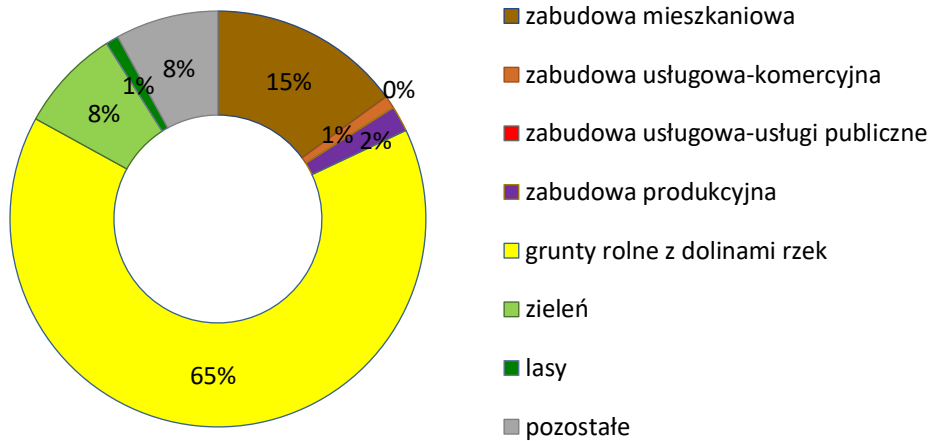


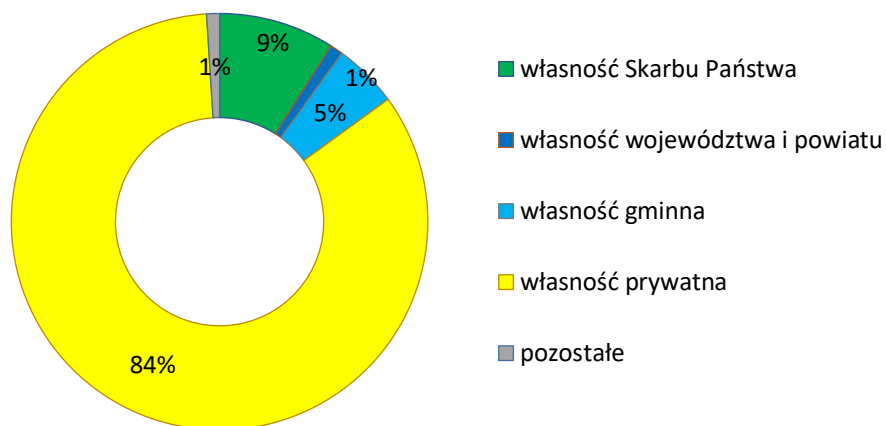
1. OSIEDLE PRZYBYSZÓWKA

2. Powierzchnia osiedla 1721,37 [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

		2021 r. stan istniejący na styczeń*
	ludność ogółem	8594
przedprodukcyjny	0-2 lat	378
	3-6 lat	463
	7-14 lat	833
	15-17 lat	261
produkcyjny	18-59/64 lat	5260
poprodukcyjny	60/65-80 lat	1110
	80+ lat	289

6. Funkcja mieszkaniowa w osiedlu

6.1 Rodzaje i powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej:

Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej na osiedlu wynosi **257,12 ha** w tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują **164,33 ha**,
- tereny zabudowy zagrodowej zajmują **83,88 ha**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zajmują **8,34 ha**,
- tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego zajmują **0,57 ha**.

6.2 Charakter zabudowy, formy zabudowy, wysokość zabudowy, walory architektoniczne

Struktura funkcjonalno – przestrzenna osiedla Przybyszówka rozwija się w oparciu o ruralistyczny układ dawnej wsi ulicowej (pozostałość dawnego sołectwa podmiejskiego), przekształconej przez wtórne podziały działek. Na osiedlu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w której nadal duży udział stanowi zabudowa zagrodowa.



