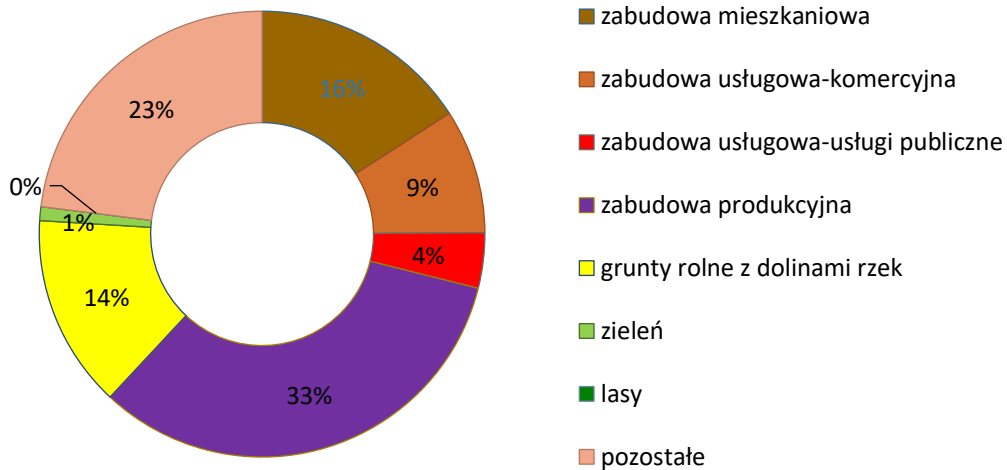


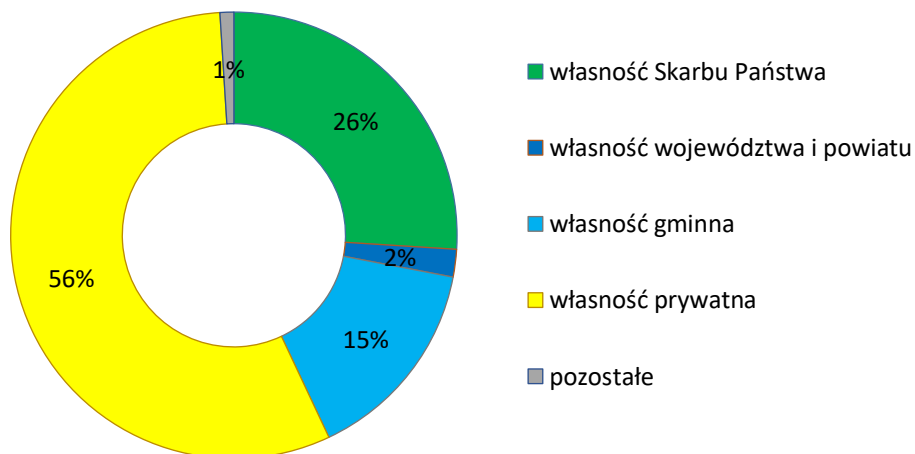
## 1. OSIEDLE ZAWISZY CZARNEGO

2. Powierzchnia osiedla: 247,32 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	3410
wiek przedprodukcyjny	0-2 lat		283
	3-6 lat		307
	7-14 lat		309
	15-17 lat		129
wiek produkcyjny	18-59/64 lat		2100
wiek poprodukcyjny	60/65-80 lat		232
	80+ lat		50

## 6. Funkcja mieszkaniowa w osiedlu

### 6.1 Rodzaje i powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej:

Łączna powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej na osiedlu wynosi **41,1 ha** w tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują 22,8 ha,
- tereny zabudowy zagrodowej zajmują 2 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zajmują 14,7 ha,
- tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego zajmują 1,6 ha.

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

Obszary mieszkaniowe na osiedlu Zawiszy można podzielić na trzy strefy:

1. Najstarszą z nich jest zabudowa jednorodzinna sytuowana wzdłuż ul. Podkarpackiej i ul. Zawiszy, stanowiąca pozostałość dawnego układu ulicowego, przekształconego z czasem pod wpływem wtórnych podziałów. Strefa ta nie posiada spójnego charakteru ani formy, funkcja budynków mieszkalnych przy ul. Podkarpackiej ulega zmianom z uwagi na charakter tej ulicy, jej wielkość i duże natężenie ruchu samochodowego, zabudowa w jej bezpośrednim sąsiedztwie coraz częściej przyjmuje funkcję usługową. Podobne zjawisko ma miejsce wzdłuż ul. Zawiszy.

