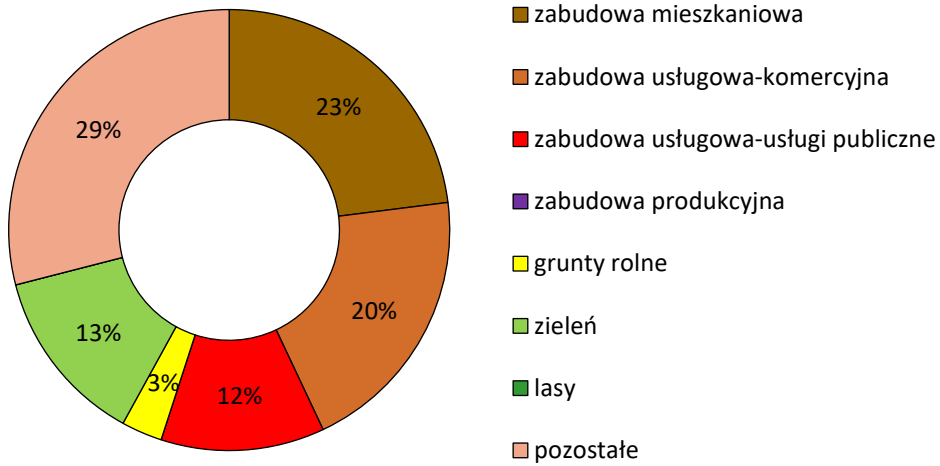


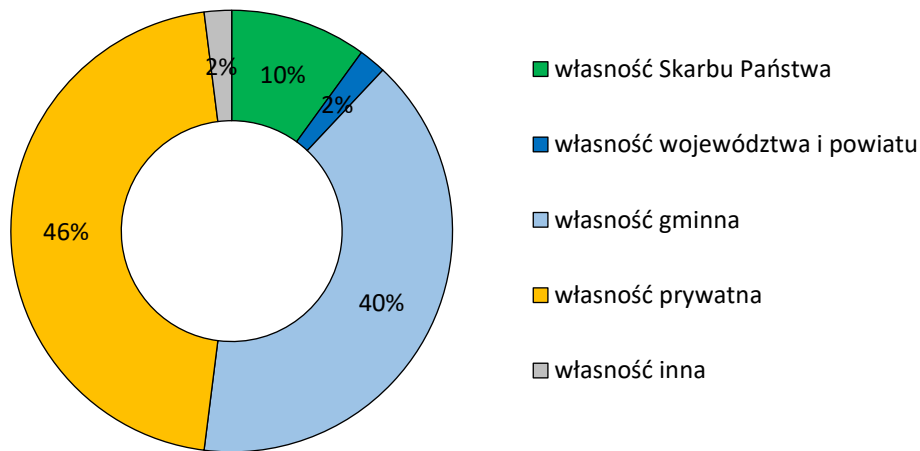
## 1. OSIEDLE NOWE MIASTO

2. Powierzchnia osiedla: 124,8268 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 | 12 937 |
|-----------------------|--------------------|----------------|--------|
| wiek przedprodukcyjny | dzieci 0-2 lat     |                | 307    |
|                       | dzieci 3-6 lat     |                | 471    |
|                       | dzieci 7-14 lat    |                | 919    |
|                       | młodzież 15-17 lat |                | 275    |
| wiek produkcyjny      | 18-59/64 lat       |                | 6 799  |
| wiek poprodukcyjny    | 60/65-79 lat       |                | 3 752  |
|                       | seniorzy 80+ lat   |                | 414    |

## 6. Funkcja mieszkaniowa w osiedlu

6.1 Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej na osiedlu wynosi 291,379 ha, w tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowią 12%,
- tereny zabudowy zagrodowej nie występują na osiedlu,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią 87%,
- tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego stanowią 1%.

6.2. Charakterystyka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na osiedlu dominują jedenastokondygnacyjne bloki (tzw. „klatkowce”) w układach równoległych. Inne typy zabudowy to średniowysokie bloki: tzw. „korytarzowiec” przy ul. Podwisłocze i tzw. „galeriowiec” przy ul. ks. J. Popiełuszki. Powstanie obiektów datuje się na lata siedemdziesiąte/osiemdziesiąte oraz lata dziewięćdziesiąte XX w. Stan techniczny zabudowy jest zadowalający. Zabudowa osiedla zrealizowana została w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, plan szczegółowy oraz decyzje administracyjne.