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje głównie w formie wolnostojącej oraz znacznie rzadziej w formie bliźniaczej i szeregowej. Jest to zabudowa niska (N), nie przekraczająca 3 kondygnacji nadziemnych, często kryta dachami spadowymi.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje przeważnie w formie wolnostojących budynków i stanowi relatywnie niewielki procent w skali osiedla. Niewielka jej enklawa znajduje się w północnej części osiedla (przy ul. Dworskie Ogrody) oraz w południowej części (przy ul. Potkowej). Jest to zabudowa współczesna (kompozycja wolnostojących budynków wraz z systemem dojazdów). Jej wysokość, tj. 4-6 kondygnacji, kwalifikuje ją do zabudowy średniowysokiej (SN).



Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się m. in. wzdłuż: ul. Krakowskiej, ul. Łanowej, ul. Dworzysko, ul. Dębickiej, ul. Ustrzyckiej, ul. Pańskiej, ul. Potkowej, ul. Słoneczny Stok, ul. Zielone Wzgórze i ul. Ciche Wzgórze.

6.3 Czas powstawania zabudowy

Przeważająca część budynków to obiekty współczesne (od połowy XX w. do końca XX w.). Niewiele jest budynków starszych. Sporadycznie pojawiają się zabudowania z okresu międzywojennego 1918 r.-

1939 r. i starsze, które podlegają ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków bądź gminnej ewidencji zabytków.

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 **50 ha**, co stanowi **3 %** pow. osiedla, w tym:

- tereny zabudowy usługowej (komercyjnej) - **14,77 ha**,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - **35,23 ha**,

7.2 Usługi i produkcja o znaczeniu lokalnym

Usługi i produkcja zlokalizowane są na osiedlu głównie wzdłuż dróg publicznych: ul. Dębickiej oraz ul. Krakowskiej. Składają się na nie: usługi handlu i drobnego rzemiosła, gastronomiczne, medyczne, hotelarskie, stacje benzynowe, zakłady naprawcze itp. Na osiedlu znajduje się stosunkowo niewiele budynków usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym i jest to w większości wolnostojąca zabudowa, przemieszana pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, czasami z nią zintegrowana. Niewielki ich udział występuje w parterach budynków wielorodzinnych. Obiekty usługowe czy produkcyjne to zazwyczaj budynki o ilości kondygnacji od 1 do 2, przekryte dachami płaskimi lub spadowymi.

7.3 Usługi i produkcja o znaczeniu ponadlokalnym

W północnej części osiedla został utworzony Park Naukowo – Technologiczny Rzeszów – Dworzysko. Jest to teren przylegający do granic miasta, położony przy ważnych arteriach komunikacyjnych. Teren jest w pełni uzbrojony i przygotowany do zainwestowania. Atutem jest jego doskonałe położenie przy skrzyżowaniu głównych szlaków komunikacyjnych. Niedaleko przebiega autostrada A4 i droga ekspresowa S19. Cały teren sąsiaduje z magistralą kolejową E30 Niemcy – Polska – Ukraina. W pobliżu Parku funkcjonuje prężnie rozwijające się międzynarodowe lotnisko Rzeszów – Jasionka, regularnie obsługujące ruch pasażerski i towarowy. Dla całego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przeznaczający obszar pod działalność przemysłowo – usługową. Ulokowanie inwestycji w PNT Rzeszów – Dworzysko, daje możliwość realizacji własnych pomysłów, działalności w dynamicznie rozwijającym się mieście i regionie o dużym potencjale gospodarczym. Jest miejscem dla firm tworzących nowoczesne technologie, prowadzących działalność o charakterze innowacyjnym. Będzie angażowało regionalny potencjał naukowo – badawczy, gospodarczy oraz infrastrukturalny. Park Naukowo – Technologiczny Rzeszów – Dworzysko jest kluczowym dla rozwoju Podkarpacia przedsięwzięciem inwestycyjnym, dzięki któremu Powiat Rzeszowski stworzy serce gospodarcze dla miasta i całego regionu.



Na południe od PNT, przy ul. Ceramicznej, wyodrębniony jest stosunkowo niewielki teren po dawnej cegielni, przekształcony zupełnie w kompleks usługowo – produkcyjny, związany m.in. z branżą budowlaną. Znajdują się tu siedziby firm instalacyjnych, hurtownia wyrobów szklanych, firma budowlana, produkcja lakierów hybrydowych, materiałów budowlanych. Pozwolenia na budowę realizowane na podstawie decyzji o wz. Większość zabudowań to budynki powstałe w latach 60. ubiegłego wieku, stopniowo modernizowane (stan budynków jest dobry, a architektura nijaka). W ostatnich latach powstało kilka budynków biurowych (stan budynków jest bardzo dobry, a architektura poprawna).

