

**ZAŁĄCZNIK NR 71**  
DO UCHWAŁY NR LXIII/1466/2018  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 28 SIERPNIA 2018 R.  
W SPRAWIE UCHWALENIA 12 ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA

## **ZAŁĄCZNIK NR 71**

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

# **UWARUNKOWANIA** wynikające ze stanu i funkcjonowania **ŚRODOWISKA KULTUROWEGO –** **UKŁADY URBANISTYCZNE**

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

RZESZÓW, 2018 R.

## UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (UKŁADY URBANISTYCZNE)

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 6093,57 ha, w tym obszaru bez istotnej wartości kulturowej – 3182,34
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 96, z wyłączeniem obszarów bez istotnej wartości kulturowej.
3. Granice obszarów zostały określone według ulic (prawa, lewa strona), linii kolejowych, granic terenów zainwestowanych, granic miasta, oraz wg granic części osiedli (Przybyszówka – część XVIII B, Słocina – część XVI A, Zwiężczyca – część XXVI A), oznaczonych na załącznikach graficznych Studium.
4. Kryteria określenia obszarów:
  - nasycenie obiektami wartości historycznej,
  - układ zabudowy (kompozycja urbanistyczna),
  - obecny sposób zagospodarowania,
  - czytelność kompozycji urbanistycznej,
  - stan techniczny zespołów obiektów, funkcje obecne (charakter zainwestowania),
  - tożsamość miejsca.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do ochrony środowiska kulturowego, a zwłaszcza szczególnych lokalnych walorów kulturowych krajobrazu miejskiego oraz obszarów przekształceń, zmierzających do wydobycia i nadania wartości kulturowych na bazie istniejącego potencjału.

Określono następujące grupy obszarów:

### a) obszary w układzie urbanistycznym zbliżonym do pierwotnego, w niewielkim stopniu przekształcone.

Są to tereny:

- położone w historycznym centrum miasta oraz peryferyjnie w stosunku do centrum, zachowanych układów ruralistycznych,
- zainwestowanie;
  - w centrum głównie zabudową mieszkaniowo – usługową, w znacznym procencie w obiektach zabytkowych murowanych, powstałych w różnych okresach rozwoju miasta,
  - na peryferiach miasta zainwestowane zabudową jednorodzinną i zagrodową skoncentrowaną wokół układów dróg wiejskich, urozmaicone obiektami zabytkowymi o formach architektonicznych charakterystycznych dla regionu lub epoki, z której pochodzą.

### WNIOSKI:

Ochrona oraz **aktywne** zagospodarowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego musi stanowić podstawę wszystkich działań.

Ochrona ta powinna dotyczyć elementów zachowanych układów urbanistycznych i ruralistycznych, szczególnie zaś tych miejsc, gdzie skupiają się obiekty zabytkowej zabudowy.

Niezbędne jest precyzyjne określenie zasięgu i rodzajów poszczególnych „stref aktywności”, ze szczególnym uwzględnieniem wskazania możliwości „budowlanych” zmierzających do uzupełnienia starej tkanki nową i nowoczesną architekturą, spełniającą ściśle określone warunki estetyczne i funkcjonalne, określone na drodze konkursu architektonicznego.

Wymienionej działalności powinna towarzyszyć modernizacja systemu infrastruktury technicznej, prowadząca do wytworzenia wysokiego poziomu życia na tych najbardziej prestiżowych terenach miasta. Wskazane jest przy okazji zreformowanie systemu komunikacji na tych obszarach, zmierzające do ustanowienia dominacji ruchu pieszego (na obszarze centrum historycznego – absolutnej dominacji).

**b) obszary wartościowych form miejskich wskazane do doinwestowania ze szczególnym poszanowaniem istniejących układów urbanistycznych i charakteru zagospodarowania.**

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta i regionach koncentracji zabudowy mieszkaniowo – usługowej zrealizowanej konsekwentnie w oparciu o zaprojektowane układy przestrzenne oraz tereny cmentarza komunalnego i jednostek wojskowych,
- zainwestowane w całości lub przeważającej części na drodze realizacji jednolitej koncepcji przestrzennej.

**WNIOSKI:**

Ukierunkowanie działań twórczych na uzupełnienie lub wzbogacenie istniejących zespołów urbanistycznych, mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców lub użytkowników tych terenów, dopełniające jednocześnie racjonalnego zagospodarowania architektoniczno – urbanistycznego tych fragmentów miasta. Ponadto niektóre obszary – tereny obecnych jednostek wojskowych – stanowią ogromny potencjał dla rozwoju szkolnictwa wyższego, nauki i kultury, a także dla prowadzenia działalności gospodarczej lub publicznej o dużym znaczeniu dla zabezpieczenia terenów w celu realizacji zadań publicznych oraz realizacji celów rozwojowych miasta.

