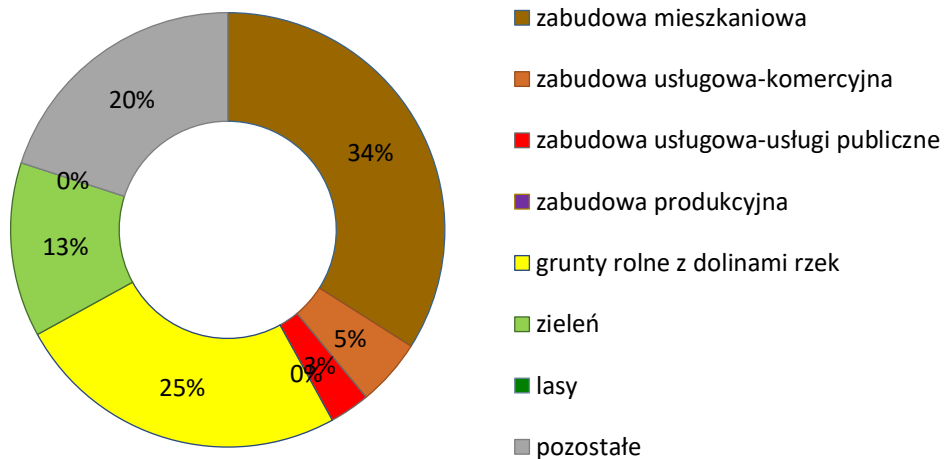


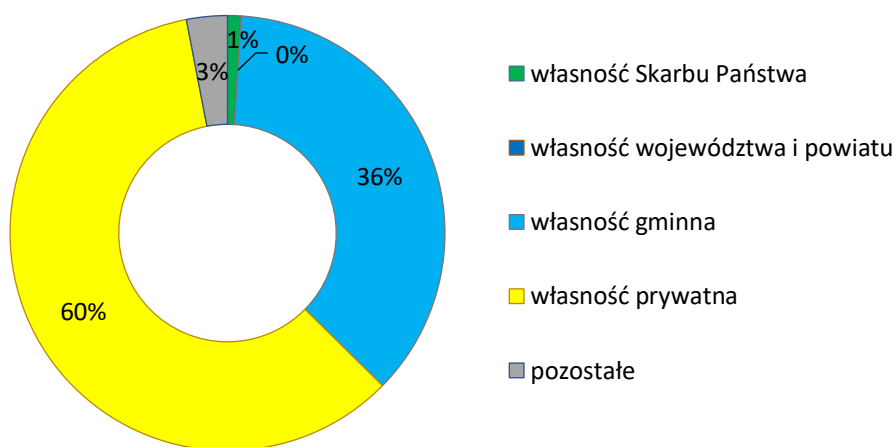
## 1. OSIEDLE FRANCISZKA KOTULI

2. Powierzchnia osiedla 229,12 ha

### 3. Struktura użytkowania i zagospodarowania gruntów (wg inwentaryzacji)



### 4. Struktura własnościowa gruntów



### 5. Liczba ludności ze strukturą wieku

stan na styczeń 2021 r.

\* źródło: Wydział Spraw Obywatelskich, Urząd Miasta Rzeszowa

		ludność ogółem	9066
wiek przedprodukcyjny	0-2 lat		564
	3-6 lat		669
	7-14 lat		1194
	15-17 lat		304
wiek produkcyjny	18-59/64 lat		5689
wiek poprodukcyjny	60/65-80 lat		576
	80+ lat		70

## 6. Funkcja mieszkaniowa w osiedlu

### 6.1 Rodzaje i powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej:

Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej na osiedlu wynosi 76,71 ha – 34,1 % pow. osiedla, w tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują **28,85 ha**,
- tereny zabudowy zagrodowej zajmują **2,04 ha**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zajmują **45,31 ha**,
- tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego zajmują **0,23 ha**.

### 6.2 Formy zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa na osiedlu Kotuli przyjmuje różnorodne formy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje jako: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna reprezentowana jest przeważnie przez budynki wolnostojące, czasem tworzące luźne kwartały zabudowy.