Duży udział zabudowy usługowej i produkcyjnej o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowanych jest wzdłuż ważnych arterii komunikacyjnych w skali osiedla i miasta tj. ul. Krakowskiej, ul. Ceramicznej, Dębickiej i ul. Ludwika Chmury tj. hotele, restauracje, serwisy samochodowe, salony motoryzacyjne itp. Do usług o znaczeniu ponadlokalnym, zalicza się również ośrodek jeździecki wraz z restauracją i hotelem zlokalizowany w terenach niezbrojonych w infrastrukturę drogową, wykorzystując przyrodniczy potencjał południowej części osiedla.



7.4 Usługi i produkcja o znaczeniu metropolitalnym

Na terenie PNT Rzeszów-Dworzysko pojawiają się firmy, których działalność można zakwalifikować do funkcji o charakterze metropolitalnym tj. Raben Group. Jest to holenderskie przedsiębiorstwo zajmujące się logistyką, magazynowaniem, krajowym i międzynarodowym transportem drogowym, transportem intermodalnym, spedycją morską i lotniczą oraz logistyką produktów świeżych.

7.5 Węzły (ośrodki) i korytarze aktywności

Park Rzeszów – Dworzysko to obecnie największy i najatrakcyjniejszy, kompleksowo uzbrojony teren inwestycyjny w granicach administracyjnych miasta Rzeszowa, jak i całego Podkarpacia. Jest to miejsce o dużych możliwościach inwestycyjnych i wielkim potencjale ludzkim. Misją Parku jest stworzenie i trwały rozwój liczącego się ośrodka gospodarczego, bazując na przemyśle i nowoczesnych technologiach, w którym przedsiębiorcy znajdą dogodne warunki dla prowadzenia biznesu. W dniu 02.12.2014 r. obszar PNT został włączony do Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Euro-Park” Mielec, dzięki czemu inwestorzy mogą liczyć na znaczne ulgi podatkowe.

Korytarzem aktywności jest również ul. Krakowska, wzdłuż której działają usługi różnych branż i drobna produkcja (np. produkcja mebli).

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,
- **91,43 %** 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

113

0/0/0

8.1.2 Przedszkola publiczne (izochrona dojazdu 1000 m)

Uwagi:

- liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolu publicznym = 100% dzieci 3-6 lat,
- **49,18%** powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu do placówki.

2020 r.
stan istniejący

liczba dzieci wymagająca
opieki w przedszkolach

ilość przedszkoli/ ilość dzieci
w przedszkolach/ilość miejsc
w przedszkolach

463

1/73/75

8.1.3 Szkoły podstawowe (izochrona dojazdu 1000 m)

Uwagi:

- liczba dzieci uczęszczających do szkoły = 100 % dzieci 6-15 lat,
- **61,86%** powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu do placówki.

2020 r.
stan istniejący

liczba dzieci w wieku
szkolnym

ilość szkół/ ilość dzieci
w szkołach
/ilość miejsc w szkołach

833

1/284/382

8.1.4 Domy seniora/DPS

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/ilość miejsc

145

0/0/0

8.1.5 Ośrodki zdrowia

2020 r.
stan istniejący

ilość placówek

2

8.1.6 Domy kultury

2020 r.
stan istniejący

ilość placówek

2

8.1.7 Tereny rekreacji i wypoczynku w zieleni (powierzchnia)	2020 r. stan istniejący
	powierzchnia
	0,79 m²/mk
8.1.8 Obiekty sportowe	2020 r. stan istniejący
	2 stadiony trawiaste

8.2 Usługi publiczne lokalne – inne niż ww.:

Kościół:

- Kościół Matki Bożej Pocieszenia w Rzeszowie - Przybyszówce – Pustkach, ul. Śl. Stok



- Kościół Rzymskokatolicki pw. Św Stanisława na Dworzysku, ul. Krakowska,
- Parafia rzymskokatolicka pw. św. Mikołaja w Rzeszowie, ul. Dębicka



Ochotnicza straż pożarna Przybyszówka, ul. Dębicka



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

- Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Rzeszowie Maurycego Mochnackiego 4; 35-016 Rzeszów



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 31,03% powierzchni osiedla.