W granicach osiedla Zawiszy istnieją również dwa osiedla zabudowy wielorodzinnej.

2. Osiedle przy ul. Architektów zlokalizowane pomiędzy terenami przemysłowymi (przy ul. Przemysłowej), a ul. Zawiszy obejmuje ok. 25 budynków mieszkalnych o wysokości od 4 do 15 kondygnacji. Jest to zabudowa współczesna z systemem dojazdów w układzie prostokątnym i towarzyszącymi przestrzeniami zieleni urządzonej (rekreacyjnej), obejmującej placiki zabaw i ławki pomiędzy blokami. Osiedle wyposażone jest w szereg usług komercyjnych, zlokalizowanych w parterach budynków, takich jak sklepy osiedlowe, przychodnie, restauracje i przedszkola prywatne. Osiedle wciąż się powiększa. Znajduje się na nim publiczny (w zarządzie Miasta) plac zabaw dla dzieci u zbiegu ulic: Architektów i Podgórskiej.



3. Osiedle przy ul. Rymanowskiej zlokalizowane jest pomiędzy terenem zakładu WSK a zabudową jednorodziną przy ul. Podkarpackiej, obejmuje ok. 30 budynków mieszkalnych cztero kondygnacyjnych. Jest to zabudowa współczesna z systemem dojazdów w układzie prostokątnym i towarzyszącymi przestrzeniami zieleni urządzonej pomiędzy blokami. Osiedle nie posiada zaplecza usługowego. Istnieje tu publiczny plac zabaw i boisko (w Zarządzie Miasta).

Na osiedlu Zawiszy istnieją budynki zamieszkania zbiorowego: Dom Asystenta Politechniki Rzeszowskiej i akademik prywatny Roomy przy ul. Podkarpackiej, Dom Diecezjalny Tabor przy ul. Połonińskiej oraz kwatery pracownicze Resursa przy ul. Przemysłowej.

## 7. Funkcja gospodarcza w osiedlu

Na osiedlu Zawiszy dominuje funkcja gospodarcza. Mieści się ona:

- w dwóch zwartych kompleksach usługowo – produkcyjnych:
  - przy ul. Przemysłowej,
  - w rejonie ulic: Bieszczadzkiej i Połonińskiej,
- w zabudowie usługowo – handlowej w pasie wzdłuż ul. Podkarpackiej i Zawiszy,
- w zabudowie wchodzącej w skład osiedla wielorodzinnego przy ul. Architektów, jako usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej.



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

Łączna powierzchnia terenów zabudowy o funkcji gospodarczej na osiedlu wynosi **104,5 ha**, co stanowi **42,25 %** pow. osiedla, w tym:

- tereny zabudowy usługowej (komercyjnej) – 22 ha,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – 82,5 ha.

### 7.2 Usługi i produkcja o znaczeniu lokalnym:

- do funkcji gospodarczej o znaczeniu lokalnym można zaliczyć część usług zlokalizowanych w ciągu ul. Podkarpackiej i Zawiszy. Są to głównie usługi handlu, w tym sklepy samoobsługowe, jak również usługi serwisowe i stacje benzynowe,
- usługi lokalne o charakterze osiedlowym zlokalizowane są również na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Architektów, są to głównie usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, takie jak: handel (sklepy spożywcze), gastronomia i usługi medyczne o znaczeniu lokalnym.

### 7.3 Usługi i produkcja o znaczeniu ponadlokalnym:

KOMPLEKSY USŁUGOWO – PRODUKCYJNE:

- zwarty kompleks zabudowy usług handlowo - produkcyjnych przy ul. Przemysłowej, w przeszłości stanowiący jeden z największych terenów przemysłowych na terenie miasta, rozwijający się od lat 60. XX w. od strony ul. Langiewicza i torów kolejowych. Obecnie mieszczą się tu usługi o różnym profilu, w tym elektroinstalacyjne (Elektromontaż), branży IT (jeden z oddziałów Asseco), firmy farmaceutyczne, obiekty handlowe, restauracja oraz stacja benzynowa.

