

ZAŁĄCZNIK NR 87
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 87

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

OBSZARY ZABUDOWANE

wymagające

PRZEKSZTAŁCEŃ

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

RZESZÓW, 2018 R.

TERENY ZABUDOWANE WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN

O przekształceniach i rozwoju tkanki miejskiej

Miasto Rzeszów, pomimo wysokiej rangi administracyjnej, w swej historycznej strukturze pozostaje w postaci przedwojennego miasteczka powiatowego, otoczonego przez zrealizowane na bazie urbanistycznych dogmatów tzw. *minionego okresu* osiedla mieszkaniowe i dzielnice przemysłowe. Nawet obszar Śródmieścia poddany został daleko idącym przekształceniom urbanistycznym, obejmującym m.in. wyburzenia starych domów i zespołów kamienic, które musiały ustąpić miejsca wolnostojącym blokom. Szczególnie widoczne jest to na obrzeżach strefy śródmiejskiej, gdzie stosunkowo nowe dzielnice nie posiadają jeszcze drobnej infrastruktury handlowo-usługowej ani bujnej zieleni, które to elementy mogłyby nadać tym przestrzeniom odrobinę człowieczeństwa. Podobne braki pojawiają się na peryferiach; tam nowe budownictwo sąsiadując z pozostałościami podrzeszowskich wsi wydaje się – przez kontrast – jeszcze bardziej nie na miejscu. Nawet osiedla domków jednorodzinnych, najbliższe tradycyjnym siedliskom skalą zabudowy, na skutek braku wykształconych ośrodków centrotwórczych, gromadzących choćby tylko niezbędne usługi (komercyjne oraz publiczne), wydają się być li tylko wielkomiejskimi sypialniami.

Wspomniane pojawianie się na nowych osiedlach drobnych, lecz bardzo istotnych funkcji usługowych, sprzyja zagospodarowywaniu wspólnej – czyli bezpieczeństwa – przestrzeni, dzieląc ją według nowej, bliższej mieszkańcom skali. Niestety, towarzyszy temu zjawisku wysyp aż nazbyt przeróżnych form architektonicznych, w znacznym stopniu prefabrykowanych; o urbanistyce szkoda wspominać. Niemniej samo zjawisko jest korzystne i może bardzo pozytywnie odmieniać wiele nieprzyjaznych fragmentów miasta – także wewnątrz Śródmieścia. Dobre przykłady już istnieją.

Przekształcenia i rozwój struktur typowo miejskich powinny odbywać się tam, gdzie skupia się ruch, całoroczny lub sezonowy, a także tam, gdzie – zdaniem planistów – powinien się on skupiać. Miejsca takie rozsiane są po całym mieście; niektóre już obrosły ludzkimi siedzibami, inne istnieją dopiero na planach. Wszędzie można dojść i dojechać, w dużej części także komunikacją publiczną. Każde z tych miejsc jest ważne dla najbliższego otoczenia, istniejącego lub projektowanego; niektóre mają znaczenie ponadlokalne – ogólnomiejskie, niekiedy nawet regionalne. Skutkuje to znaczną rozpiętością skali i charakteru potencjalnych realizacji: od niewielkich kiosków na rogu ulicy osiedlowej do wielofunkcyjnych kompleksów handlowo-usługowych, rekreacyjnych, turystycznych i komunikacyjnych. To także duża rozpiętość potencjalnych inwestorów i wielkie zróżnicowanie możliwości udziału Miasta w poszczególnych przedsięwzięciach, stosownie do jego interesów i potencjału w danym fragmencie Rzeszowa.

Niektóre obszary miasta powinny być przekształcane lub rozwijane z dużą ostrożnością, a to ze względu na występowanie tam wartości kulturowych lub krajobrazowych, nie zawsze skatalogowanych czy ujętych w strefy ochronne. Są to pozostałości dawnych układów przestrzennych, skupiska lub obiekty starej architektury, pomniki przyrody i zespoły charakterystycznej a wartościowej zieleni, interesujące formacje terenowe, osie i otwarcia widokowe, wreszcie tradycja miejsca, niekiedy trudno uchwytna i niemalże zapomniana. Część spośród wyżej wymienionych wartości zabezpieczona została wytycznymi konserwatorów lub stosownymi zapisami w planach miejscowych, które należy respektować; w stosunku do pozostałych trzeba liczyć na świadomość i kulturę projektantów i urzędników.

Najbardziej podatne na przekształcenia i rozwój nowych struktur są okolice szlaków komunikacyjnych, a więc drogi i ciągi pieszce, szczególnie w rejonach skrzyżowań i rozwidleń, także okolice stacji i przystanków kolejowych, czasem też tereny w pobliżu przepraw – mostów i kładek – niezależnie od wielkości wody, przez którą prowadzą. Nie bez znaczenia są też centralne obszary jednostek mieszkaniowych, zresztą najczęściej i tak leżące w pobliżu jakiejś drogi czy skrzyżowania. Tradycyjnie w takich miejscach zwykle skupiała się ludzka aktywność na przestrzeni wieków, wyrażając się w budowaniu osiedli, lokowaniu targów, sklepów i karczm, ale też kapliczek lub kościółków, czasami tylko przydrożnych krzyży. Nie ma przeszkód, aby dziś powrócić do tych tradycji, zarówno komercyjnych, jak i publicznych, oczywiście we współczesnych formach i na skalę właściwą współczesnym czasom.