6.3. Charakterystyka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Najbardziej charakterystycznym przykładem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na osiedlu jest zespół budynków w zabudowie szeregowej zlokalizowany wzdłuż ul. Podwisłocze. Wyróżnia się atrakcyjną lokalizacją i ciekawą architekturą. Szeregowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa występuje przy ul. Podwisłocze i ul. ks. J. Popiełuszki. Nieliczne budynki mieszkaniowe wolnostojące występują przy ul. Podwisłocze oraz w centrum osiedla.

## 7. Funkcja gospodarcza w osiedlu

7.1. Usługi i produkcja o znaczeniu lokalnym.

Na osiedlu występują liczne obiekty handlowo-usługowe oraz usługa sakralna (kościół pw. Opatrzności Bożej).

7.2. Usługi i produkcja o znaczeniu ponadlokalnym.

Do najważniejszych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie osiedla należą:

- „Asklepios” – niepubliczny zakład opieki zdrowotnej,
- „Millenium Hall”,
- „Hotel Prezydencki”,
- „Lidl”,
- „Castorama”,
- „Media Markt”
- „Mercedes” i „Subaru”.

Na osiedlu zidentyfikowano węzły aktywności o charakterze ogólnomiejskim, możliwe do przekształcenia w węzły metropolitalne oraz korytarz rozwoju (ulicę Rejtana wraz z otaczającą zabudową).

## 8. Funkcja społeczna w osiedlu

### 8.1 Usługi publiczne o znaczeniu lokalnym

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

Uwagi:

- liczba dzieci wymagająca opieki w żłobku publicznym = 30% dzieci 0-2 lat,
- cała powierzchnia osiedla znajduje się w 2020 r. w zasięgu przyjętej izochrony dojścia do placówki.

**2020 r.**  
stan istniejący

liczba dzieci wymagająca opieki  
w żłobkach

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


**92**





**1/150/150**

#### 8.1.2 Przedszkola publiczne (izochrona dojścia 1000 m)

**2020 r.**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolu publicznym = 100% dzieci 3-6 lat,</li> <li>• cała powierzchnia osiedla znajduje się w 2020 r. w zasięgu przyjętej izochrony dojścia do placówki.</li> </ul>  | stan istniejący                                 |  |
|   | liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolach | ilość przedszkoli/ ilość dzieci w przedszkolach/ilość miejsc w przedszkolach |
|   | <b>471</b>                                      | <b>5/913/888</b>   |
| <p><b>8.1.3 Szkoły podstawowe</b> (izochrona dojścia 1000 m)</p> <p>Uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba dzieci uczęszczających do szkoły = 100% dzieci 6-15 lat,</li> <li>• cała powierzchnia osiedla znajduje się w 2020 r. w zasięgu przyjętej izochrony dojścia do placówki.</li> </ul>   | <b>2020 r.</b><br>stan istniejący               |  |
|   | liczba dzieci w wieku szkolnym                  | ilość szkół/ ilość dzieci w szkołach /ilość miejsc w szkołach                |
|   | <b>919</b>                                      | <b>3/1658/1800</b>   |
| <p><b>8.1.4 Domy seniora/DPS</b></p> <p>Uwaga: liczba osób wymagająca opieki =50% populacji 80+</p>   | <b>2020 r.</b><br>stan istniejący               |  |
|   | liczba osób wymagająca opieki w domach seniora  | ilość domów seniora/ ilość osób w domach seniora/ilość miejsc                |
|   | <b>207</b>                                      | <b>1/100/100</b>   |
| <p><b>8.1.5 Ośrodki zdrowia</b></p>   | <b>2020 r.</b><br>stan istniejący               |  |
|   | ilość placówek                                  |  |
|   | <b>4</b>  |  |
| <p><b>8.1.6 Domy kultury</b></p>  | <b>2020 r.</b><br>stan istniejący               |  |
|   | ilość placówek                                  |  |
|   | <b>1</b>  |  |
| <p><b>8.1.7 Tereny rekreacji i wypoczynku w zieleni (powierzchnia)</b></p>  | <b>2020 r.</b><br>stan istniejący               |  |
|   | powierzchnia [m <sup>2</sup> ]                  |  |
|   | <b>146 625</b>                                  |  |
| <p><b>8.1.8 Obiekty sportowe</b></p>  | <b>2020 r.</b><br>stan istniejący               |  |
|   | pływalnia i 2 boiska sportowe                   |  |
| <p><b>8.2 Usługi publiczne ponadlokalne:</b> Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 4</p>   |   |  |
| <p><b>8.3 Usługi publiczne o charakterze metropolitalnym:</b> Pierwszy Urząd Skarbowy w Rzeszowie</p>   |   |  |
| <p><b>8.4 Infrastruktura.</b><br/> Tereny w pełni uzbrojone w infrastrukturę techniczną stanowią ponad 82 % powierzchni osiedla. Obsługa w zakresie transportu zbiorowego jest wystarczająca (tylko 14 % powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojścia - 300 m - do przystanku komunikacji miejskiej). Obsługa komunikacyjna w zakresie: dróg głównych i zbiorczych: wystarczająca. Uzupełnienia wymagają ścieżki/drogi rowerowe. Problemem jest zajmowanie miejsc postojowych przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej przez korzystających z usług (np. z galerii Millenium Hall).</p> |   |  |
| <p><b>9. Przestrzeń publiczne w osiedlu:</b> dziedziniec galerii Millenium Hall.</p>  |   |  |