**c) obszary o nie wykształconych układach urbanistycznych.**

Są to tereny:

- położone przeważnie w peryferyjnie w stosunku do historycznego centrum miasta oraz wzdłuż doliny rzeki Wisłok i głównych szlaków komunikacyjnych,
- zainwestowane;
  - zabudową nieuporządkowaną o charakterze magazynowo – składowym, zabudową przemysłową lub zabudową mieszkaniowo – usługową będącą w trakcie realizacji, w różnym stopniu zaawansowania zabudową ekstensywną jednorodzinną i zagrodową,
- niezainwestowane o szczególnym znaczeniu dla kształtowania nowych wartości kulturowych oraz znaczeniu „otuliny” dla obszarów wartościowych kulturowo.

**WNIOSKI:**

Tereny te powinny być intensywnie doinwestowane w dostosowaniu do specyfiki położenia oraz charakteru zainwestowania.

Z uwagi na kluczową rolę w kształtowaniu nowych wartości kulturowych oraz utrzymania i wyeksponowania istniejących wartości oraz mały stopień zainwestowania tereny te winny jako podstawę zainwestowania mieć koncepcje urbanistyczno – architektoniczne, funkcjonalne i przestrzenne, a nawet rozwiązania wyłonione w drodze konkursów aby zapobiec „zmarnowaniu” szansy wykorzystania tych obszarów dla tworzenia nowego wizerunku Rzeszowa.

#### **d) obszary dysharmonii lub nieładu przestrzennego.**

Są to tereny:

- obejmujące duże powierzchnie położone peryferyjnie do centrum historycznego miasta oraz niewielkie powierzchniowo położone w obrębie centrum lub bezpośrednim jego sąsiedztwie,
- zainwestowane intensywnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami, usługami publicznymi na wydzielonych działkach, zabudową magazynowo – składową, a także ekstensywną zabudową jednorodzinną przemieszaną z „drobnymi” usługami komercyjnymi (w tym rzemiosło, handel),
- zainwestowanie nie jest dostosowane skalą i architekturą do wymagań otoczenia i terenu.
- często niedbałość realizacji, brak czytelnej kompozycji urbanistycznej, kolizje z krajobrazem miejskim, realizacja zabudowy wprawdzie w oparciu o jednorodne koncepcje, ale koncepcje, które „nie wytrzymały próby czasu” wykorzystujące odrzucone obecnie **doktryny urbanistyczne**, powodujące zanik więzi społecznych sprzyjające powstawaniu patologii oraz utrudniające i ograniczające możliwości poprawy warunków życia, a także korzystania z udogodnień rozwoju cywilizacyjnego,
- obszary położone w centrum z uwagi na rażący kontrast z wartościowymi zasobami wyznaczają „ekstremum” negatywnych cech charakterystycznych dla tej grupy omawianych terenów.

#### **WNIOSKI:**

Wymaga podjęcia działań zmierzających do rehabilitacji i przekształceń w kierunku doprowadzenia do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz realizacji głównych celów strategicznych, tj. poprawy warunków życia i stanu bezpieczeństwa społecznego, ochrona i zagospodarowanie walorów i zasobów środowiska kulturowego oraz zagospodarowania terenów miasta w sposób racjonalny pod względem przestrzennym i architektonicznym.

#### **e) obszary bez istotnych wartości kulturowych.**

Są to tereny:

- o dużych powierzchniach położone na obrzeżach miasta oraz małe powierzchniowo wśród zainwestowania ogólnomiejskiego, wzdłuż komunikacji kolejowej i układów komunikacji kołowej,
- zainwestowane zabudową przemysłową (WSK), ogrodami działkowymi, generalnie zainwestowanie nie podatne na przekształcenia i bez znaczenia dla tożsamości miasta lub niezainwestowane kubaturowo – generalnie obojętne dla istniejących wartości kulturowych.

#### **WNIOSKI:**

W przypadku przeznaczenia tych terenów pod cele rozwojowe do zainwestowania kubaturowego, należy zachować szczególną ostrożność

w kształtowaniu nowej panoramy, otwarć widokowych, ekspozycji istniejących wartości kulturowych, zwłaszcza „pozytywnych” wizerunków miasta, **tzw. „BRAMY”**.

#### Dane szczegółowe:

**Osiedle Przybyszówka (XVIII) – część XVIII B** – obszar o powierzchni około 89,5 ha zaznaczony konturem i symbolem XVIII B na rysunkach Studium.