8.5.2 Obsługa w zakresie transportu zbiorowego wymagająca uzupełnienia - 67% powierzchni osiedla w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu (300 m) do przystanku komunikacji miejskiej.

8.5.3 Obsługa w zakresie komunikacji – istniejący układ komunikacyjny **jest niewystarczający** i wymaga uzupełnienia w zakresie:

- przedłużenia ul. Bł. Karoliny w kierunku zachodnim wraz ze skrzyżowaniem z planowaną drogą główną północ-południe w kierunku ul. L. Chmury, przecinająca ul. Bł. Karoliny, kończąca się na węźle na drodze południowej;
- realizacji obwodnicy północnej na pograniczu z gminą Świlcza oraz uzupełnienia pierwszego pierścienia obwodnicy odc. od ul. Krakowskiej do ul. Tarnowskiej,

- 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: wymagające uzupełnień o nowe ścieżki/drogi – całe osiedle.

9. Przestrzenie publiczne w osiedlu

Na osiedlu Przybyszówka 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 do parkowania.

Wyodrębnione przestrzenie, które można zakwalifikować jako przestrzenie publiczne to:

1. teren sportowo – rekreacyjny i plac zabaw przy ul. Dębickiej



2. teren cmentarza przy ul. Dębickiej.



10. Zielen w osiedlu

Na osiedlu Przybyszówka znaczny udział stanowią tereny niezabudowane, otwarte. Są to: tereny rolne, zadrzewienia, sady, łąki, pastwiska i nieużytki.



Istotnym fragmentem zieleni jest otoczenie potoku Przyrwa, przepływającego wzdłuż całej Przybyszówki. Oprócz tego, osiedle porastają niewielki las.

W terenach zainwestowanych na strukturę zieleni składają się nieliczne otwarte boiska sportowe i place zabaw, cmentarz przy ul. Dębickiej oraz zielen przyuliczna. Zielen osiedla Przybyszówka uzupełniają ogródki przydomowe i tereny zielone związane z zabudową wielorodzinną.

11. Woda w osiedlu

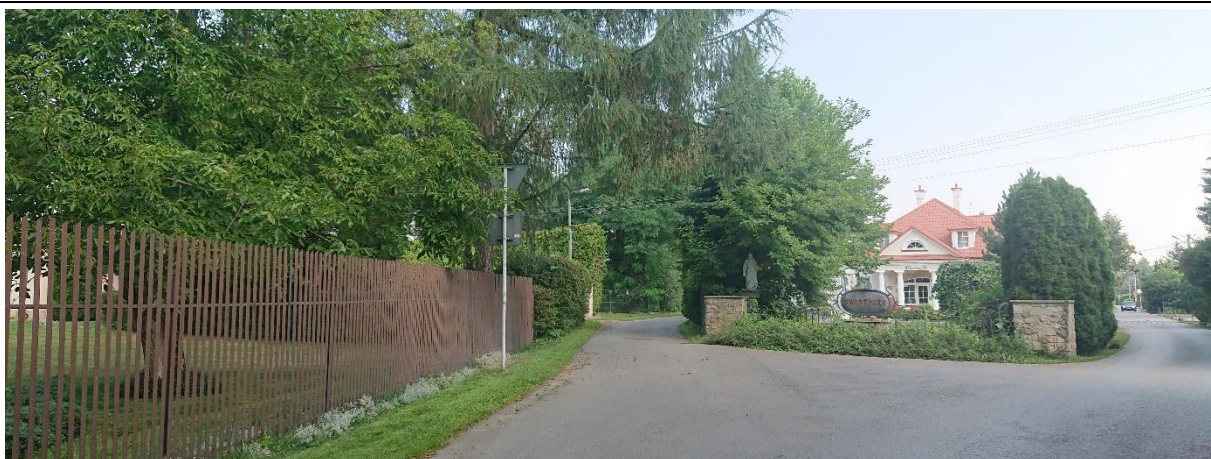
Woda naturalna – potok Przyrwa przepływający wzdłuż całego osiedla

Miejskie formy wodne - brak



12. Ład przestrzenny i krajobraz

12.1 Kompozycja – osiedle Przybyszówka zajmuje w skali miasta znaczny obszar. Kompozycja osiedla, ze względu na jego zasięg przestrzenny, nie jest jednorodna. Wzdłuż ul. Dębickiej, pomimo znacznych przekształceń, czytelny jest dawny układ wsi ulicowej z nawsiem. Również na ul. Dworzysko, dzięki zabytkowej alei drzew (pomniki przyrody), pomimo znacznych przekształceń, czytelny jest dawny układ pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko.