| <b>10. Zieleń w osiedlu</b>   |  |  |
|---|--|--|
| 10.1.   | Parki: brak.   |  |
| 10.2.   | Ogrody działkowe ROD: brak.  |  |
| 10.3.   | Cmentarze: brak.   |  |
| 10.4.   | Tereny sportu i rekreacji: 2 boiska sportowe.  | ranga osiedlowa  |
| 10.5.   | Skwery, zieleńce: zieleń w przestrzeniach międzyblokowych i wzdłuż ciągów pieszych.  | ranga osiedlowa  |
| 10.6.   | Kąpieliska: brak.  |  |
| 10.7.   | Bulwary: zagospodarowana część terenów nadrzecznych.<br> | ranga ogólnomiejska  |
| 10.8.   | Zieleń naturalna (zieleń wzdłuż cieków wodnych, doliny rzeczne, wąwozy): niezagospodarowana część terenów nadrzecznych.                    | potencjalne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o randze ogólnomiejskiej |
| 10.9.   | Grunty rolne: brak.  |  |
| 10.10.  | Zieleń prawnie chroniona: brak.  |  |
| 10.11.  | Lasy: brak.  |  |
| <b>11. Woda w osiedlu</b>   |  |  |
| Osiedle Nowe Miasto od strony zachodniej bezpośrednio graniczy z Wisłokiem. W północnej części osiedla na dziedzińcu galerii Millenium Hall znajduje się fontanna posadzkowa. |  |  |
| <b>12. Ład przestrzenny i krajobraz</b>   |  |  |
| 12.1  | Kompozycja: pierwotnie czytelna, utraciła ten walor z powodu chaotycznych uzupełnień.  |  |
| 12.2  | Układy kompozycyjne: układ kompozycyjny osiedla wymaga transformacji   |  |
| 12.3  | Osie kompozycyjne: brak  |  |
| 12.4  | Widoki chronione: brak   |  |
| 12.5  | Dominanta pozytywna – Kościół Opatrzności Bożej.   |  |

|  |  |
|--|--|
|  |   |
| 12.6                                       | Otwarcia widokowe: widok na zamek z ul. Podwisłocze.   |
| 12.7                                       | Ciągi widokowe: wzdłuż ul. Rejtana   |
| 12.8                                       | Panoramy: brak   |
| 12.9                                       | Obiekty charakterystyczne: centrum handlowe Millenium Hall, Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 4, Hotel Prezydencki.<br> |
| 12.10                                      | Układy urbanistyczne: pierwotny układ urbanistyczny osiedla mieszkaniowego.<br>   |
| 12.11                                      | Kolizje przestrzenne: zakład produkcyjny, skład, magazyn przy ul. ks. J. Popiełuszki.<br>                               |
| <b>13. Dziedzictwo kulturowe i zabytki</b> |  |
| 13.1                                       | Stanowiska archeologiczne: AZP 38 przy ul. Podwisłocze, 103-76/31  |
| 13.2                                       | Obiekty wpisane do rejestru zabytków: brak   |
| 13.3                                       | Obiekty wpisane do ewidencji zabytków: kapliczka, ul. Rejtana, figura św. Jana Nepomucena, ul. Kopisto/Podwisłocze.  |