### 6.3 Charakter zabudowy, wysokość zabudowy, walory architektoniczne

Na osiedlu Kotuli dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zwarta, tworząca kompozycje wolnostojących brył wraz z systemem dojazdów i dojazdów oraz podziałem na osobne strefy funkcjonalne, czasem tworząc luźne kwartały zabudowy. Na obrzeżach osiedla zabudowa wielorodzinna jest nieco przemieszana z zabudową mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą).

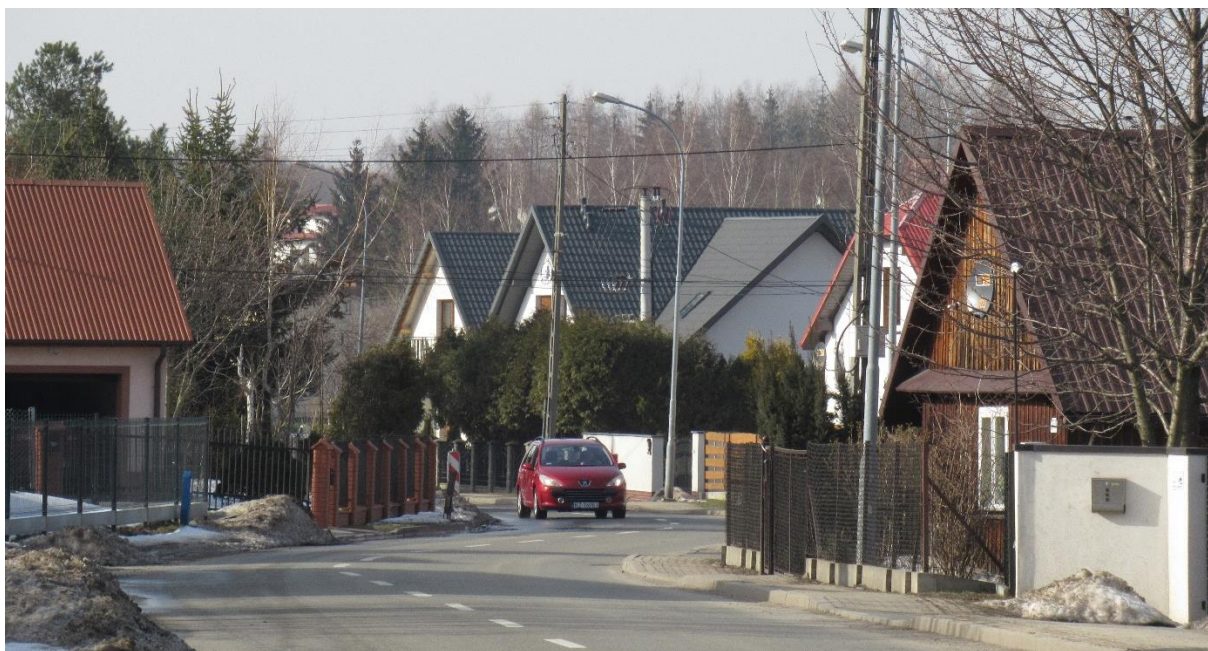


Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi niewielki udział w strukturze funkcjonalnej osiedla. Zlokalizowana jest w północnej części osiedla, w rejonie ul. Ustrzyckiej i ul. Strzyżowskiej oraz w mniejszym stopniu w południowej części, w rejonie ul. Strzelniczej, ul. Czesława Niemena i ul. Jana Wiktora, przemieszana z zabudową wielorodzinną. W północnej części osiedla jest to zabudowa powstała w oparciu o ruralistyczny układ ulicowy, przekształcona przez wydzielone wtórnie dojazdy do działek położonych w większej odległości od dróg publicznych. W południowej części jest to zabudowa o charakterze miejskim, wpisująca się w istniejące układy poprzez wypełnienie pojedynczej linii zabudowy wzdłuż istniejącej drogi dojazdowej. Dostęp do budynków i prywatnych posesji realizowany jest bezpośrednio z dróg publicznych.

### 6.4 Czas powstawania zabudowy

Osiedle jest jednym z najmłodszych rzeszowskich kompleksów mieszkaniowych. Oprócz starszych zabudowań zlokalizowanych wzdłuż ul. Ustrzyckiej, pierwsze budynki mieszkalne wielorodzinne pojawiły

się tam w latach 90. XX wieku. Obecnie jest ono jednym z najprężniej rozwijających się osiedli w Rzeszowie.



