

Anna SIKORA<sup>1</sup>  
Hanna HREHOROWICZ-GABER<sup>2</sup>

## PRZEKSZTAŁCENIA NOWYCH TERYTORIÓW MIEJSKICH NA PRZYKŁADZIE RZESZOWA

W XXI wieku problemy prawidłowego funkcjonowania terytoriów miejskich stają się bardzo istotnym zagadnieniem. Wydaje się, że miasta i aglomeracje, ze względu na większy potencjał gospodarczo - ekonomiczny stają się głównym elementem polityki przestrzennej państwa.

Chcąc zwiększyć dochody i prestiż, władze miast, ekonomiści i politycy dążą niekiedy do powiększenia jego administracyjnych granic. Przykładem takiego wzrostu, rozumianego w kategoriach terytorialnych i administracyjnych jest Rzeszów. W latach 2006 – 2010 miasto powiększyło swoją powierzchnię ponad dwukrotnie, a w planach strategicznych przewiduje się kolejne „przyłączenia”. Wydaje się, że te działania pomijają pewne aspekty problematyki właściwej gospodarki przestrzenną, gdzie liczą się nie tylko efekty finansowe ale zrównoważony rozwój terytorialny, w tym racjonalne gospodarowanie miejską przestrzenią mieszkaniową.

**Słowa kluczowe:** terytorium, środowisko mieszkaniowe, jakość zamieszkania, miasto

### 1. Wprowadzenie

Urbanizacja jako wiodący trend w rozwoju krajów rozwiniętych jest już trendem historycznym. Współcześnie badacze skupiają się na problemach deurbanizacji przestrzeni miejskiej w tym zjawiska “shrinking cities” - kurczenia się miast. Równocześnie powstają nieliczne miasta “na surowym korzeniu”, istniejące osady uzyskują status miast, co rodzi konieczność budowy charakterystycznych przestrzeni śródmiejskich, a także istnieją jednostki zwiększające swoje terytorium.

Obecnie w Polsce istnieją jedynie trzy miasta, które mogą wykazać wyraźny wzrost ilości mieszkańców – Warszawa, Rzeszów i Zielona Góra, przy czym

---

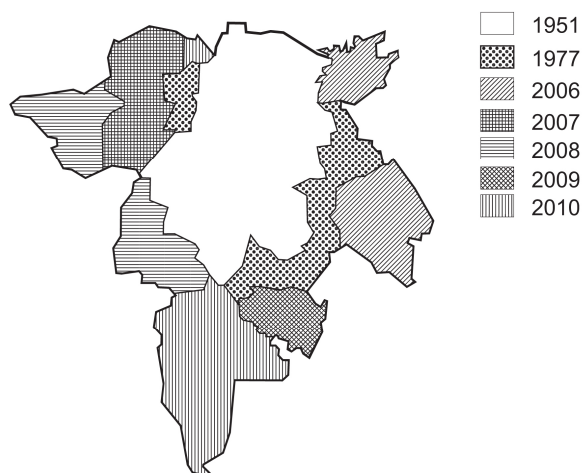
<sup>1</sup> Autor do korespondencji / corresponding author: Anna Sikora, Politechnika Rzeszowska, Zakład Urbanistyki i Architektury, ul. Powstańców Warszawy 12, 35-959 Rzeszów; tel. 178651049; sikora@prz.edu.pl

<sup>2</sup> Hanna Hrehorowicz-Gaber, Politechnika Krakowska, Instytut Projektowania Miast i Regionów, Pracownia Projektowania Obszarów Śródmiejskich, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków, tel. 126282268; hanna.hrehorowicz-gaber@pk.edu.pl

przypadek Rzeszowa i Zielonej Góry wynika nie z imigracji mieszkańców ale z zabiegów polegających na rozszerzaniu granic jednostki terytorialnej.

## 2. Rozwój terytorialny jednostki – casus Rzeszowa

W latach 2006-2010 powierzchnia stolicy podkarpacia powiększyła się o 117% a miasto, które było najmniejszym pod względem terytorialnym ośrodkiem wojewódzkim w ciągu czterech lat przesunęło się na o wiele wyższą pozycję. Te pozorne działania urbanizacyjne zwiększyły co prawda ilość mieszkańców przez co można mówić o procesie formalnej urbanizacji, nie zmieniając jednak preferencji mieszkańców co do charakteru inwestycji mieszkaniowych - wiodącym trendem jest tuciążenie w kierunku „strefy podmiejskiej”<sup>3</sup> i budowa domu jednorodzinnego z ogródkiem.



