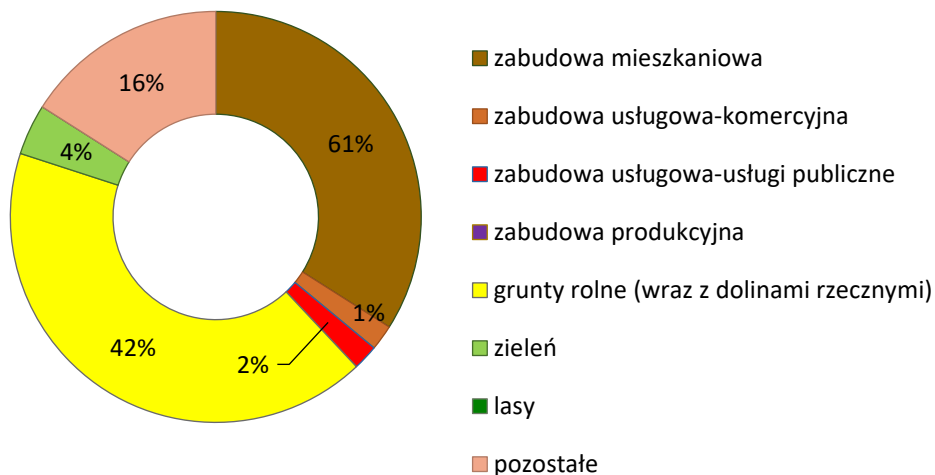


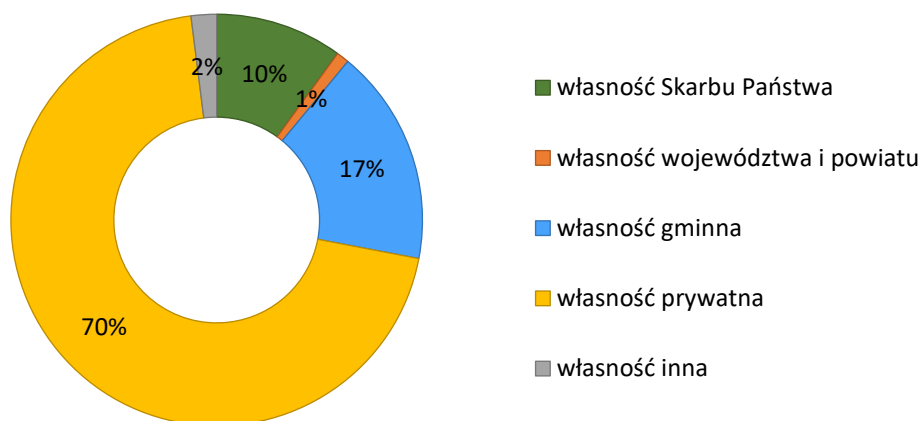
1. OSIEDLE DRABINIANKA

2. Powierzchnia osiedla: 565,331 ha

3. Struktura użytkowania i zagospodarowania gruntów (wg inwentaryzacji)



4. Struktura własnościowa gruntów



5. Liczba ludności ze strukturą wiekową

stan na styczeń 2021 r.

* źródło: Wydział Spraw Obywatelskich, Urząd Miasta Rzeszowa

		ludność ogółem	14082
wiek przedprodukcyjny	dzieci 0-2 lat		784
	dzieci 3-6 lat		892
	dzieci 7-14 lat		1191
	młodzież 15-17 lat		317
	18-59/64 lat		9308
wiek produkcyjny	60/65-79 lat		1385
wiek poprodukcyjny	seniorzy 80+ lat		205