|  |   |
|--|---|
| 13.4   | Układy urbanistyczne: brak  |
| <b>14. Obiekty o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej, niebędące zabytkami</b>  |   |
| – galeria Millenium Hall, Kościół Opatrzności Bożej.   |   |
| <b>15. Środowisko.</b>   |   |
| 15.1.  | Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych: gaz ziemny.   |
| 15.2.  | Obszary i tereny górnicze: w południowej części osiedla zlokalizowany jest obszar górniczy Zalesie, nazwa złoża - Zalesie, rodzaj kopaliny – gaz ziemny.  |
| 15.3.  | Wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody: brak.  |
| 15.4.  | Pomniki przyrody: brak.   |
| 15.5.  | Hałas i inne uciążliwości.<br>Najwyższy poziom hałasu drogowego na osiedlu Nowe Miasto występuje wzdłuż al. T.Rejtana, al. mjr W. Kopisto, al. Powstańców Warszawy – powyżej 75 dB.<br>Wzdłuż ul. Podwisłocze i ul. ks. Jerzego Popiełuszki – poziom hałasu utrzymuje się w przedziale 70-75 dB.<br>Pozostałe ulice publiczne i wewnętrzne to poziom hałasu w przedziale 60-65 dB i 65-70 dB. |
| 15.6.  | Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: wschodnia część osiedla, tereny nadrzeczne Wisłoka.   |
| 15.7.  | Obszary osuwiskowe: brak.   |
| <b>17. Wnioski</b>   |   |
| <p>1. Syntetyczny opis stanu zagospodarowania.</p> <p>Osiedle administracyjne „Nowe Miasto” posiada wyraźny podział funkcjonalny na: osiedle mieszkaniowe wraz z infrastrukturą społeczną oraz ponadlokalne zespoły usługowe, zlokalizowane przy al. Powstańców Warszawy, al. Rejtana i al. mjr Kopisto. Pierwotny czytelny układ kompozycyjny osiedla mieszkaniowego (efekt uproszczonego konkursu urbanistyczno-architektonicznego z 1970 r.), operujący praktycznie jednym typem budynku - bardzo długim, 11 kondygnacyjnym klatkowcem, łatwym w realizacji, został zakłócony poprzez późniejsze uzupełnienia zabudowy. Nigdy nie powstało osiedlowe centrum usługowe, natomiast na obrzeżach osiedla wyrosły: hipermarket Tesco (obecnie CASTORAMA), galeria MILLENIUM HALL, hotel Prezydencki. Międzyblokowe przestrzenie zielone zdominowane zostały przez miejsca do parkowania. Na osiedlu brak jest przestrzeni publicznych z prawdziwego zdarzenia. Atutem osiedla jest dogodne położenie, blisko centrum miasta i terenów rekreacyjnych nad Wisłokiem, możliwość korzystania z komunikacji zbiorowej, dobre wyposażenie w infrastrukturę społeczną. W mieście osiedle „Nowe Miasto” pełni rolę mieszkaniowo-usługową.</p> <p>Osiedle ograniczone jest z czterech stron: od północy al. mjr Kopisto, od wschodu al. Rejtana, od zachodu al. Powstańców Warszawy, od zachodu rzeką Wisłok i stanowi zamkniętą, integralną, zwartą całość. Nie występuje zjawisko ciążenia do innych osiedli. Elementami spajającymi osiedle z innymi rejonami miasta są natomiast ponadlokalne kompleksy usługowe.</p> <p>Osiedle nie powinno być w żadnym wypadku „dogęszczane” zabudową, natomiast konieczne są przekształcenia, mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców. Niezbędne jest rozwiązanie problemów komunikacyjnych, w tym problemu parkowania tzn. uzupełnienie osiedla o system parkingów podziemnych/wielopoziomowych, co pozwoli na sensowne zagospodarowanie przestrzeni międzyblokowych pod zieleń urządzoną i miejsca wypoczynku. Istniejący układ zieleni wymaga uczytelnienia i uzupełnienia o nowe elementy. Bulwary wzdłuż Wisłoka, we wschodniej części osiedla, wymagają kontynuacji w kierunku al. Kopisto.</p> |   |

## 2. Obszary wymagające interwencji (brak ładu przestrzennego).

Na osiedlu wyznaczyć można dwa obszary wymagające interwencji:

- obszar obejmujący niezagospodarowane tereny nadrzeczne Wisłoka, cieszący się rosnącym zainteresowaniem inwestorów, wymagający niezwłocznych działań planistycznych, w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zagwarantowania (choćby w minimalnym zakresie) kontynuacji ogólnodostępnych bulwarów nad Wisłokiem,
- obszar osiedla mieszkaniowego, na którym brakuje przestrzeni publicznych, a tereny międzyblokowej zieleni towarzyszącej zostały zdominowane przez miejsca do parkowania i nie służą wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców, wymagający działań naprawczych takich jak: rozwiązania problemów komunikacyjnych, w tym realizacji podziemnych wielopoziomowych parkingów oraz rehabilitacji terenów zieleni co pozwoli na poprawę jakości życia mieszkańców.