Rys. 1. Proces wzrostu terytorialnego Rzeszowa w latach 1951 - 2010, (opracowanie własne autork)

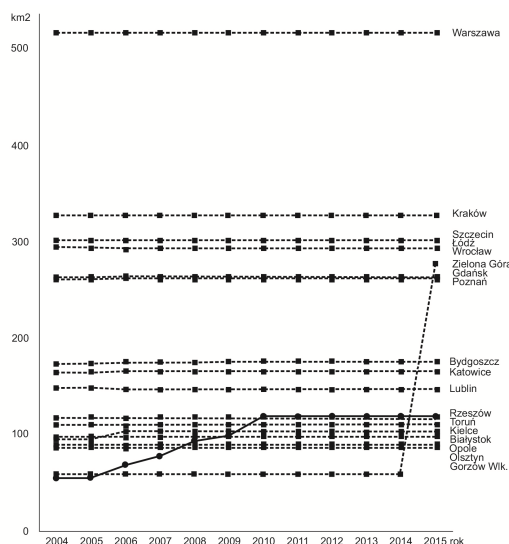
Fig. 1. Rzeszów's territorial expansion process in 1951-2010 (own work of the author)

Na powyższym rysunku przedstawiono kolejne „przyłączenia” sąsiadujących sołectw lub ich fragmentów od 1951 roku, kiedy to miasto miało powierzchnię 39 km<sup>2</sup> i około 35 tys. mieszkańców. W 1971 dokonano symbolicznej korekty granic Rzeszowa a w 1977 roku w związku z dużą migracją ze wsi do miasta dokonano znaczącego poszerzenia. Mimo że, populacja zwiększyła się

<sup>3</sup> W przypadku dynamicznego wzrostu terytorialnego trudno określić jednoznacznie termin „strefa podmiejska”. W literaturze przedmiotu określa się tą nazwą zarówno obszary zlokalizowane poza granicami administracyjnymi miast jak i poza zwartą tkanką o charakterze miejskim – spełniającej warunek tzw. „miejskości miasta”

o około 200% w stosunku do roku 1951 przyłączone tereny stanowiły w przybliżeniu 30% dotychczasowej powierzchni miasta<sup>4</sup>.

W 2006 roku nastąpiła ogólnopolska korekta granic stolic województw<sup>5</sup> (rys. 2). Przyłączenie sąsiednich wsi Załęże i Słocina, które przeprowadzono w tymże roku wydaje się być uzasadnione. Gęstość zaludnienia była wtedy jedną z najwyższych w kraju<sup>6</sup> i wynosiła 2396 mieszkańców na km<sup>2</sup>, więc stworzenie nowych terytoriów inwestycyjnych, zarówno mieszkaniowych jak i przemysłowych dawało szansę na zdynamizowanie rozwoju miasta, szczególnie, że jego wielkość i struktura pozwalała na szybki dojazd do centrum. Powiększanie miasta miało również pozytywny aspekt polityczny - przedstawione w ujęciu promocyjno - rozwojowym wzbudzało powszechną akceptację dla władzy. Prawdopo-



Rys. 2. Proces wzrostu terytorialnego wiodących ośrodków wojewódzkich w latach 2004-2015, na osi x lata od 2004 do 2015, na osi y powierzchnia ośrodków w km<sup>2</sup> (opracowanie własne autorki)

Fig. 2. Territorial expansion process of leading regional centers in 2004-2015, years 2004 to 2015 on the x axis, the area of the centers in km<sup>2</sup> on the y axis (own work of the author)

<sup>4</sup> Dane przedstawiono na podstawie Encyklopedii Rzeszowa z 2004 roku

<sup>5</sup> W wyniku działań administracyjno-terytorialnych w 2006 roku siedem (7) ośrodków wojewódzkich zmniejszyło swoją powierzchnię (Wrocław, Toruń, Lublin, Gorzów Wielkopolski, Łódź, Kraków oraz Szczecin), pozostałe zwiększyły swoją powierzchnię, przy czym trzy miasta znacząco (Rzeszów, Białystok i Gdańsk), (badania własne autorki na podstawie danych GUS)

