

ZAŁĄCZNIK NR 85

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

OBSZARY ZABUDOWANE

Opracowanie:
Główny projektant studium-
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

RZESZÓW, 2009 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 2267,88 ha co stanowi 23,2 % ogólnej powierzchni miasta, liczącej 9.756 ha.

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 południowo-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, [Osiedle Przybyszówka w części XVIII_A - Dworzysko, przyłączony po 1 stycznia 2007 roku]¹⁸; 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 lewobrzeżnej 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 Wisłoka.

Obszary niezabudowane:

- obrzeża miasta – zwłaszcza północne, południowe i zachodnie (Osiedle Przybyszówka w części XVIII_A - Dworzysko),
- 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.