## 7. Funkcja gospodarcza w osiedlu

### 7.1 Rodzaje i powierzchnia terenów zabudowy o funkcji gospodarczej (usługowej i produkcyjnej):

Łączna powierzchnia terenów zabudowy o funkcji gospodarczej na osiedlu wynosi **12,21 ha**, co stanowi **5 %** pow. osiedla, w tym:

- tereny zabudowy usługowej (komercyjnej) - **12,1 ha**,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – **0,11 ha**.

### 7.2 Usługi i produkcja o znaczeniu lokalnym

W przeważającej części osiedla znajdują się usługi o znaczeniu lokalnym i osiedlowym, tj. usługi handlowe, medyczne, administracyjne (poczta, siedziby spółdzielni mieszkaniowych, biura rachunkowe), gastronomii, sportu i rekreacji (korty tenisowe, sale zabaw), itp. Występują w formie budynków wolnostojących oraz w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

**7.3 Usługi i produkcja o znaczeniu ponadlokalnym** - we wschodniej części osiedla znajdują się dwa obiekty handlowe, wielkopowierzchniowe, o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, służące mieszkańcom miasta Rzeszowa i okolic.

**7.4 Usługi i produkcja o znaczeniu metropolitalnym** – brak

**7.5 Węzły (ośrodki) i korytarze aktywności** – brak.

## 8. Funkcja społeczna w osiedlu

### 8.1 Usługi publiczne o znaczeniu lokalnym

#### 8.1.1 Żłobki publiczne (izochrona dojazdu 1000 m)

Uwagi:

- liczba dzieci wymagająca opieki w żłobku publicznym = 30% dzieci 0-2 lat,
- **12,10 %** powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu do placówki.

**2020 r.**  
stan istniejący

liczba dzieci wymagająca opieki  
w żłobkach


ilość żłobków/ ilość dzieci  
w żłobkach/  
ilość miejsc w żłobkach

**169**

**1/160**

#### 8.1.2 Przedszkola publiczne

**2020 r.**

(izochrona dojścia 1000 m) Uwagi: • liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolu publicznym = 100% dzieci 3-6 lat, • <b>0%</b> powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojścia do placówki.	stan istniejący	
	liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolach	ilość przedszkoli/ ilość dzieci w przedszkolach/ilość miejsc w przedszkolach
	<b>669</b>	<b>3/547</b>
<b>8.1.3 Szkoły podstawowe</b> (izochrona dojścia 1000 m) Uwagi: • liczba dzieci uczęszczających do szkoły = 100% dzieci 6-15 lat, • <b>0,45%</b> powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojścia do placówki.	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	liczba dzieci w wieku szkolnym	ilość szkół/ ilość dzieci w szkołach /ilość miejsc w szkołach
	<b>1194</b>	<b>1/942/0</b>
<b>8.1.4 Domy seniora/DPS</b>  Uwaga: liczba osób wymagająca opieki =50% populacji 80+	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	liczba osób wymagająca opieki w domach seniora	ilość domów seniora/ ilość osób w domach seniora/ilość miejsc
	<b>35</b>	<b>0/0/0</b>
<b>8.1.5 Ośrodki zdrowia</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	ilość placówek	
	<b>3</b>	
<b>8.1.6 Domy kultury</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	ilość placówek	
	<b>2</b>	
<b>8.1.7 Tereny rekreacji i wypoczynku w zieleni (powierzchnia)</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	powierzchnia	
	<b>18,94 m<sup>2</sup>/mk</b>	
<b>8.1.8 Obiekty sportowe</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	1 korty tenisowe 2 fitness i siłownia	
<b>8.2 Usługi publiczne lokalne - inne niż ww.:</b> – Kościół Rzymskokatolicki Pw. bł. Karoliny Kózki, ul. Kościelna,		
		

**8.3 Usługi publiczne ponadlokalne (miejskie lub dla ROF-u, np. szkoły ponadpodstawowe)**  
- brak

**8.4 Usługi publiczne o charakterze metropolitalnym (np. urzędy skarbowe, sąd rejonowy, sąd administracyjny, szkoły wyższe) - brak**

## **8.5 Infrastruktura**

**8.5.1 Tereny w pełni uzbrojone w infrastrukturę techniczną** stanowią 75,29% powierzchni osiedla.

**8.5.2 Obsługa w zakresie transportu zbiorowego** wymaga uzupełnienia - 11% powierzchni osiedla w 2020 r. pozostaje poza przyjętymi izochronami dojazdu (300 m) do przystanku komunikacji miejskiej.