Dawna strefa:

E - ochrony ekspozycji kościoła na Przybyszówce (strefa obejmująca dolinę Przyrwy)

K - ochrony krajobrazu dzielnicy (d.wsi) Przybyszówka wraz z szerokodenną doliną Przyrwy stanowiącą nawsie d.wsi.



12.2 Układy kompozycyjne – w części północnej zdefiniowany w postaci strefy aktywności gospodarczej. Wzdłuż ul. Dębickiej pomimo znacznych przekształceń czytelny jest dawny układ wsi ulicowej z nawsiem.



12.3 Osie kompozycyjne – brak

12.4 Widoki chronione – brak

12.5 Dominanty (pozytywne i negatywne) – kościół przy ul. Słoneczny Stok oraz przy ul. Dębickiej

12.6 Otwarcia widokowe (makrownętrza krajobrazowe) – brak

12.7 Ciągi widokowe – ciąg widokowy na osiedle i centrum miasta z S-19,

12.8 Panoramy, osie widokowe:

- widok z przedłużenia ul. Słoneczny Stok na centrum Rzeszowa,
- widok z ul. Ustrzyckiej (na wysokości nr 120) na kościół pw. Św. Mikołaja w Rzeszowie,
- oś widokowa z ul. Dębickiej (na wysokości nr 91A) na kościół pw. św. Mikołaja w Rzeszowie,
- oś widokowa ze skrzyżowania ul. Krakowskiej z ul. Dworzysko na ul. Dworzysko i zlokalizowaną na jej końcu restaurację Dworzysko.

12.9 Obiekty charakterystyczne – brak

12.10 Układy urbanistyczne – (poza wymienionymi w 13.4) czytelny układ dawnej ulicówki, stopniowo przekształcany nową zabudową.

13. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

13.1 Stanowiska archeologiczne

Na terenie osiedla występuje 18 stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków nieruchomych miasta Rzeszowa:

- Rzeszów 81 (AZP 103-76/68),
- Rzeszów 82 (AZP 103-76/69),
- Rzeszów- Przybyszówka 1 (AZP 103-76/74),
- Rzeszów- Przybyszówka 2 (AZP 103-76/75),
- Rzeszów- Przybyszówka 3 (AZP 103-76/76),
- Rzeszów- Przybyszówka 4 (AZP 103-76/77),

- Rzeszów- Przybyszówka 5 (AZP 103-75/4),
- Rzeszów- Przybyszówka 6 (AZP 103-75/5),
- Rzeszów- Przybyszówka 7 (AZP 103-75/6),
- Rzeszów- Przybyszówka 8 (AZP 103-75/7),
- Rzeszów- Przybyszówka 9 (AZP 103-75/8),
- Rzeszów- Przybyszówka 10 (AZP 103-75/9),
- Rzeszów- Przybyszówka 11 (AZP 103-75/10),
- Rzeszów- Przybyszówka 12 (AZP 103-75/11),
- Rzeszów- Przybyszówka 13 (AZP 103-75/12),
- Rzeszów- Przybyszówka 14 (AZP 103-75/13),
- Rzeszów- Przybyszówka 15 (AZP 103-75/14),
- Rzeszów- Przybyszówka 118 (AZP 103-75/63),
- Rzeszów- Przybyszówka 119 (AZP 103-75/69).