Osią kompleksu jest ul. Przemysłowa, wzdłuż której rozmieszczone są poszczególne przedsiębiorstwa, na które składają się w większości hale produkcyjne i towarzyszące im obiekty biurowe, zlokalizowane w pierwszej linii zabudowy od ul. Przemysłowej. Obiekty lokalizowane są w dwóch lub trzech rzędach zabudowy z dojazdami wewnętrznymi prostopadłymi do ul. Przemysłowej. Najwyższym obiektem jest budynek biurowy przy skrzyżowaniu Przemysłowej z al. B. Chłopskich – 7 kondygnacyjny. Większość budynków to hale produkcyjne oraz budynki biurowe wysokości do 4 kondygnacji (jeden budynek 6 kond). Teren nie posiada walorów architektonicznych lub urbanistycznych.

- Zwarty kompleks usług handlowo – produkcyjnych pomiędzy ulicami Bieszczadzka i Połonińską o różnym profilu, handel hurtowy (np. Handlopexu), firmy budowlane (np. Inżynieria

Rzeszów), produkcyjne (np. produkcja betonu, produkcja opakowań foliowych), branża IT (G2A), oraz składy i magazyny. Kompleks ten powstawał od lat 70. XX w., jako kontynuacja terenów przemysłowych zajmowanych przez WSK PLZ – Rzeszów. Obiekty to w większości hale produkcyjne, najwyższym z nich jest budynek biurowy Inżynierii Rzeszów – 6 kond. Teren pozbawiony jest walorów architektonicznych lub urbanistycznych. Wymaga uzupełnienia wewnętrznego układu komunikacyjnego, który obecnie opiera się na ślepo zakończonych drogach wewnętrznych/dojazdowych, prostopadłych do ul. Podkarpackiej.

#### USŁUGI PRZY UL. PODKARPACKIEJ:

- Makarony Polskie S. A. – przedsiębiorstwo zlokalizowane przy ul. Podkarpackiej, łączące się funkcjonalnie z kompleksem usługowo produkcyjnym przy ul. Matuszczaka (os. Dąbrowskiego).
- Część usług o profilu: handlowym (np. handel materiałów budowlanych, handel hurtowy) i produkcyjnym (producent odzieży, producent drewna budowlanego) wzdłuż ul. Podkarpackiej można zaliczyć do usług ponadlokalnych.

#### 7.4 Usługi i produkcja o znaczeniu metropolitalnym:

- Fragment terenu Politechniki Rzeszowskiej im. I. Łukasiewicza przy ul. Podkarpackiej.
- Część Strefy Aktywności Gospodarczej przy ul. Matuszczaka – Polimarky.
- Strefa Aktywności Gospodarczej przy ul. Przemysłowej – MB Aerospace, ICN – Polfa, Zelmotor.
- Urząd Celný przy ul. Przemysłowej.

**7.5 Węzły (ośrodki) i korytarze aktywności:** kompleksy usługowo – produkcyjne przy ul. Przemysłowej i w rejonie ulic: Bieszczadzkiej i Połonińskiej oraz pas usługowo – handlowo – produkcyjny wzdłuż ul. Podkarpackiej i ul. Zawiszy.

## 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,
- 100 % 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
<b>85</b>	<b>1/126/126</b>

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

Uwagi:

- liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolu publicznym = 100% dzieci 3-6 lat,
- 12% 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
<b>307</b>	<b>1/171/175</b>

#### 8.1.3 Szkoły podstawowe (izochrona dojazdu 1000 m)

Uwagi:

- liczba dzieci uczęszczających do szkoły = 100% dzieci 6-15 lat,
- 24% 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
<b>309</b>	<b>1/174/180</b>

#### 8.1.4 Domy seniora/DPS

2020 r. stan istniejący	
liczba osób wymagająca opieki w domach seniora	ilość domów seniora/ ilość osób w domach seniora/ ilość miejsc
<b>25</b>	<b>0</b>