Na osiedlu Przybyszówka, w części XVIII B, wyróżniono (załącznik graficzny nr 16) obszary bez istotnych wartości kulturowych. Są to w większości fragmenty dużych obszarów otwartych – niezainwestowanych lub nowej urbanizacji. W granicach osiedla Przybyszówka – część XVIII B, wzdłuż ul. Dębickiej, znajduje się niewielki fragment dawnej wsi Przybyszówka (układ ruralistyczny nie jest chroniony jako zabytek; położony jest w ciągu projektowanej drogi głównej).

**Osiedle Słocina (XVI) – część XVI A** – obszar o powierzchni około 102,8 ha zaznaczony konturem i symbolem XVI A na rysunkach Studium.

Na osiedlu Słocina, w części XVI A, wyróżniono 2 typy obszarów (załącznik graficzny nr 16):

- obszar pierwotnego układu urbanistycznego (nr 94): zespół cmentarza, stanowiący element zachowanego układu ruralistycznego, wpisany do ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, składający się z cmentarza (ok. poł. XIX w.) i kaplicy (1930 r.),
- obszary bez istotnych wartości kulturowych.

**Osiedle Zwiężczyca (XXVI) – część XXVI A** – obszar o powierzchni około 157,73 ha zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.

Na osiedlu Zwiężczyca, w części XXVI A, wyróżniono 2 typy obszarów (załącznik graficzny nr 16):

- obszary niezbędnych uzupełnień układów urbanistycznych (nr 95 i nr 96) stanowiące: istniejący cmentarz i fragment obszaru zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Kresowej,
- obszary bez istotnych wartości kulturowych: fragmenty dużych obszarów otwartych, niezainwestowanych.

Na obszarach objętych zmianami Studium: Nr 28/1/2010 – w części A, Nr 44/1/2017, Nr 42/2/2016, Nr 27/4/2009 – w części A, Nr 18/4/2007 – w części B/1 i C, Nr 31/4/2010 – w części A, Nr 40/2/2015 – w części A/1, Nr 36/1/2013 – obszar V, Nr 38/2/2014, Nr 37/1/2014 – obszar I, Nr 41/1/2016 oraz Nr 43/3/2016, nie występują „niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej”, które można byłoby uznać za „dobra kultury współczesnej”.

## WNIOSKI DO KIERUNKÓW

### ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO (UKŁADY URBANISTYCZNE)

Wyszczególniono 96 obszarów o łącznej powierzchni około 2911,23 ha, w tym:

- 15 obszarów w układzie urbanistycznym zbliżonym do pierwotnego, w niewielkim stopniu przekształconych, wskazanych do zachowania oraz uporządkowania, o łącznej powierzchni około 488,57 ha,
- 26 obszarów wartościowych układów urbanistycznych, wskazanych do zachowania i doinwestowania, o łącznej powierzchni około 524,91 ha,
- 32 obszarów, gdzie niezbędne są uzupełnienia lub przekształcenia, o łącznej powierzchni około 1264,96 ha,
- 23 obszary wyraźnej dysharmonii przestrzennej, wskazane do znaczących przekształceń, o łącznej powierzchni około 632,79 ha.

Suma obszarów nie posiadających istotnych wartości kulturowych około 3182,34 ha.

Uwzględniając:

- wymogi ochrony i zagospodarowania walorów i zasobów środowiska kulturowego,
  - zagadnienie nawiązywania do tradycji miejsca oraz jej tworzenia,
  - dążenia do racjonalnego zagospodarowania terenu miasta pod względem przestrzennym i architektonicznym,
  - konieczność wytworzenia obrazu miasta na miarę jego roli w nowym regionie – w perspektywie nadchodzącego stulecia,
  - potrzebę zniwelowania negatywnych wpływów nieudanych teorii urbanistycznych na powstałe lub przekształcone pod ich wpływem fragmenty miasta,
  - poprawę pozamaterialnej sfery jakości życia mieszkańców,
- należy określić wachlarz różnorodnych działań, zarówno bezpośrednich, jak również realizowanych „przy okazji” wszelkich inwestycji, prowadzących do kształtowania rozwoju miasta w aspekcie wyżej wymienionych kwestii.

Trzeba przy tym uwzględnić zróżnicowanie skali – od ogólnomiejskiej do lokalnej – precyzując działania w miarę zmniejszania się obszaru nimi objętego. Istotne jest także uporządkowanie tego „katalogu działań” według stopnia realności realizacyjnej, uwarunkowanej przede wszystkim szeregiem ograniczeń natury gospodarczej lub prawnej, lecz również wielkością, charakterem oraz „dostępnością” istniejących i potencjalnych zasobów kulturowych i społecznych.