**8.5.3 Obsługa w zakresie komunikacji** – istniejący układ komunikacyjny wymaga uzupełnienia m. in. w zakresie:

- przedłużenia ul. Bł. Karoliny w kierunku zachodnim wraz ze skrzyżowaniem z planowaną drogą główną północ-południe w kierunku ul. L. Chmury, przecinającą ul. Bł. Karoliny, kończącą się na węźle na drodze południowej;
- realizacji dróg zabezpieczonych w obowiązujących mpzp tj. przedłużenie ul. Wołyńskiej w kierunku północnym – na wprost kościoła przy ul. Dębickiej oraz przedłużenie ul. F. Kotuli na południe w kierunku osiedla Staroniwa;
- ścieżki/drogi rowerowe: do uzupełnień.

## **9. Przestrzenie publiczne w osiedlu**

### **9. Przestrzenie publiczne w osiedlu** (charakterystyka wg karty przestrzeni publicznych)

Najliczniejszymi występującymi na osiedlu przestrzeniami publicznymi są przestrzenie zielone, w postaci parków, skwerów czy zieleńców. Są to:

1. Park przy ul. Odrzykońskiej



2. Teren sportowo – rekreacyjny i skwer przy ulicy Bł. Karoliny i ul. Nowosądeckiej
3. Teren sportowo – rekreacyjny i plac zabaw przy ul. Bł. Karoliny i Nowosądeckiej
4. Park Bł. Karoliny Kózki
5. Skwer przy ul. Dukielskiej i Strzyżowskiej
6. Skwer pomiędzy ul. Wiktora a ul. S. Wyspiańskiego

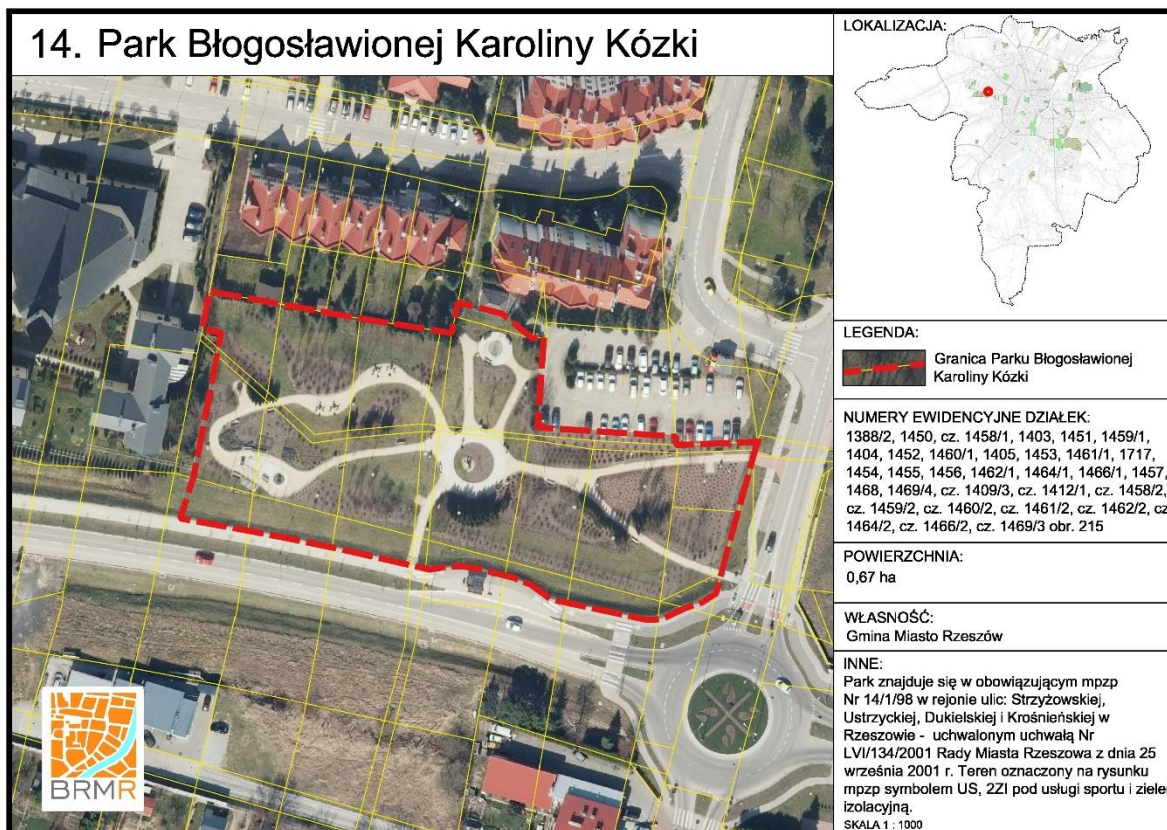
Na osiedlu brak jest przestrzeni publicznych otwartych, w formie placów osiedlowych czy czytelnych ciągów pieszych integrujących ze sobą zabudowę mieszkaniową z terenami zielonymi i usługami. Niewiele jest wyodrębnionych i wykształconych przestrzeni ogólnodostępnych o charakterze