6. Funkcja mieszkaniowa w osiedlu

5.1 Rodzaje zabudowy - *wielorodzinna, jednorodzinna*

5.2 Formy zabudowy - *wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, kwartałowa*

5.3 Charakter zabudowy

Na osiedlu Drabinianka zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zajmuje istotną większość powierzchni terenu. Gdzieś widać jeszcze pozostałości dawnych układów ruralistycznych, zachowały się pojedyncze domy drewniane usytuowane przy głównych ciągach komunikacyjnych, jednak tuż obok nich powstały już nie tylko nowe liczne murowane domy wolnostojące, ale także domy w zabudowie szeregowej, zupełnie zmieniając charakter miejsca. Wydzielane wtórnie dojazdy do działek położonych w głębi pozwoliły na stworzenie kolejnych linii zabudowy i zagęszczanie tkanki wzdłuż ulic, nierzadko pozostawiając połacie terenu za nimi bez dostępu do drogi publicznej.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na osiedlu Drabinianka w znacznej mierze realizowana jest na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, często na pojedynczych działkach bądź niewielkich kompleksach działek przez różnych deweloperów. Prowadzi to do chaotycznego zabudowywania osiedla tkanką miejską o niejednorodnej formie, skali i estetyce, a nowopowstałe zespoły mieszkaniowe nie są wyposażane w dostateczną ilość infrastruktury technicznej i społecznej, która mogłaby zapewniać komfort zamieszkania na podstawowym poziomie.

7. Funkcja gospodarcza w osiedlu

7.1 Usługi i produkcja o znaczeniu lokalnym

Osiedle Drabinianka nie jest dostatecznie wyposażone w podstawowe usługi lokalne. Koncentracja usług komercyjnych ma miejsce w północnej części osiedla, w okolicy skrzyżowania ulicy Kwiatkowskiego z ulicą Podkarpacką. Tam ilość usług podstawowych wysyca zapotrzebowanie mieszkańców najbliższej okolicy, w izochronie dojazdu. Wyraźny problem pojawia się dalej, w głąb osiedla, w stronę południową. Tam można spotkać już tylko pojedyncze sklepy spożywcze, zlokalizowane głównie przy ważniejszych szlakach komunikacyjnych. Wiele mieszkańców zabudowy zarówno jedno- jak i wielorodzinnej pozostaje pozbawiona możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb w izochronie dojazdu.

7.2 Usługi i produkcja o znaczeniu ponadlokalnym

Usługę komercyjną w randze ponadlokalnej stanowi sklep „Agata meble” zlokalizowany na terenie dawnych ogrodów działkowych, w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej „Nasz Gaj”, przy ulicy Podkarpackiej.

7.3 Usługi i produkcja o znaczeniu metropolitalnym

brak

7.4 Węzły (ośrodki) i korytarze aktywności

Brak

8. Funkcja społeczna w osiedlu

8.1 Usługi publiczne o znaczeniu lokalnym

Osiedle Drabinianka charakteryzuje niski dostęp do usług publicznych o znaczeniu lokalnym. Brak dostępu do takich usług społecznych jak edukacja i wychowanie przedszkolne oraz pomoc społeczna. Bardzo niski dostęp do usług z zakresu ochrony zdrowia i kultury.

8.1.1 Żłobki publiczne (izochrona dojazdu 1000 m) Uwagi:

- liczba dzieci wymagająca opieki w żłobku publicznym = 30% dzieci 0-2 lat,
- należy dodatkowo podać informację, jaki % powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami

2020 r.

stan istniejący

liczba dzieci
wymagająca opieki w żłobkach

ilość żłobków/ ilość dzieci w żłobkach

235

1/160

dojścia do placówki.		
8.1.2 Przedszkola publiczne (izochrona dojścia 1000 m) Uwagi: • liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolu publicznym = 100% dzieci 3-6 lat, • 41,28 % pow. osiedla znajduje się w 2020r. poza izochronami 1000m dojścia	2020 r. stan istniejący	
	liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolach	ilość przedszkoli/ ilość dzieci w przedszkolach
	892	1/143
8.1.3 Szkoły podstawowe (izochrona dojścia 1000 m) Uwagi: • liczba dzieci uczęszczających do szkoły = 100% dzieci 6-15 lat, • 52,97% pow. osiedla znajduje się w 2020r. poza izochronami 1000m dojścia	2020 r. stan istniejący	
	liczba dzieci w wieku szkolnym	ilość szkół/ ilość dzieci w szkołach
	1191	0
8.1.4 Domy seniora Uwaga: liczba osób wymagająca opieki - 50% populacji 80+	2020 r. stan istniejący	
	liczba osób wymagająca opieki w domach seniora	ilość domów seniora/ ilość osób w domach seniora
	84	0
8.1.5 Ośrodki zdrowia (izochrona dojścia 2000 m)	2020 r. stan istniejący	
	ilość placówek	
	3	
8.1.6 Domy kultury	2020 r. stan istniejący	
	ilość placówek	
	1	
8.1.7 Tereny rekreacji i wypoczynku (powierzchnia)	2020 r. stan istniejący	
	powierzchnia	
	110 592	
8.2 Usługi publiczne ponadlokalne (miejskie lub dla ROF-u, np. szkoły ponadpodstawowe)		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kąpielisko miejskie „Żwirownia” Akwen pełniący funkcję ogólnodostępnego kąpieliska miejskiego, odpłatnego, z piaszczystą plażą, placem zabaw, siłownią plenerową, na terenie którego działają wypożyczalnie sprzętu pływającego, a także punkty usługowo – gastronomiczne. Mocno niedoinwestowany jak na rangę, którą pełni. Ze względu na istotne dla całego ROF znaczenie wizerunkowe oraz istotny wpływ na jakość życia mieszkańców poprzez zaspokajanie ich potrzeb do rekreacji i wypoczynku, kąpielisko wymaga zagospodarowania ze szczególną dbałością i estetykę i funkcjonalność jego najbliższego otoczenia. 		