13.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

- Kapliczka Księdza Stojalowskiego, Dębicka 428

13.3 Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

- zespół kościelny pw. św. Mikołaja



- dom (d. kuźnia), Dębicka 24,
- d. Rządcówka w zespole dworskim, Dworzysko 9



- cmentarz w zespole parafialnym pw. św. Mikołaja,
- krzyż Grunwaldu, Dębicka 160,
- kapliczka, Dębicka 346,
- kapliczka, Dębicka 516,
- kapliczka św. Antoniego, Dębicka 626,
- kapliczka, Krakowska 78,
- kapliczka Najświętszej Marii Panny z La Salette, Krakowska obok nr 225,
- kapliczka, Krakowska, obok cmentarza,
- kapliczka Matki Boskiej Różańcowej, Mielecka 10,
- krzyż Grunwaldu, Dębicka 160,
- kapliczka, Dębicka 346,
- kapliczka, Dębicka 518,
- kapliczka, Słoneczny Stok 94.

13.4 Układy urbanistyczne

Dawne strefy:

A - pozostałości zespołu dworskiego przy ulicy Dworzysko,

B - pozostałości zespołu dworsko-parkowego w przysiółku Dworzysko; zespół kościelny na Przybyszówce,

Zabytkowe układy ruralistyczne - Przybyszówka, średniowieczne siedlisko wsi (strefa B5 w Studium hist-urb, s.205-206),

H - Folwark Jordanowski; strefa H11 w SKK gminy Świlcza, s.73; Folwark Staszów, strefa H12 w SKK gminy Świlcza, s.73; karczma; folwark - strefa H10 w SKK gminy Świlcza, s.73; cegielni Holzera z karczmą - karczma na pd, po drugiej stronie ulicy, strefa H13 w SKK gminy Świlcza, s.73.

13.5 Inne

- ochrona stanowisk archeologicznych w mpzp: strefa ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych (stanowiska archeologicznego Nr 2 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/75)), strefa ochrony konserwatorskiej obszaru obserwacji archeologicznej (168/7/2008-1), strefy ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych (Nr 1 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/74), Nr 2 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/75), Nr 3 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/76) oraz Nr 4 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/77)).

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 Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych

Wody podziemne poziomu czwartorzędowego występują w osadach piaszczysto – żwirowych, które podścielają osady eoliczne. Występują one na znacznej głębokości, ponad 19,0 m, jako wody o swobodnym lub lekko napiętym zwierciadle. Wody tego poziomu nie mają wpływu na sposób posadowienia planowanej zabudowy.

Powyżej tego poziomu, w utworach lessowych, na wklądkach o mniejszej przepuszczalności mogą lokalnie wystąpić wody śródglinowe. Są to wody nie tworzące ciągłego poziomu, o charakterze soczewek, występujące na różnej głębokości i o różnej wydajności. Zasilane są poprzez infiltrujące wody opadowe i roztopowe.

W obrębie dolin cieków Przyrwy i Mikołki wody podziemne występują płytko i związane są ze stanem wód w ciekach.

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 tam: odwierty gazowe, punkt zbioru gazu przy ul. Pańskiej i gazociągi kopalniane.

15.3 Wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody – brak

15.4 Pomniki przyrody

Na terenie osiedla występują pomniki przyrody:

- przy ul. Dworzysko -10 pomników- 3 klony pospolite, jesion wyniosły, 2 dęby szypułkowe, robinia akacjowa, 3 modrzewie europejskie,
- przy ul. Magórskiej - 1 pomnik – dąb szypułkowy.



15.5 Hałas i inne uciążliwości

Źródłem ponadnormatywnego poziomu hałasu drogowego są m. in. ulice: ul. Krakowska, ul. Ceramiczna, ul. L. Chmury, ul. Dębicka, ul. Ustrzycka.

15.6 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – brak

Występują natomiast obszary zalewowe – dolina potoku Przyrwa i Młynówka. Nadmiar wód opadowych spływa powierzchniowo w kierunku osi dolin nieckowatych, którymi odprowadzane są poprzez rowy do dolin Przyrwy i Mikości.

15.7 Obszary osuwiskowe

Na terenie osiedla występuje jedno osuwisko aktywne (w centrum osiedla przy ul. Magórskiej) i jedno osuwisko aktywne okresowo (na obrzeżu osiedla- lasek na granicy z Bzianką).

