

ZAŁĄCZNIK NR 77
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 77

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

UWARUNKOWANIA wynikające z istniejącej **STRUKTURY FUNKCJONALNO -** **PRZESTRZENNEJ**

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

RZESZÓW, 2018 R.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJACE Z ISTNIEJACEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

Dane ogólne:

1. Łączna powierzchnia obszarów – 6093,57 ha minus teren WSK, oczyszczalni ścieków, bazy MPK, cmentarza, prochowni, strzelnicy oraz rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny kolejowe, ogrody działkowe Ślęcina – Zalesie, dolina Wisłoka.
2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 13.
3. Granice obszarów zostały określone według: ciągów ulicznych, linii kolejowych, granic terenów zainwestowanych, granic miasta oraz wg granic części osiedli (Przybyszówka – część XVIII B, Ślęcina – część XVI A, Zwiężczyca – część XXVI A), oznaczonych na załącznikach graficznych Studium.
4. Kryteria określenia obszarów:
 - charakter zabudowy,
 - zwartość zabudowy,
 - występowanie elementów krystalizujących strukturę przestrzenną,
 - występowanie ciągów ulicznych,
 - koncentracja usług publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w ciągach ulicznych,
 - koncentracja usług komercyjnych w ciągach ulicznych,
 - stopień otwartości przestrzeni publicznej,
 - walory architektoniczne, jakość architektury,
 - proporcje skali obiektów (zwłaszcza wysokich) obudowujących ciągi w stosunku do szerokości tych ciągów,
 - walory kulturowe zabudowy.
5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do podniesienia rangi Rzeszowa w regionie, w kraju i w Europie:

a) obszary strefy miejskiej.

Są to tereny:

- położone w historycznym centrum miasta,
- o zwartej zabudowie w kwartałach ulic nawarstwionej historycznie,
- o wysokości zabudowy zasadniczo do trzech kondygnacji,
- z zachowaniem właściwych proporcji wewnątrz urbanistycznych (o szerokości ulic dostosowanej do wysokości obiektów),
- zawierające elementy krystalizujące strukturę przestrzenną,
- z dużą koncentracją usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych,
- z dużą koncentracją usług komercyjnych,
- zawierające obiekty o walorach kulturowych i architektonicznych,
- z wyraźnie ukształtowaną, otwartą przestrzenią publiczną.

WNIOSKI:

Z uwagi na rangę i znaczenie tego obszaru dla zachowania tożsamości miasta dla jego mieszkańców i dla otoczenia, powinien **być chroniony** przed działaniami mogącymi wpływać na zmianę tożsamości miasta w celu zachowania dla przyszłych pokoleń jego walorów kulturowych.

Z uwagi na ubytki w układzie urbanistycznym dopuszcza się działania zmierzające do uzupełnienia brakującej zabudowy.

Z uwagi na potrzebę poprawy jakości życia mieszkańców należy modernizować istniejącą substancję z zachowaniem jej istotnych walorów kulturowych.

Z uwagi na miejsce w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta należy zachować wielofunkcyjny charakter tego obszaru.

Z uwagi na niewielką powierzchnię tego obszaru w stosunku do potrzeb wynikających z obecnych i przyszłych funkcji miasta w kraju i w regionie, nie powinny być podejmowane działania zmierzające do dalszego izolowania tego obszaru od obszarów kształtującej się strefy miejskiej, a w szczególności poprzez tworzenie ciągów komunikacyjnych okalających ten obszar, o szerokości jezdni nieadekwatnych(iej) do skali wewnątrz urbanistycznych (rodzaj współczesnych „murów”, fos, stanowiących bardzo istotną barierę w dostępności centrum miasta dla pieszych, a z czasem i dla zmotoryzowanych).

b) obszary kształtującej się strefy miejskiej.