Uwaga: liczba osób wymagająca opieki =50% populacji 80+		
<b>8.1.5 Ośrodki zdrowia</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	ilość placówek	
	<b>1</b>	
<b>8.1.6 Domy kultury</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	ilość placówek	
	-	
<b>8.1.7 Tereny rekreacji i wypoczynku w zieleni (powierzchnia) m<sup>2</sup>/mk</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	powierzchnia	
	<b>4,31</b>	
<b>8.1.8 Obiekty sportowe</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	boisko Orlik, 2 hale sportowe, kort tenisowy	
<b>8.2 Usługi publiczne lokalne – inne niż ww.:</b> Kościół Rzymskokatolicki pw. Błogosławionego Ks. Jerzego Popiełuszki przy ul. Solidarności.		
<b>8.3 Usługi publiczne ponadlokalne (miejskie lub dla ROF-u, np. szkoły ponadpodstawowe)</b> – IV Liceum Ogólnokształcące – Zespół Szkół technicznych na ul. Matuszczaka,		
<b>8.4 Usługi publiczne o charakterze metropolitalnym (np. urzędy skarbowe, sąd rejonowy, sąd administracyjny, szkoły wyższe)</b> – Fragment terenu Politechniki Rzeszowskiej		
<b>8.5 Infrastruktura</b> <b>8.5.1 Tereny w pełni uzbrojone w infrastrukturę techniczną</b> stanowią <b>75,25 %</b> powierzchni osiedla. <b>8.5.2 Obsługa w zakresie transportu zbiorowego</b> wymagająca uzupełnienia, 13 % powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu (300 m) do przystanku komunikacji miejskiej). <b>8.5.3 Obsługa w zakresie komunikacji:</b> – drogi główne ruchu przyspieszonego: wystarczająca, – drogi główne: wystarczająca, – drogi zbiorcze: wystarczająca, – uzupełnienia wymaga system dróg lokalnych/dojazdowych pomiędzy ul. Przemysłową a Podkarpacką , w tym rozbudowa ul. Zawiszy Czarnego i przejazdy przez tory kolejowe. Teren po wschodniej stronie ul. Podkarpackiej również wymaga uzupełnienia układu dróg dojazdowych, – ścieżki/drogi rowerowe: ścieżka rowerowa istnieje tylko w pasie drogi głównej ruchu przyspieszonego ul. Podkarpackiej. Niezbędna jest budowa nowych dróg rowerowych.		

## 9. Przestrzenie publiczne w osiedlu

- publiczny plac zabaw przy ul. Podgórskiej,
- publiczny teren rekreacyjny plac zabaw i boisko przy ul. Rymanowskiej,
- cmentarz komunalny nieczynny (cm. Wiejski Zwięczyca).



## 10. Zieleń w osiedlu

Niewielką część opisywanego osiedla zajmują tereny rolne, zadrzewienia, łąki i pastwiska. Zieleń uzupełniają ogródki przydomowe, otwarte boiska sportowe.

Niedużą ilość terenów zielonych stanowią nieliczne place zabaw, cmentarz komunalny oraz zieleń przyuliczna.

## 11. Woda w osiedlu: brak

## 12. Ład przestrzenny i krajobraz

### 12.1 Kompozycja

Osiedle Zawiszy nie posiada spójnego założenia. Stanowi połączenie różnych stref funkcjonalnych: przemysłowo – handlowych z zabudową mieszkaniową. Pierwotnie na tych terenach planowano rozwój przemysłu i usług, jednak w ostatniej dekadzie zaczęła tam powstawać zabudowa wielorodzinna. Każda ze stref funkcjonalnych powstawała niezależnie. Brakiem kompozycji charakteryzuje się zarówno całe osiedle, jak i poszczególne jego części.

**12.2 Układy kompozycyjne** – poszczególne strefy funkcjonalne ukształtowane zostały w większości w układzie prostokątnych siatek ulic tworzących kwartały zabudowy, z wyjątkiem najstarszej części osiedla wzdłuż ul. Podkarpackiej i Zawiszy Czarnego, która powstawała w oparciu o układy ulicowe, później przekształcone.