publicznym. Są to zazwyczaj otwarte przestrzenie o randze osiedlowej, punktowe, sprzyjające komunikacji pieszej i rowerowej przy usługach tj. sakralnych, handlu, edukacji czy kultury i najczęściej wykorzystywane są jako parkingi.

Do najliczniejszych przestrzeni ogólnodostępnych można zaliczyć przestrzenie półprywatne – osiedlowe place zabaw, z uwagi na duże pokrycie osiedla zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

## 10. Zieleń w osiedlu

Na terenie osiedla F. Kotuli znajdują się dwa parki. Największym z nich jest Park Błogosławionej Karoliny Kózki o znaczeniu ogólnomiejskim. Na osiedlu nie brakuje placów zabaw i otwartych terenów sportowych przy ul. Bł. Karoliny i Nowosądeckiej. Zieleń prezentowana jest również przez skwery zlokalizowane pomiędzy ul. Wyspiańskiego i ul. Wiktora oraz przy ul. Dukielskiej i Strzyżowskiej.



Na tereny zielone w osiedlu składa się również półprywatna zieleni międzyblokowa oraz tereny ogrodów działkowych, położone przy skrzyżowaniu ul. Bł. Karoliny i ul. Strzyżowskiej oraz przy skrzyżowaniu ul. Wyspiańskiego i ul. Marka Grechuty.

W południowo-zachodniej części osiedla oraz w jego wschodnim krańcu występują jeszcze tereny rolne oraz łąki i nieużytki, stopniowo zabudowywane kolejnymi realizowanymi budynkami.

Niewielką ilość terenów zielonych wnosi zieleni przyuliczna.

## 11. Woda w osiedlu

Na osiedlu brak jest wód powierzchniowych. Elementem miejskiej infrastruktury wodnej jest zbiornik retencyjny zlokalizowany w osiedlowym parku przy ul. Odrzykońskiej, służący magazynowaniu wody deszczowej w okresie jej nadmiaru. Powstał na rowie wodnym spływającym z kierunku południowo-zachodnim. Zbiornik jest wyrazistym elementem kompozycyjnym parku. Jego nieregularny kształt i wypłaszczone brzegi, stopniowo zarastające roślinnością, mają szansę upodobnić go do zbiorników naturalnych. Stanowi atrakcyjny element przestrzeni osiedla.



## 12. Ład przestrzenny i krajobraz

**12.1 Kompozycja** – osiedle Kotuli ze względu na jego zasięg przestrzenny nie jest jednorodne. Na układ osiedla składają się niezależne struktury przestrzenne. Wzdłuż ul. Ustrzyckiej, pomimo znacznych przekształceń, nadal czytelny jest dawny układ wsi ulicowej. W pozostałej części osiedla dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniowysoka, tworząca kompozycje wolnostojących brył czasem tworzących luźne kwartały zabudowy.