<sup>6</sup> Najwyższą gęstość zaludnienia liczoną w ilości mieszkańców na km<sup>2</sup> miały odpowiednio: Warszawa - 3282, Białystok - 2887, Łódź - 2678, Lublin - 2407 oraz Rzeszów - 2396, (badania własne autorki na podstawie danych GUS)

dobnie jest to jeden z głównych powodów dla których Rzeszów utrzymał ten kierunek przy czym mimo podwojenia powierzchni przy około 12% wzroście populacji władze ciągle starają się o kolejne absorpcje. Za tym, że miasto posiadało zbliżoną do optymalnej powierzchnię w roku 2006 przemawia fakt, że główna aktywność deweloperska skupia się ciągle (stan na 2016 r.) w strefie przyłączenia z 1977 roku.

### **3. Ramowa analiza aktywności deweloperskiej w nowym terytorium – osiedlu Słocina**

Osiedle Słocina<sup>7</sup> zostało zasymilowane najwcześniej przez co mogłoby się wydawać, że jego włączenie było niezbędne ze względów planowania rozwoju miasta. Analizując strukturę zabudowy osiedla można stwierdzić, że lokalna tkanka ma charakter ekstensywny, główna aktywność deweloperska skupia się na budowie charakterystycznych dla tego regionu suburbanizacyjnych zespołów zabudowy powstałych na skutek wytyczenia w łanie pola drogi i podziale na małe (bez lub z minimalnym ogródkiem) szeregowo działki domów jednorodzinnych (głównie wolnostojących, niekiedy ciągów zabudowy szeregowej). Taki sposób zabudowy wynika z polityki przestrzennej miasta, która polega na minimalizacji ilości sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zastępowane są przez tańszą i według władz miasta wygodniejszą formę decyzji ws ustalenia warunków zabudowy<sup>8</sup>.

W tkance wyróżnia się kilka budynków wielorodzinnych zlokalizowanych w otoczeniu zabudowy zagrodowej (w tym z produkcją rolniczą) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ślepo zakończonych uliczkach. Budynki wielorodzinne znacząco różnią się od otoczenia wysokością oraz formą a także charakterem układu zespołu urbanistycznego części obiektów. Zabudowa rozwija się chaotycznie, co jest szczególnie niepokojące, gdyż są to tereny niezwykle atrakcyjne widokowo i przyrodniczo zlokalizowane na granicy Karpat. Rozlewająca się w układzie linijkowym zabudowa nieodwracalnie niszczy krajobraz strefy będącej do tej pory strefa przejściową (continuum) między miastem a okolicznymi wsiami. Jest to szczególnie istotne w kontekście powiązań funkcjonalno - widokowych wewnętrznych, ponieważ centrum Rzeszowa zlokalizowane jest w niecce otoczonej ze wszystkich stron wzgórzami.

---

<sup>7</sup> Na rys. 1 zlokalizowane skrajnie od strony wschodniej, w połowie “wysokości” struktury miasta, wysokość określono na osi pn.-pd.

<sup>8</sup> Ten sposób myślenia jest charakterystyczny nie tylko dla władz Rzeszowa i Podkarpacia, z tym, że na podstawie raportów o stanie pokrycia wydanymi i sporządzanymi formami planowania przestrzennego (suikzp, mpzp, wz i ulicp) można stwierdzić absolutny prymat województwa podkarpackiego

#### 4. Interakcje przestrzenne – jakość środowiska mieszkaniowego

Według współczesnych badań na komfort zamieszkania wpływają bardzo zróżnicowane czynniki, takie jak m.in. intymność i spokój, kontakt z naturą (przyrodą), poczucie bezpieczeństwa, harmonia przestrzeni, dostępność do usług podstawowych i ponadpodstawowych, w tym usług i dóbr kultury, a także estetyka miejsca<sup>9</sup>. W zależności od preferencji mieszkańca wymienione elementy mogą występować w zmiennych proporcjach<sup>10</sup>. Zachowanie tradycyjnego continuum obszarów o charakterze m.in. mieszkaniowym daje szansę na stworzenie przestrzeni życia odpowiadającej na zróżnicowane zapotrzebowania. Środowisko miejskie, podmiejskie czy wiejskie z założenia oferują łatwy do przewidzenia model życia.