Opracowanie o „zwiększeniu procentu miasta w mieście” przedstawia 76 obszarów spełniających – zdaniem autora – powyższe kryteria i oczekiwania. Jest to próba wskazania tych fragmentów Rzeszowa, których zainwestowanie może walczyć przyczynić się do wprowadzenia korzystnych zmian w krajobrazie miasta. Każdy z tych obszarów to kilka lub kilkanaście lokalizacji, czasem bardzo zróżnicowanych powierzchniowo, mniej lub bardziej precyzyjnie opisanych pod kątem proponowanej funkcji, skali i rodzaju zabudowy, akcentów architektonicznych, wielkości udziału i roli zieleni – istniejącej lub nie. W pierwotnym zamierzeniu opracowanie to ma na celu odpowiedzenie na powtarzające się co jakiś czas pytania o lokalizacje dla: a to supermarketów, a to basenów, a to wielopoziomowych parkingów – i tak dalej. Odpowiedzi te nie zawsze są wprost, nie są też ostateczne ani nieomyłne. Ale są.

W podobnym celu powstało opracowanie p.t. „O upiększaniu miasta” (autorzy: arch. kraj. Magdalena Pelc, arch. Grzegorz Róg), w którym podjęto próbę wskazania metody przekształcenia przestrzeni Śródmieścia. Skala tego opracowania pozwoliła na operowanie dość szczegółowymi rozwiązaniami, których przedmiotem były fragmenty Śródmieścia podatne na doraźne działania „upiększające”, kształtujące w znaczącym stopniu wizerunek miasta, oddziałujące wprost na wrażenia mieszkańców i przyjezdnych. Owe rozwiązania częstokroć uwzględnione zostały w opracowaniu o „zwiększeniu procentu miasta w mieście”, zwłaszcza jeżeli dotyczyły większych obszarów lub ważniejszych ciągów pieszych i ich skrzyżowań z barierami komunikacyjnymi.

Tereny włączone do Rzeszowa po 2005 roku wymagające przekształceń z uwagi na konieczność integracji funkcjonalno - przestrzennej z miastem oraz ze względu na konieczność uporządkowania terenu, działania wyrównawcze i potrzebę uzupełnienia infrastruktury technicznej i drogowej to:

- część Osiedla Przybyszówka oznaczona symbolem XVIII_A – Dworzysko,
- Osiedle Przybyszówka – część XVIII_B,
- Osiedle Słocina – część XVI_A,
- Osiedle Zwiężczyca – część XXVI_A.

Statystycznie rzecz biorąc: suma powierzchni obszarów wymagających przekształceń wynosi ok. 1493,58 ha w tym: obszary dotknięte dysharmonią i nieładem przestrzennym, wymagające poprawy wartości krajobrazowo-przestrzennych – ok. 568,05 ha, obszary wymagające uporządkowania oraz uzupełnienia infrastruktury – 604,00 ha: obszar Centrum, wymagający złożonych działań wyrównawczych i uzupełniających w zakresie komunikacji i infrastruktury,

nasycenia zielenią i nowoczesną tkanką miejską, przewyciężenia bariery strukturalnej (Wisłok) ograniczającej rozwój strefy prawobrzeżnej – ok. 321,53 ha.

Urbanistyka zawsze w swych kanonach określała jasne i konkretne normy kształtowania oraz wyposażania przestrzeni miejskich i podmiejskich. Problemy z funkcjonowaniem struktury Rzeszowa związane są z jej ubytkami i brakami, powstałymi na skutek niezrealizowania do końca tych właśnie kanonów urbanistycznych przy budowaniu lub przebudowywaniu kolejnych połaci miasta. Są to przyczyny ustrojowe o ogólnopolskim zasięgu występowania, choć w Rzeszowie może bardziej uzewnętrznione na skutek ogromnego awansu miasta na fali powojennych przemian administracyjnych kraju, ze zmianą granic na czele. Neutralizacja negatywnych skutków przyspieszonego rozwoju potrwa z pewnością wiele lat. Tworzenie nowych struktur, stosownych do dzisiejszych wymagań miasta i jego mieszkańców, właściwych współczesnym tendencjom urbanistycznym w Polsce i w Europie, ale też nawiązujących do dobrych tradycji, nie musi opierać się tylko na wielkich inwestycjach i dużych pieniądzach, lecz może rozpoczynać się na poziomie drobnych, a licznych inwestorów oraz lokalnych społeczności. Opracowanie niniejsze to próba wskazania takich właśnie lokalnych problemów i równie lokalnych sposobów ich rozwiązania.