15.8 Korytarz ekologiczny – korytarz potoku Przyrwa wzdłuż całego osiedla

15.9 Inne

17. Wnioski

Osiedle Przybyszówka stanowi duże zaplecze dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych. W obecnym stanie strefy mieszkaniowe są niedostatecznie wyposażone w usługi (lokalne i ponadlokalne). Wymagane jest uzupełnienie układu komunikacyjnego o brakujące fragmenty dróg, jak również uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej o zaplecze usługowo – kulturalno – sportowe, o tereny zieleni urządzonej oraz powiązanie wszystkich funkcji systemem ciągów pieszo – jezdnych, tworząc przy tym przestrzenie publiczne osiedla.

16.1 Syntetyczny opis stanu zagospodarowania:

Osiedle Przybyszówka położone jest w zachodniej części miasta. Jest to bardzo rozległe osiedle, które rozciąga się od północy od granicy z gminą Świlcza po ul. Potokową na południu. W mieście pełni przede wszystkim funkcję mieszkaniową. Ze względu na duży zasięg terytorialny nie jest strukturą jednorodną. Trzon osiedla zlokalizowany jest w najstarszej jego części, dolinie potoku Przyrwa, wzdłuż ul. Dębickiej i ul. Ustrzyckiej. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa. Jest to głównie niska zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, powstała w oparciu o charakterystyczny ruralistyczny układ ulicowy, z wydzielonymi wtórnie dojazdami do działek położonych w większej odległości od drogi publicznej. To przy tej ulicy zlokalizowane są wszystkie usługi o charakterze społecznym: szkoła, przedszkole, dom kultury, straż pożarna. Duże koncentracje zabudowy mieszkaniowej występują również wzdłuż ul. Krakowskiej i ulic do niej prostopadłych, często o niewystarczających parametrach technicznych, będących pozostałościami po służebnościach gruntowych do pól. Tutaj również dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, sporadycznie pojawiają się jednak skupiska zabudowy wielorodzinnej (okolice ul. Ceramicznej). Zabudowa jednorodzinna rozwija się również w rejonie ul. Słoneczny Stok na obszarze tzw. „Pustek”. Jest to w chwili obecnej teren dużej aktywności inwestycyjnej. Poszczególne obszary mieszkaniowe stanowią w zasadzie oddzielne enklawy zabudowy nie powiązane ze sobą w czytelny sposób.

W granicach osiedla pojawiają się punktowo obiekty usługowe i handlowe, zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców. Nie tworzą one jednak wyraźnych lokalnych centrów aktywności społecznej. Obszarem aktywności gospodarczej jest ulica Krakowska. Skupia się wzdłuż niej, z racji jej ogólnomiejskiej rangi, szereg obiektów usług, handlu i działalności produkcyjnej, co nadaje temu fragmentowi ulicy miejskiego charakteru. Rozpoznawalnym obszarem usługowym jest również atrakcyjnie położony ośrodek jezdziecki w rejonie ul. Janiowe Wzgórze wraz z restauracją i hotelem.

Wyraźnie ze struktury osiedla wyodrębnia się strefa produkcyjno-usługowa, położona w północnej części osiedla, na obszarze specjalnej strefy gospodarczej „Dworzysko”.

Na osiedlu występuje niewielki kompleks leśny.

Osiedle posiada duży potencjał terenów niezainwestowanych możliwych do zagospodarowania, zarówno pod zabudowę mieszkaniową jak i usługową. Osiedle powinno być „dogęszczane”, wskazane są przekształcenia, mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców, poprzez rozszerzenie palety usług lokalnych i ponadlokalnych. Niezbędne jest rozwiązanie problemów komunikacyjnych – powiązanie osiedla z centrum miasta nowymi drogami odciążając ul. Bł. Karoliny.

Oprócz terenów do zainwestowania o powierzchni wynikającej z potrzeb i możliwości rozwoju miasta Rzeszowa, określonych w bilansie, na osiedlu znajdują się również między innymi obszary rolne, leśne oraz zieleni krajobrazowej, tworzące system zieleni miejskiej, niezbędny dla zachowania równowagi przyrodniczej i ekologicznej miasta. Są to tereny wskazane do rozwoju funkcji sportu, rekreacji oraz innych form aktywnego wypoczynku, otwarte, pełniące funkcje przyrodnicze, rekreacyjne, krajobrazowe i klimatyczne, istotnie wpływające na jakość życia w mieście. Niezbędne jest zachowanie prawidłowych relacji pomiędzy terenami zurbanizowanymi i terenami zielonymi.