Niestety w czasach globalizacji i dynamicznego wzrostu technologicznego, w tym w zakresie komunikacji, dostępu do informacji i kultury, tworzenia społeczności a przez to łatwości i intensywności aktywności continuum miejsko-wiejskie ulega zatarciu a niedogodności użytkowania stają się oczywiste dopiero w trakcie użytkowania.

Szczególnym przypadkiem takiego zjawiska jest szybki nieracjonalny wzrost terytorium miasta. Należy zauważyć, że zgodnie z ustaleniami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych<sup>11</sup> na terenach położonych w granicach administracyjnych miast nie wymaga się uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dzięki czemu możliwe jest praktycznie nieograniczone wydawanie decyzji ws. ustalenia decyzji o warunkach zabudowy.

Wieś Słocina przyłączano do Rzeszowa etapami, ostatni fragment o powierzchni 9,16 km<sup>2</sup> w 2006 r. W tym czasie obszar ten zamieszkiwało 4769 osób co dawało gęstość zaludnienia 521 mieszkańców/km<sup>2</sup>. Wskaźnik ten kształtował się wzrostowo i w 2010 wynosił 5225 osób i 570 miesz./km<sup>2</sup> a w 2014: 5968 osób czyli 651 miesz./km<sup>2</sup>. Ilość mieszkańców wzrosła więc stosunkowo niewiele o 1199 osób w ciągu 8 lat. Mimo niewielkich zmian ludnościowych (również we wskaźnikach gęstości zaludnienia o charakterystyce wiejskiej) na fragmentach

<sup>9</sup> Zestawienie czynników wpływających na jakość środowiska mieszkaniowego podano za J. Kobylarczyk Jakość środowiska mieszkaniowego w strefie centralnej wybranych miast województwa podkarpackiego, Kraków 2007, s. 29-35. Ze względu na ograniczoną objętość artykułu przedstawiono uproszczoną interpretację. Szerokie rozważania na temat problematyki jakości w urbanistyce i architekturze przedstawione są m. in. w opracowaniu pod redakcją E. Niezabitowskiej i D. Masły Oceny jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007

<sup>10</sup> Dość często odnosi się jakość środowiska zamieszkania bezpośrednio jedynie do wyartykułowanych przez mieszkańców lub potencjalnych mieszkańców na podstawie ankiet (wywiadów) preferencji. Z punktu widzenia autorki nie jest to do końca optymalna metoda gdyż polegając na odczuciach osób w pewnym sensie przypadkowych (nie mających specjalistycznej wiedzy) i może być opierana na interpretacji typowych błędów heurystycznych: reprezentatywności czy dostępności.

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015 poz. 909, 1338, 1695)

osiedla nastąpiło szybkie przemieszanie się zabudowy o różnym charakterze i różnym sposobie użytkowania dzięki czemu można pokusić się o analizę interakcji pomiędzy sąsiadującymi funkcjami i formami.



Rys. 3. Przybliżona gęstość i charakter struktury zabudowy osiedla Słocina (stan na 2015 r.) przyłączonego do Rzeszowa w 2006 r., oznaczenia: 1 - lokalizacja zabudowy wielorodzinnej, 2 - kierunek ciężenia obsługi komunikacyjnej, 3 - orientacyjny obszar najbliższego sąsiedztwa i wzmożonej interakcji, A,B,C - oznaczenia pojedynczych obiektów i zespołów zabudowy (opracowanie własne auterek)

Fig. 3. Approximate density and character of the structure development of the Słocina housing estate (2015 status) incorporated to Rzeszów in 2006, markings: 1 - location of multi-family houses, 2 - direction of road access, 3 - approximate area of the closest neighborhood and increased interaction, A, B, C - markings of single objects and complex building developments (own work of the author)