**12.2 Układy kompozycyjne** – w części północnej i zachodniej częściowo zdefiniowany - wzdłuż ul. Ustrzyckiej, pomimo znacznych przekształceń, nadal czytelny jest dawny układ wsi ulicowej oraz przy ul. Leskiej i ul. Baligrodzkiej nowy układ wachlarzowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**12.3 Osie kompozycyjne** – brak

**12.4 Widoki chronione**- brak

**12.5 Dominanty** - kościół parafialny pw. Bł. Karoliny

**12.6 Otwarcia widokowe** (makrownętrza krajobrazowe) z ul. Plenerowej i Krajobrazowej na centrum miasta.

**12.7 Ciągi widokowe** – brak

**12.8 Panoramy, osie widokowe:**

– widok z zakończenia ul. Krajobrazowej na centrum miasta oraz na założenie urbanistyczne na osiedlu Krakowska Południe,

- oś widokowa ze skrzyżowania ul. Krajobrazowej z ul. Widokową z widokiem na centrum Rzeszowa.

**12.9 Obiekty charakterystyczne** – Kościół parafialny pw. Bł. Karoliny oraz szkoła podstawowa przy ul. Bł. Karoliny

**12.10 Układy urbanistyczne** (poza wymienionymi w 13.4)

- układ założenia parkowego, układ osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zachodniej części osiedla (układ wachlarzowy).

## 13. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

**13. Dziedzictwo kulturowe i zabytki**

**13.1 Stanowiska archeologiczne**

– Rzeszów 83 (AZP 103-76/70)

**13.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków** – brak

**13.3 Obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków** – brak

**13.4 Układy urbanistyczne** – brak

**13.5 Inne** - ochrona stanowisk archeologicznych w mpzp: brak

**14. Obiekty i założenia urbanistyczne o wysokich walorach artystycznych lub kulturowych nie będące zabytkami – predysponowane do objęcia ochroną jako dobra kultury współczesnej** - brak

## 15. Środowisko

**15.1 Złoże kopalin i zasoby wód podziemnych** – brak

**15.2 Obszary i tereny górnicze**

Południowa część osiedla znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego utworzonego dla złoża gazu ziemnego pn. „Kielanówka – Rzeszów I”, ustanowionych decyzją Ministra Środowiska z dnia 19 kwietnia 2019 r., znak DGK-IV.4771.16.2019.KA. Znajdują się w nim: odwierty gazowe, punkt zbioru gazu przy ul. Pańskiej i gazociągi kopalniane.

**15.3 Wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody**- brak

**15.4 Pomniki przyrody**- brak

**15.5 Hałas i inne uciążliwości**

Źródłem ponadnormatywnego poziomu hałasu drogowego są m. in. ulice: ul. Bł. Karoliny, al W. Witosa, ul. Ustrzycka.

**15.6 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**- brak

**15.7 Obszary osuwiskowe**- brak



**15.8 Korytarz ekologiczny – brak**

**15.9 Inne**

## **17. Wnioski**

### **16.1 Syntetyczny opis stanu zagospodarowania**

Osiedle Franciszka Kotuli położone jest w zachodniej części miasta i nie stanowi zwartej całości, ze względu na zasięg terytorialny. Rozciąga się wzdłuż ul. Wiktora i ul. Bł. Karoliny. Posiada wyraźnie wyodrębnioną strukturę zabudowy usługowej o zasięgu ponadlokalnym, zlokalizowaną we wschodniej części osiedla, wzdłuż al. W. Witosa. Pozostałą, większą część osiedla, stanowi przede wszystkim funkcja mieszkaniowa. Obszar zabudowy mieszkaniowej składa się z dwóch niepowiązanych ze sobą jednostek tworzących niezależne struktury przestrzenne. Pierwsza zlokalizowana jest w rejonie ul. Krajobrazowej, druga w zachodniej części osiedla wzdłuż ul. Bł. Karoliny. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna średniowysoka, tworząca kompozycje wolnostojących brył z systemem dojazdów i dojazdów, na obrzeżach nieco przemieszana z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą). Zabudowę wielorodzinną uzupełniają grupy zabudowy jednorodzinnej. W północnej części osiedla jest to głównie zabudowa o charakterze ruralistycznym (ulicówka) w formie czystej lub przekształconej, z wydzielonymi wtórnie dojazdami do działek położonych w większej odległości od drogi publicznej. W południowej części jest to zabudowa o charakterze miejskim, wpisująca się w istniejące układy poprzez wypełnienie pojedynczej linii zabudowy wzdłuż istniejącej drogi dojazdowej.

