujących, lecz także reprezentacyjnych, świadczących o poziomie kulturowym i wojewódzkiej randze miasta. Poprzez wyraźne nawiązanie do systemu szlaków turystycznych w okolicach Rzeszowa, potencjalna oferta rekreacyjna doliny Wisłoka nabierze cech ponadlokalnych, łącząc struktury przestrzenne miasta z atrakcjami bliskiej strefy metropolitalnej.

U progu XXI wieku Rzeszów powinien nadrobić wieloletnie zaległości w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, wykorzystując w tym celu najbardziej dostępny, najwięcej obiecujący i po prostu najpiękniejszy zasób wolnego terenu – swoją dolinę Wisłoka.

♦ **Dolina potoku Młynówka**, na odcinku od Al. Armii Krajowej do wschodniej granicy miasta:

Celem wskazanym w Studium jest stworzenie parku wypoczynku i rekreacji dla całej prawobrzeżnej części miasta, z terenami sportowymi, dydaktycznymi, z usługami wspomagającymi.

Szczegółowe zasady opracowane będą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Doliny potoku Młynówka”

♦ **Dolina potoku Przyrwa**, na odcinku od ul. Krakowskiej do zachodniej granicy miasta.

Teren wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ze względu na szczególne walory krajobrazowe, strefę ochrony konserwatorskiej, naturalne piękno doliny i jej ważną rolę w systemie przyrodniczym miasta.

Park w dolinie Przyrwy odgrywa ważną rolę dla całej lewobrzeżnej części Rzeszowa. oprócz funkcji spacerowej można rozwinąć funkcje rekreacyjne, np. sport. Ważnym aspektem jest też brak urządzonych terenów zieleni na otaczających go osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a ostatnie rezerwy przeznaczone na ten cel są stopniowo zabudowywane.

♦ **Zalesie – Lasy Matysowskie.**

Jest to kolejny biegun miasta predysponowany naturalnym ukształtowaniem terenu i występowaniem zieleni leśnej do spełnienia roli wypoczynku niedzielnego dla mieszkańców miasta.

Może funkcjonować wraz z terenem gminy sąsiedniej, co byłoby również z korzyścią dla jego rozwoju.

Proponowane tu m.in. trasy zjazdowe, tory saneczkowe, ogród botaniczny i inne atrakcje, byłyby czynnikiem aktywizującym teren i sprzyjającym aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców obu gmin.

Ze względu na szczególne znaczenie zieleni dla warunków klimatycznych w mieście teren ten wskazany jest do przeprowadzenia znaczących dolesień.

Zieleń w mieście jest nieodłącznym elementem kształtowania przestrzeni, pozwala na codzienny kontakt z naturą, sprzyja lepszemu samopoczuciu mieszkańców, mogących codziennie w swoim najbliższym otoczeniu cieszyć się jej obecnością.

Odgrywa też niebagatelną rolę w kształtowaniu klimatu w mieście, głównie pochłaniając zanieczyszczenia powietrza i dwutlenku węgla. Dlatego jednym z najważniejszych celów rozwoju miasta jest zapewnienie dostępności niezwykle ważnej przestrzeni i jej ochrona jako najwyższego dobra.