8.3 Usługi publiczne o charakterze metropolitalnym (np. urzędy skarbowe, sąd rejonowy, sąd administracyjny, szkoły wyższe)

- Campus pomiędzy ulicami Kwiatkowskiego i Cichą - Uniwersytet Rzeszowski
- RZGW Zarząd Zlewni Wisłoka i Wisłoki - przy skrzyżowaniu ulic Kwiatkowskiego i Powstańców Warszawy

8.4 Infrastruktura

8.4.1 Tereny w pełni uzbrojone w infrastrukturę techniczną stanowią 64% powierzchni osiedla.

8.4.2 Obsługa w zakresie transportu zbiorowego wymagająca uzupełnienia

34 % powierzchni osiedla, w tym 25% terenów OZ znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu (300 m) do przystanku komunikacji miejskiej.

8.4.3 Obsługa w zakresie komunikacji:

- drogi główne ruchu przyspieszonego: wystarczająca/wymagająca uzupełnienia o nowe drogi (podać jakie),
- drogi główne: wystarczająca/wymagająca uzupełnienia o nowe drogi (podać jakie),
- drogi zbiorcze: wystarczająca/wymagająca uzupełnienia o nowe drogi (podać jakie),
- ścieżki/drogi rowerowe: wystarczająca/wymagająca uzupełnienia o nowe ścieżki/drogi.

9. Przestrzenie publiczne w osiedlu:

– wg załączonej „Karty przestrzeni publicznych na osiedlu Drabinianka”

O randze ponadlokalnej

- tereny rekreacyjne nad Zalewem i nad Żwirownią, ze ścieżkami rowerowymi i placami zabaw
- tereny kampusu pomiędzy ul. Kwiatkowskiego i Cichą – Uniwersytet Rzeszowski
- cmentarz choleryczny przy ul. Zielonej

O randze lokalnej – osiedlowej

- place zabaw
- boiska sportowe

10. Zieleń w osiedlu

Istotną część zieleni na osiedlu Drabinianka stanowi pasmo doliny Wisłoka wraz z przyległymi terenami zieleni. Są to tereny stanowiące walory przyrodnicze na skalę ogólnomiejską. Dużymi wartościami odznaczają się tereny wodonośne z cennymi zbiorowiskami roślinnymi oraz pozostałości lasów łęgowych.

Jest to zieleń o randze ponadlokalnej, pełniąca funkcję ekologiczną, klimatyczną, krajobrazową, estetyczną i ochronną, służąca mieszkańcom całego miasta jako przestrzeń rekreacyjna i miejsce kontaktów społecznych.

Zieleń o charakterze typowo miejskim w randze osiedlowej jest uboga – stanowią ją niewielkie skrawki terenów biologicznie czynnych znajdujące się w gęstej tkance zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Składają się na nią lokalne place zabaw, małe boiska trawiaste, zieleń przyuliczna.

Procent zieleni w skali osiedla istotnie podnoszą ogrody przydomowe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dominującej powierzchniowo w skali osiedla, oraz ogrody działkowe. Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszy zieleń urządzona – trawniki z drzewami i krzewami ozdobnymi, a także przydomowe ogródki warzywne z drzewami i krzewami owocowymi.

Ponadto w osiedlu istotne miejsce zajmują tereny rolne, stanowiące w praktyce łąki kośne, będące we władaniu i stanowiące własność podmiotów prywatnych, najczęściej traktowane jako przyszłe tereny inwestycyjne. W obszarach tych występują zbiorowiska roślinności półnaturalne – łąkowe i pastwiskowe.