Na badanym terenie (rys. 3) możemy wyróżnić osiem (8) podstawowych rodzajów zabudowy mieszkaniowej: zagrodowa - produkcyjna, jednorodzinna wolnostojąca, jednorodzinna wolnostojąca w osiedlach, szeregową liniową, szeregową z przestrzenią półprywatną, domy wielorodzinne o charakterze formalnym zabudowy szeregowej, średniowysokie bloki wielorodzinne z dachami wielospadowymi oraz zespół niskiej zabudowy wielorodzinnej (małe osiedle) o formie nowoczesnej z płaskimi dachami. Już ta mnogość rodzajów pokazuje dynamikę zmian urbanistycznych i architektonicznych w wiejskiej tkance o charakterze produkcyjnym. Większość zmian lokalizuje się w obszarze określonym na rys. 3 jako "obszar wzmożonej interakcji", na pozostałym obszarze zmiany struktury są dużo mniej widoczne.

Niezwykle interesujące jest również rozłożenie aktywności inwestycyjnej w czasie, najpierw pojawiały się pojedyncze inwestycje luźno zlokalizowanej zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej na dużych działkach - byli to typowi "greenseekers" wierzący, że przeprowadzka za miasto zapewni im oczekiwany komfort życia. W drugiej kolejności pojawiły się małe osiedla o układzie liniowym zarówno domów wolnostojących, bliźniaczych jak i szeregowych a następnie dopiero inwestycje w obiekty wielorodzinne zarówno wolnostojące jak i w zespołach. Biorąc pod uwagę bardzo precyzyjnie określone oczekiwania mieszkańców każda z grup może czuć się oszukana, gdyż ich intencje co do profitów wynikających ze zmiany miejsca zamieszkania były całkowicie odmienne.

## 5. Podsumowanie i wnioski

Przemiany struktur terytoriów nowomiejских można analizować pod wieloma względami. Oprócz zamieszczonej we wcześniejszym rozdziale analizy struktury funkcjonalno-formalnej (widokowej) można brać pod uwagę kryteria np. społeczne: aspiracji zastanych, nowych i potencjalnych mieszkańców czy szeregu zagrożeń i konfliktów wewnętrznych i zewnętrznych.

Badając różne aspekty funkcjonowania i kształtowania się nowej tkanki uwagę zwraca wielość wymiarów społeczno-urbanistyczno-architektonicznych, które często funkcjonują w sposób niezadawalający.

Budowa lub przebudowa terytoriów miejskich daje szanse i możliwości autorskiego kształtowania przestrzeni zgodnie z zasadami współczesnej urbanistyki. Niestety bardzo często główną dominantą zmian jest wspieranie tych korzystnych dla ekonomicznego wizerunku miasta i doraźnych profitów. Ważnym jest, że rozwój ekonomiczny i przestrzenny w ujęciu jakościowym nie muszą się wykluczać, co więcej ich synergia jest pożądanym zjawiskiem, mającym wpływ nie tylko na środowisko i jakość życia mieszkańców ale również na sposób postrzegania miasta w aspekcie kapitałów rozwojowych.

## Literatura

- [1] Budzyński Z., Draus J., Kawałek J. i inni, Encyklopedia Rzeszowa, Rzeszów 2004.
- [2] Kobylarczyk J. Jakość środowiska mieszkaniowego w strefie centralnej wybranych miast województwa podkarpackiego, praca doktorska opracowana na Wydziale Architektury Politechniki Krakowskiej, Kraków 2007.
- [3] Niezabitowska E., Masły D. (red.) Oceny jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
- [4] Stangel M. Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
- [5] Schneider-Skalska G. Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.

---

## THE TRANSFORMATION OF NEW URBAN (cities) TERRITORIES ON THE EXAMPLE OF RZESZOW

### Summary

In the 21st century, the problem of a proper functioning of urban areas has become a very important issue. It seems that cities and agglomerations, because of their increased economic potential, have become the main part of the country's land-use policy.

To increase the income and prestige of a city, city authorities, economists and politicians sometimes strive to expand the administrative borders of this city. Rzeszow is an example of such an expansion, in terms of its territory and administration. In 2006-2010 the city expanded more than twice, and further expansions are envisaged in strategy plans. It seems that these actions neglect some aspects of the proper land-use policy, where not only do financial effects count but also a sustainable territorial development, including rational management of urban housing space.

**Keywords:** territory, housing environment, housing conditions, city

*Przesłano do redakcji: 24.04.2017 r.*

*Przyjęto do druku: 15.12.2017 r.*