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta od strony zachodniej, południowej i wschodniej w granicach wyznaczonych przez tereny linii kolejowej w kierunku na Jasło, wzdłuż Alei Powstańców Warszawy i linii brzegowej rzeki Wisłok oraz wzdłuż wschodniej pierzei Alei Rejtana, na wysokości od skrzyżowania tej ulicy z Aleją Armii Krajowej i Aleją Niepodległości oraz po północno-wschodniej stronie skrzyżowania Alei Rejtana i Alei Niepodległości, teren w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty, a także wzdłuż Alei Okulickiego na odcinku od skrzyżowania tej ulicy z ulicą Króla Augusta i ulicą Broniewskiego,
- z zabudową usługowo – mieszkaniową w ciągu ulicznym w części tworzącą zwartą zabudowę lub skomponowaną w formie wewnątrz urbanistycznych,
- z nielicznymi elementami krystalizującymi strukturę przestrzenną,
- zawierające obiekty i układy o walorach kulturowych,
- z koncentracją usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych dostępnych bezpośrednio od głównych ciągów ulicznych,
- z koncentracją usług komercyjnych dostępnych bezpośrednio od głównych ciągów ulicznych (np. teren zabudowy śródmiejskiej w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty),
- o zróżnicowanym dostosowaniu skali obiektów do szerokości ciągów ulicznych.

WNIOSKI:

Z uwagi na konieczność podniesienia rangi Rzeszowa w regionie i w kraju należy podejmować działania zmierzające do włączenia tych obszarów do strefy miejskiej poprzez rozwijanie miejskiej przestrzeni publicznej.

c) obszary osiedli mieszkalnych i osadnictwa o charakterze ruralistycznym.

Są to tereny:

- położone w bezpośrednim sąsiedztwie strefy miejskiej od strony północnej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kształtującej się strefy miejskiej od strony zachodniej, północnej, południowej i wschodniej oraz peryferyjnie w stosunku do centrum miasta,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna realizowana według określonej koncepcji albo w układach ruralistycznych,
- z usługami publicznymi lokalnymi nie zapewniającymi pełnego zaspokojenia potrzeb, zlokalizowanymi głównie w ośrodkach osiedlowych lub w pojedynczych obiektach,
- z usługami komercyjnymi nie zapewniającymi pełnego zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, zlokalizowanymi w ośrodkach osiedlowych lub w pojedynczych obiektach,
- z przestrzenią publiczną dostępną z reguły dla mieszkańców poszczególnych osiedli,
- brak wyraźnie wykształconych ciągów ulicznych,
- brak elementów krystalizujących strukturę przestrzenną,
- zabudowa w formie „blokowisk” lub zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przemieszanej z zabudową zagrodową,
- pozbawione walorów kulturowych lub o walorach kulturowych charakterystycznych dla układów wiejskich,
- o kompozycji urbanistycznej dla potrzeb poszczególnych wydzielonych z obszarów bez powiązań z ukształtowaną historycznie kompozycją centrum miasta,
- izolowane arteriami komunikacyjnymi często o charakterze tranzytowymi dużymi terenami działalności produkcyjnej i usług często o charakterze zamkniętym.

WNIOSKI:

Z uwagi na konieczność podniesienia rangi Rzeszowa w regionie i w kraju oraz konieczność poprawy jakości życia mieszkańców należy podjąć działania zmierzające do przekształcania terenów stanowiących sypialnie miejskie w obszary kształtującej się strefy miejskiej głównie poprzez tworzenie otwartej ogólnodostępnej miejskiej przestrzeni publicznej.

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 część XVIII B, wyróżniono (załącznik graficzny nr 32): obszar osiedli mieszkalnych i osadnictwa o charakterze ruralistycznym (nr 8, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze). Jest to obszar zabudowy istniejącej lub realizowanej: w rejonie ul. Bł. Karoliny – niewielki fragment osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – w trakcie budowy oraz zespół zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – jednorodzinne i wielorodzinne w rejonie ul. Potkowej – w trakcie rozbudowy.

Pozostałe tereny zainwestowane (niesklasyfikowane powyżej) obejmują pojedyncze działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rejonie ulic: Krakowskiej, Dębickiej i Pańskiej.

W pozostałej części osiedla występują tereny niezainwestowane, użytkowane rolniczo lub stanowiące nieużytki oraz potoki: Przyrywa i Mikośka z obudową biologiczną (zielenią nieurządzoną).