11. Woda w osiedlu

▪ Rzeką Wisłok

Rzeka Wisłok dopływając do granic miasta ma charakter rzeki górskiej, a po jego minięciu zmienia swój charakter na nizinny. Wisłok zaliczany jest do rzek o ustroju złożonym, mającym dwa lub więcej wezbrań i tyleż niskich stanów w ciągu roku.

▪ Zalew na Wisłoku

Poprzez przegrodzenie doliny Wisłoka zaporą w ciągu al. Powstańców Warszawy powstał zalew o długości ok. 3 km. Tereny osiedla Drabinianka położone są na prawym brzegu zalewu.

Zalew zbudowany został w 1973 r. w celu spiętrzenia wody na rzece i zapewnienia prawidłowej pracy ujęcia wody dla mieszkańców miasta. Pełni rolę ponadlokalną dzięki walorom rekreacyjnym.

Z biegiem czasu nastąpiło znaczne zamulenie, a przez to wypłylenie zbiornika. Obszar ten jest jednocześnie obecnie największą enklawą roślinności wodnej i szuwarowej na terenie miasta.

Na terenie osiedla swoje wody do zbiornika odprowadza rzeka Strug.

▪ Rzeką Strug

Wpływa od strony południowej, przez Osiedle Białe. Strug jest największym prawobrzeżnym dopływem Wisłoka. Płyynie on doliną o szerokości od 30 do 150m, głęboko wcinającą się w powierzchnię terasy nadzalewowej, łagodnie meandrując. W czasie wysokich stanów wody Strug występuje z koryta i zalewa tereny z nim sąsiadujące, natomiast na odcinku ujścia do zalewu obserwuje się występowanie „cofki”.

12. Ład przestrzenny i krajobraz

12.1 Kompozycja (czytelna, czytelna z przekształceniami, nieczytelna)

W krajobrazie osiedla Drabinianka elementem dominującym jest ulica E. Kwiatkowskiego, wzdłuż której zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z ulicą tą, która stanowi główną oś, związanych jest szereg bocznych niewielkich uliczek, wzdłuż których skupia się zabudowa. Pomędzy zabudowę wciska się mozaika pól, łąk i pastwisk, stanowiących w tej chwili w większości ugory.

12.2 Układy kompozycyjne (zdefiniowane, do rozwinięcia, do transformacji, zielone)

Próżno szukać w terenie osiedla Drabinianka zdefiniowanych układów kompozycyjnych. Zabudowa powstaje w sposób chaotyczny, nie stanowiąc żadnej całości kompozycyjnej.

12.3 Osie kompozycyjne

brak

12.4 Widoki chronione

brak

12.5 Dominanty (pozytywne i negatywne)

Dominantę negatywną w skali osiedla stanowi kompleks zabudowy wielorodzinnej przy ul. Kwiatkowskiego tuż obok Zapory, jak również obiekt wielorodzinny zlokalizowany nad brzegiem Jeziora Żwirownia.

12.6 Otwarcia widokowe, ciągi widokowe, panoramy

Makrownętrza krajobrazowe i panoramy widokowe można odnaleźć w dolinie rzeki Wisłok i nad Zalewem. Niektóre są zarośnięte roślinnością wysoką, nadrzeczną – do uporządkowania.

12.7 Obiekty charakterystyczne

brak

12.8 Układy urbanistyczne (poza wymienionymi w 14.4)

brak

12.9 Kolizje przestrzenne

Główną bolączką krajobrazu osiedla jest efekt realizowania zabudowy wielorodzinnej na pojedynczych działkach, niezależnie od siebie, na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Prowadzi to do sytuacji powstawania tuż obok siebie zabudowy

w przeróżnej formie architektonicznej, niedopasowane stylem, kolorystyką ani skalą, często w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

13. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

Wieś Drabinianka została przyłączona do Rzeszowa w roku 1951. Pierwsze udokumentowane wzmianki o wsi Drabinianka pojawiają się w XV w., jednakże istnieją przesłanki, iż wieś istniała już w wieku XIV i może być starsza od samego Rzeszowa.

Przez wieki ziemie te przechodziły z rąk do rąk królów i możnych, przeżywając kolejne najazdy wojsk i klęski żywiołowe. Do dziś znajdują się tu drewniane domy, które przetrwały wojenne zawieruchy.