**12.3 Osie kompozycyjne** – brak.

**12.4 Widoki chronione** – brak.

**12.5 Dominanty** – wieżowiec przy ul. Architektów, wieża kościoła przy ul. Solidarności.

**12.6 Otwarcia widokowe** – brak.

**12.7 Ciągi widokowe** – brak.

**12.8 Panoramy, osie widokowe** – brak.

**12.9 Obiekty charakterystyczne – brak.**

**12.10 Układy urbanistyczne – brak.**

### **13. Dziedzictwo kulturowe i zabytki**

**13.1 Stanowiska archeologiczne – brak.**

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

**13.3 Obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:**

- dom, Matuszczaka 6,
- dom, Podkarpacka 2, 7 (7 nie istnieje, prawdop. nr 3- karta do korekty), 19, 25 (nie istnieje), 35, 47, 51, 59, 63,
- dom, Wetlińska 11,
- kapliczka, Podkarpacka 2,
- kapliczka, Podkarpacka 7.



**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 – brak.**

**15.2 Obszary i tereny górnicze –** północno zachodni fragment osiedla mieści się w zasięgu obszaru i terenu górniczego Kielanówka – Rzeszów -1

**15.3 Wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody – brak.**

**15.4 Pomniki przyrody - brak**

**15.5 Hałas i inne uciążliwości –** źródłem ponadnormatywnego hałasu jest ul. Podkarpacka. Obszar w jej sąsiedztwie narażony jest na uciążliwości z nim związane.

**15.6 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – brak.**

**15.7 Obszary osuwiskowe – brak.**

**15.8 Korytarz ekologiczny – brak.**

**15.9 Inne**

## 16. Wnioski

### 16.1 Syntetyczny opis stanu zagospodarowania

#### OCENA ROLI OSIEDLA

Jest to osiedle dynamicznie rozwijające się, o przeważającej funkcji przemysłowo – usługowej, niespójne kompozycyjnie, w jego strukturze można wyróżnić niezależne od siebie strefy funkcjonalne:

#### Usługowo – produkcyjne:

- przy ul. Przemysłowej (w północno – zachodniej części osiedla), stanowiące jeden z największych terenów przemysłowych na terenie miasta, rozwijający się od lat 60. XX w. Obecnie mieszczą się tu usługi o różnym profilu, w tym elektroinstalacyjne (Elektromontaż), branży IT (jeden z oddziałów Asseco), firmy farmaceutyczne i obiekty handlowe, restauracja oraz stacja benzynowa,
- pomiędzy ulicami: Bieszczadzką i Połonińską (w południowo wschodniej części osiedla), o różnym profilu: handel hurtowy (np. Handlopex), firmy budowlane (np. Inżynieria Rzeszów), produkcyjne (np. produkcja betonu, produkcja opakowań foliowych), branża IT (G2A), oraz składy i magazyny. Kompleks ten powstawał od lat 70. XX w., jako kontynuacja terenów przemysłowych zajmowanych przez WSK PLZ – Rzeszów.

Kompleksy te są jednymi z głównych węzłów aktywności przemysłowej na terenie miasta. Skupiają one szereg przedsiębiorstw o znaczeniu ponadlokalnym, w tym należących do Strefy Aktywności Gospodarczej w Rzeszowie:

- pas usług wzdłuż ul. Podkarpackiej i ul. Zawiszy. Jest to szereg funkcji usługowych o różnej skali i profilu przemieszanych ze sobą, w tym:
- - usługi publiczne: Zespół szkolno-przedszkolny i IV L.O. u zbiegu ul. Podkarpackiej i al. B. Chłopskich oraz Zespół Szkół Technicznych przy Matuszczaka, a także fragment zabudowy należącej do Politechniki Rzeszowskiej,
- komercyjne usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi produkcyjne, usługi serwisowe i stacje benzynowe (Orlen i Watkem).