Osiedle wyposażone jest w infrastrukturę techniczną i społeczną (szkoły podstawowe, przedszkola, żłobek, przychodnia zdrowia). Występują na nim również usługi o charakterze komercyjnym oraz handel. W jednostce mieszkaniowej przy ul. Bł. Karoliny ich koncentracja widoczna jest u zbiegu ulic: Leskiej i Bł. Karoliny, w sąsiedztwie usług oświaty, natomiast we wschodniej części osiedla zlokalizowane są głównie u zbiegu ulic: Plenerowej i Krajobrazowej. Zgrupowania usług nie tworzą jednak czytelnego centrum osiedlowego z przyjazną dla mieszkańców przestrzenią publiczną.

Na osiedlu znajdują się natomiast niewielkie przestrzenie publiczne w formie parków, skwerów, placów zabaw i terenów sportowo-rekreacyjnych. W strukturze osiedla w sposób czytelny wyróżnia się park przy ul. Odrzykońskiej. Jest to przestrzeń widoczna i wyraźnie wyodrębniona w tkance osiedla, otwarta zieleń niska ze zbiornikiem retencyjnym otwartym, łatwa do lokalizacji w przestrzeni osiedla. Atrakcją parku jest zbiornik retencyjny o nieregularnym kształcie, zbliżony do naturalnego zbiornika wodnego, stanowiący rezerwę na wody opadowe. Drugim parkiem, który wpływa na pozytywny odbiór osiedla jest Park Bł. Karoliny. Atutem osiedla jest dogodne położenie, blisko centrum miasta, możliwość korzystania z komunikacji zbiorowej i dobre wyposażenie w infrastrukturę społeczną.

Możliwość rozwoju i uzupełnienia tkanki osiedla następuje w kierunku południowo - zachodnim, w stronę osiedla Przybyszówka i Staroniwa. W miarę przybywania nowej zabudowy niezbędne będą przekształcenia mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców, poprzez rozszerzenie palety usług lokalnych i ponadlokalnych, uzupełnianie o kolejne czytelne ogólnodostępne tereny zieleni osiedlowej, a także rozbudowa lokalnego i ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego. Niezbędne jest rozwiązanie problemów komunikacyjnych – powiązanie osiedla z innymi drogami odciążając ul. Bł. Karoliny oraz uzupełnienie osiedla o system parkingów podziemnych/ wielopoziomowych, co pozwoli na sensowne zagospodarowanie przestrzeni międzyblokowych pod zieleń urządzoną i miejsca wypoczynku. Istniejący układ zieleni wymaga kontynuacji i uzupełnienia o nowe elementy.

Obszar położony w północnej części osiedla, na północ od ul. Bł. Karoliny – obszar w przeważającej części zabudowany, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej możliwością „dogęszczeń” (na podstawie obowiązującego mpzp). Cieszy się rosnącym zainteresowaniem mieszkańców z uwagi na sąsiedztwo z Parkiem przy ul. Odrzykońskiej oraz kompleksem oświatowym przy ul. Bł. Karoliny. Obszar wymaga uzupełnienia o zaplecze usługowo – kulturalno – sportowe oraz realizacji terenów zieleni urządzonej, stanowiącej kontynuację Parku przy ul. Odrzykońskiej w powiązaniu z terenami sąsiednimi.

Obszar położony w południowej części osiedla, między al. W. Witosa, ul. Jana Wiktora a zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową przy ul. Strzelniczej. Jest w przeważającej części zabudowany, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z możliwością „dogęszczeń” (na podstawie obowiązującego mpzp). Obszar, pomimo iż w swojej strukturze posiada tereny usług ponadlokalnych, wymaga uzupełnienia o usługi podstawowe – lokalne. Wymagana jest również realizacja dróg i terenów zieleni urządzonej w powiązaniu z terenami sąsiednimi.