13.1 Stanowiska archeologiczne

- Rzeszów 15 (AZP 104-76/2)
- Rzeszów 21 (AZP 104-76/3)
- Rzeszów 91 (AZP 104-76/6)
- Rzeszów 99 (AZP 104-76/11)

13.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Brak

13.3 Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

- (dom, Fabryczna 2
- dom, Koło 3, 6
- dom, Kwiatkowskiego 6, 18, 20, 60, 76, 111, 113, 133, 137
- dom, Miła 6 (nie istnieje)
- dom, Podmiejska 5, 9, 17 (nie istnieje), 19 (? przebudowany), 23, 25
- dom, Strażacka 7, 11
- dom, Zakładowa 4
- dom, ul. Za Strugiem 1
- cmentarz choleryczny przy ul. Zielonej
- Kapliczka Matki Boskiej Królowej Polski, Kwiatkowskiego 55c

13.4 Układy urbanistyczne

Strefa B12 – w tej części ulicy Miłej powstała współczesna zabudowa jednorodzinna, przez co okolica zatraciła charakter wiejski (częściowo chroniona w obowiązującym mpzp).

Strefa B13, strefa ochrony krajobrazu K6 – część dawnej wsi Drabinianka, obecnie szczątkowe pozostałości strefy ruralistycznej zauważalne jedynie w rejonie ulic Fabrycznej i Zakładowej.

Strefa E 1 – ochrona ekspozycji zabytkowego centrum Rzeszowa – w stanie istniejącym istotnie ograniczona przez powstałą w ostatnich latach zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ulicach Kwiatkowskiego i Grabskiego. Miejscami ekspozycja zachowana, do ochrony.

13.5 Inne – brak

14. Dobra kultury współczesnej - brak

15. Środowisko

Pod względem morfologicznym tereny osiedla stanowią terasę nadzalewową Wisłoka, rozciągniętą w południowo-zachodniej części dolinę rzeki Strug.

15.1 Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych

Obszar górniczy „Zalesie” znajdujący się w obszarze osiedla Drabinianka pokrywa się z terenem górniczym wyznaczonym dla złoża gazu ziemnego. Koncesja na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża „Zalesie”, udzielona została spółce Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A., która eksploatuje gaz ziemny z w/w złoża, udokumentowanego do głębokości 2800m.

Obszar osiedla znajduje się w jednolitych częściach wód podziemnych, których stan ilościowy i chemiczny określono jako dobry. Znajdują się one w wykazie obszarów chronionych z racji przeznaczenia

do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę.

15.2 Obszary i tereny górnicze

Obszar i teren górniczy gazu ziemnego „Zalesie”, ustanowiony decyzją z dnia 30 marca 1995 r. – znak BKGo/MN/95/541 oraz decyzją z dnia 26 sierpnia 1997 r., znak GK/wk/MN/2919/97, zmienioną decyzją z dnia 24 maja 2018 r. znak DGK-IV.4771.1.2018.AT.

15.3 Wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody

Obszar Natura 2000 OSO PLH 180030 „Wisłok Środkowy z Dopływami” obejmuje rzekę Wisłok od zalewu w górę jej biegu oraz część zalewu. O jej walorach decyduje skład ichtiofauny obfitującej w rzadkie, zagrożone gatunki, występujące na nielicznych stanowiskach w skali kraju.

15.4 Pomniki przyrody

Obszar osiedla Drabinianka, będący w przeszłości terenem upraw rolnych, pozbawiony jest zieleni wysokiej (poza dolinami rzek), wśród której byłyby okazy drzew mogące aspirować do roli pomników przyrody.

15.5 Hałas i inne uciążliwości

Źródłem hałasu w tym terenie jest ulica Kwiatkowskiego, będąca jednym z głównych ciągów komunikacyjnych w obszarze osiedla. Zgodnie z mapą hałasu opracowaną dla miasta Rzeszowa, poziom hałasu w terenach zabudowy zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi jest przekroczony o kilka db.

14.6 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Istnienie w granicach osiedla części Zalewu oraz ujściowego odcinka rzeki Strug powoduje, ograniczenia związane z zagrożeniem zalewaniem terenu wodami powodziowymi. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat, znalazły się tereny położone najniżej, poniżej rzędnej 199,5 m npm, zlokalizowane od strony zalewu i wzdłuż ujściowego odcinka Strugu.