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 (załącznik graficzny nr 32) obszar osiedli mieszkalnych i osadnictwa o charakterze ruralistycznym (nr 5, stanowiący powiększenie dotychczasowego obszaru o tym numerze). Jest to obszar rozproszonej zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej w rejonie ul. Wieniawskiego.

W pozostałej części osiedla Słocina, w części XVI A, znajdują się także: tereny rolne, lasy i ogrody działkowe.

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 (załącznik graficzny nr 32): obszary osiedli mieszkalnych i osadnictwa o charakterze ruralistycznym (nr 7 i nr 8, stanowiące powiększenie dotychczasowych obszarów o tych numerach). Są to: obszar istniejącego cmentarza i niewielki obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany przy końcu ul. Kresowej.

W pozostałej części osiedla Zwiężczyca, w części XXVI A, występują tereny niezainwestowane, użytkowane rolniczo lub stanowiące nieużytki.

WNIOSKI DO KIERUNKÓW

Zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa
wynikające z:

ISTNIEJĄCEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

1. Obszar posiadający własną tożsamość o charakterze miejskim, tzn. posiadający kompozycję urbanistyczną, wykształcone ciągi uliczne oraz elementy krystalizujące strukturę przestrzenną i krajobraz miasta, skupiony na bardzo niewielkiej powierzchni miasta.
2. Obszary posiadające fragmenty wykształconych ciągów ulicznych „luźno związane z obszarem „1” bezpośrednio przylegające do obszaru centralnego z możliwością ich powiązania poprzez rozbudowę i uzupełnianie „obudowy” pierzei ulicznych. Nie należy zatem tworzyć kolejnych barier uniemożliwiających łączenia ciągów ulicznych poza centrum poszerzając, o dodatkowe pasy ruchu i tak szerokie, już ponad potrzebę, ulice.

Szerokie arterie komunikacyjne są w przestrzeni miasta elementem urbanistycznym jeszcze bardziej dzielącym tereny, niż rzeka czy kolej (izolującym te tereny).

Jest to tym bardziej groźne dla przekształcania centrum i osiedli w „miasto”, że brak w Rzeszowie wykształconych ciągów ulicznych poza ścisłym centrum.

Powoduje to jeszcze większe skupienie funkcji w obszarze centralnym, izolowanym otoczonym komunikacją i coraz bardziej przez to niedostępnym.

Skupienie w centrum jedynej atrakcyjnej przestrzeni publicznej powoduje, że staje się ono jedynym celem „podróży” mieszkańców przy równoczesnym wyczerpaniu się chłonności centrum dla korzystających z niego.

Dodatkowo układ komunikacji w założeniu koncentryczny (obwodnicowy) w rzeczywistości „szachownicowy” oparty na ul. Piłsudskiego, Ciepelińskiego, Dąbrowskiego, Rejtana i Powstańców Warszawy powoduje, że przemieszczanie się mieszkańców w kierunku „sypialni” odbywa się również przez centrum. Brak przepraw mostowych oraz „zamknięcia” obwodnicy północnej wymusza wręcz ruch przez centrum.

3. Obszary o pojedynczych elementach ciągów ulicznych lub zupełnie ich pozbawione.

Z analizy stanu istniejącego zagospodarowania wynika, że jest szansa stworzenia, wykreowania nowych ciągów lub też powiązania tych luźnych, pojedynczych elementów w ciągi uliczne, a tym samym połączenia tych terenów z centrum oraz wykreowania nowej przestrzeni publicznej, odciążającej centrum.

Jest to równocześnie jedyna szansa powiązania funkcjonalnego i przestrzennego peryferyjnych osiedli monofunkcyjnych, sypialnianych, „odciętych” arteriami komunikacyjnymi oraz rozdzielonych terenami o funkcjach magazynowych, składowych, nieuporządkowanych, generalnie trudnych do przekształcenia w tkankę miejską (zlokalizowanych kiedyś peryferyjnie w rozwoju miasta).

Jest to również ogromna szansa stworzenia nowego wizerunku miasta i nadania właściwie nijakim ulicom – drogom tożsamości.