#### Mieszkańcove:

- zespół zabudowy jednorodzinnej sytuowanej wzdłuż ul. Podkarpackiej i ul. Zawiszy. Funkcja budynków mieszkalnych przy ul. Podkarpackiej ulega zmianom z uwagi na charakter tej ulicy, jej wielkość i duże natężenie ruchu samochodowego, zabudowa w jej bezpośrednim sąsiedztwie coraz częściej przyjmuje funkcję usługową. Podobne zjawisko ma miejsce wzdłuż ul. Zawiszy,
- zespół zabudowy wielorodzinnej przy ul. Architektów (DevelopRes) zlokalizowany pomiędzy terenami przemysłowymi (przy ul. Przemysłowej) a ul. Zawiszy obejmuje budynki mieszkalne o wysokości od 4 do 15 kondygnacji, z towarzyszącymi przestrzeniami zieleni urządzonej. Jest dobrze wyposażony w usługi komercyjne zlokalizowane w parterach budynków. Wciąż się powiększa, wypełniając pozostały teren pomiędzy terenami przemysłowymi a ul. Zawiszy. Ma czytelny układ kompozycyjny,
- Zespół zabudowy wielorodzinnej przy ul. Rymanowskiej zlokalizowany pomiędzy terenem zakładu WSK a zabudową jednorodziną przy ul. Podkarpackiej, obejmujący ok. 30 budynków mieszkalnych 4 - kondygnacyjnych. Osiedle nie posiada zaplecza socjalnego ani usługowego.

Osiedle Zawiszy Czarnego pełni rolę ośrodka dla funkcji usługowych i usługowo – przemysłowych w tym ponadlokalnych, a także rolę mieszkaniową. Ze względu na istniejące zagospodarowanie i jego dynamiczny rozwój nie przewiduje się zmian w tym obszarze.

#### Ciążenie do innych osiedli

Osiedle Zawiszy nie tworzy spójnej struktury, a jego granice dzielą w sposób sztuczny powiązane funkcjonalnie tereny. To sprawia, że:

- tereny przemysłowe po wschodniej stronie ul. Podkarpackiej ciągną w kierunku kompleksu przemysłowego zajmowanego przez WSK w granicach osiedla Dąbrowskiego,
- budynki Politechniki Rzeszowskiej usytuowane wzdłuż ul. Podkarpackiej (w granicach administracyjnych osiedla Zawiszy) stanowią fragment kompleksu uczelni, mieszczącego się w granicach osiedla Dąbrowskiego,



- fragment zabudowy mieszkaniowej w południowo-zachodniej części „odcięty” od reszty osiedla ulicą 9 Dywizji Piechoty ciąży obecnie do osiedla Zwiączyca.

#### Kierunki i możliwości rozwoju

Osiedle Zawiszy rozwija się dość dynamicznie. Zabudowa zajmuje już niemal całą jego powierzchnię. Bariery przestrzenną stanowią: droga krajowa nr 19 oraz biegnące równolegle tory kolejowe linii nr 106 Rzeszów–Jasło, które dzielą osiedle w kierunku od północnego wschodu na południowy zachód. Rozwój osiedla będzie polegał na uzupełnieniu istniejącej zabudowy i poprawie układu komunikacyjnego. Korzystnym jest fakt, że na większości terenów rozwojowych istnieją obowiązujące plany miejscowe.

#### OSIEDLE WYMAGA:

- uzupełnień w układzie komunikacyjnym (w tym w oparciu o obowiązujące plany miejscowe): projektowane ulice lokalne łączące ul. Przemysłową z projektowaną ulicą zbiorczą do niej równoległą oraz drogi dojazdowe, usprawnienia powiązań drogowych przez teren kolejowy, w tym budowa drogi zbiorczej w rejonie przystanku kolejowego, przedłużenie ul. Architektów, przez tory kolejowe do ul. Podkarpackiej, uzupełnienia układu komunikacyjnego pozwalającego na prawidłową obsługę terenów usługowo – przemysłowych w rejonie ulic Bieszczadzkiej i Połonińskiej (obecnie obsługa ta odbywa się od ul. Podkarpackiej poprzez drogi dojazdowe/wewnętrzne ślepo zakończone),
- wyposażenie istniejących ulic: Przemysłowej i Architektów w ścieżki rowerowe.
- realizacja infrastruktury społecznej (usług społecznych i przestrzeni publicznych) towarzyszących terenom zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w rejonie ul. Rymanowskiej.