15.7 Obszary osuwiskowe - brak

17. Synteza

Przyłączone do Rzeszowa w 1951 r. os. Drabinianka od szeregu lat sukcesywnie zmienia swe oblicze z rolniczej wsi stając się pożądanym terenem pod realizację planów inwestycyjnych, przede wszystkim w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Usytuowanie osiedla na mapie miasta w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych o randze ogólnie miejskiej – Zalew i Żwirownia wraz z otaczającą je zielenią, sprawia, że jest ono atrakcyjne w oczach mieszkańców, którzy są przez to w stanie „przymknąć oko” na brak dostępu do podstawowych usług społecznych, takich jak: edukacja i wychowanie przedszkolne, ochrona zdrowia, pomoc społeczna czy kultura.

W ciągu kilku lat liczba mieszkańców osiedla gwałtownie wzrosła i wynosi obecnie ponad 13 tysięcy, co plasuje Drabiniankę w czołówce najludniejszych osiedli. Infrastruktura osiedla nie jest przygotowana do przyjęcia takiego napływu mieszkańców.

Osiedle Drabinianka jest wyraźnie podzielone na dwa obszary – mniejszy, północny, zlokalizowany przy al. Powstańców Warszawy, który swym charakterem wyraźnie ciąży w stronę sąsiedniego osiedla – Nowe Miasto oraz znacznie większy obszar południowy – ciężący w głębi osiedla zdecydowanie w stronę osiedla Biała, o typowo wiejskim charakterze, a granica pomiędzy tymi osiedlami nie jest w terenie czytelna.

Obszar I – nie wymagający interwencji

Jest to teren usługowo-mieszkaniowy wzdłuż ulicy Powstańców Warszawy oraz w rejonie północnej części ulicy Kwiatkowskiego. Znajduje się tam wysoka zabudowa wielorodzinna zlokalizowana w rejonie ulicy Granicznej wraz z towarzyszącymi jej lokalnymi terenami rekreacyjnymi i usługowymi, podstawowe usługi zdrowia oraz uzupełniająco inne usługi komercyjne, a także campus uczelniany Uniwersytetu Rzeszowskiego. Teren na tym obszarze jest w całości zainwestowany, bez możliwości dogęszczania.

Obszar II – obszar wymagający interwencji, pozbawiony ładu przestrzennego

Stanowi on pozostałą część osiedla, gdzie dominuje urbanistyczno-architektoniczny chaos. Ta część osiedla wymaga istotnych uzupełnień w zakresie infrastruktury drogowej, choć minimalnego zapewnienia lokalnych skrawków zieleni o charakterze miejskim - osiedlowym oraz wachlarza usług, zarówno publicznych jak i komercyjnych. Osiedle Drabinianka nie jest w tej części dostatecznie wyposażone bowiem w

podstawowe usługi lokalne.

Główną bolączką krajobrazu tej części osiedla jest efekt realizowania zabudowy wielorodzinnej na pojedynczych działkach, niezależnie od siebie, na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Prowadzi to do sytuacji powstawania tuż obok siebie zabudowy wielorodzinnej w przeróżnej formie architektonicznej, niedopasowane stylem, kolorystyką ani skalą, często w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Co za tym idzie, nie sposób wskazać tu jednoznacznych kierunków rozrastania się obszaru (trendów rozwojowych) – inwestorzy wyszukując pojedynczych działek, ma miejsce „wciskanie się” pomiędzy istniejącą zabudowę, co potęguje wspomniany chaos.

Wskazania do kierunków

Obszar II osiedla Drabinianka wymaga przekształceń, szczególnie poprzez doposażenie w infrastrukturę techniczną, usprawnienie możliwości komunikacji, wskazanie terenów pod usługi, wykreowanie w głębi osiedla terenów szlaku komunikacyjnego, np. pieszo-rowerowego, prowadzącego w stronę doliny Wisłoka. Konieczne jest także wskazanie terenów, gdzie może się pojawić zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednak z warunkiem zachowania odpowiednich proporcji doposażenia we wspomniane niezbędne elementy zagospodarowania, jak komunikacja, zieleń towarzysząca, usługi. Warte rozważenia jest podjęcie próby wykreowania centrum osiedlowego.