

# Geneza i ewolucja struktury przestrzennej osiedla mieszkaniowego Nowe Miasto w Rzeszowie

## Origins and evolution of the spatial structure of the 'Nowe Miasto' housing estate in Rzeszow

### Streszczenie

Proces rozwoju przestrzennego Rzeszowa następujący od końca lat 30. XX w. charakteryzuje się intensywną dynamiką. Głównym celem urbanizacji rozległych terenów było zaspokojenie głodu mieszkaniowego dla stale zwiększającej się liczby mieszkańców miasta. Planowanie struktury przestrzennej terenów mieszkaniowych następowało z uwzględnieniem aktualnych w urbanistyce tendencji. Ostateczny kształt osiedli mieszkaniowych jest wynikiem kompromisu idei oraz stale zmieniających się czynników społecznych, politycznych i gospodarczych. Struktura zabudowy osiedla mieszkaniowego Nowe Miasto w Rzeszowie jest odzwierciedla dynamikę czynników kształtujących współczesne polskie miasta.

### Abstract

The process of spatial development of Rzeszow, taking place since the late 1930s, is characterised by very intensive dynamics. The main purpose of urbanisation of the vast areas was to address the housing shortage for the continually increasing number of the city's inhabitants. The planning of the spatial structure of the residential terrains took place with regard to the current tendencies in urban development. The final shape of the housing estates is the result of the compromise between the idea and the ever-changing social, political and economic factors. The structure of the 'Nowe Miasto' ('New Town') housing estate in Rzeszow reflects the dynamics of the factors shaping the contemporary Polish cities.

Słowa kluczowe: Rzeszów, zabudowa mieszkaniowa, osiedle  
Key-words: Rzeszow, residential development, housing estate

### Wstęp

Współczesny kształt przestrzenny Rzeszowa z wykształconymi dużymi osiedlami mieszkaniowymi jest efektem dynamicznego procesu urbanizacyjnego jaki odbywał się na przestrzeni kilku dziesięcioleci od końca lat 30. XX w. Forma przestrzenna miasta zawiera w sobie zapis zmieniających się czynników społecznych, politycznych i gospodarczych. Na przykładzie osiedli mieszkaniowych Rzeszowa można prześledzić przebieg procesów kształtujących współczesne miasto.

Początek dynamicznego rozwoju Rzeszowa wokół historycznie ukształtowanego układu przypada na koniec lat 30. XX w. W wyniku decyzji o lokalizacji w mieście inwestycji Centralnego Okręgu Przemysłowego zyskało ono impuls do dyna-

### Introduction

The contemporary spatial shape of Rzeszow with fully-developed large housing estates is the effect of the dynamic urbanisation process that has been taking place over several decades since the late 1930s. The spatial form of the city contains in it a record of the changing social, political and economic factors. On the example of Rzeszow's housing estates, the course of the processes shaping the contemporary city can be traced.

The beginning of the dynamic development of Rzeszow around the historically formed arrangement dates back to the late 1930s. As a result of the decision concerning location of an investment within the Central Industrial District project in the city, it gained an impulse for its dynamic develop-

micznego rozwoju. Utworzenie miejsc pracy spowodowało napływ ludności, zwiększenie liczby mieszkańców i problemy mieszkaniowe, na co miasto nie było przygotowane. Obszar miasta, powiększony po raz ostatni w 1901 roku, liczył 7,69 km<sup>2</sup>. O ile w 1931 roku w Rzeszowie mieszkało 26 900 mieszkańców, to w 1938 roku odnotowano już 34 200 mieszkańców, z tego około 6000 przybyło w samym 1937 roku. Szybki wzrost liczby ludności pociągnął za sobą rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz inwestycje w infrastrukturę komunalną.

W maju 1935 roku Zarząd Miasta zdecydował o przystąpieniu do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Zadanie to powierzono Kazimierzowi Dziewońskiemu i Władysławowi Śmigielkiemu. Prace nad planem trwały do kwietnia 1939 r. kiedy to w *Ogólnym Planie Zabudowania Miasta Rzeszowa* autorzy przedstawili wizję rozwoju miasta. Pierwsze kompleksowe ujęcie problemów rozwoju Rzeszowa jakim był plan z 1939 r. przewidywało dynamiczny rozwój ośrodka ze wzrostem liczby ludności z 40 tys. do 100 tys. mieszkańców w perspektywie 30 lat oraz zarysowało zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta dla 150 tys. mieszkańców do roku 1969. Dla zapewnienia terenów pod przyszły rozwój miasta założono włączenie terenów gmin przyległych (Staromieście, Pobitno, Słocina, Drabinianka, Zalesie, Zwiężczyca, Staroniwa).

W zakresie zabudowy plan zakładał powstanie ośmiu dzielnic mieszkaniowych. Dla realizacji tego celu przewidziano ekspansję zabudowy na prawy brzeg Wisłoka. Dzielnica Centralna (przewidziana dla 80 tys. mieszkańców) obejmowała teren śródmieścia, od Dworca PKP do Zwiężczy. Ruska Wieś (13 tys. mieszkańców) zlokalizowana była na północ od Dworca PKP. Staromieście (9 tys. mieszkańców), Pobitno (3 tys. mieszkańców) na prawym brzegu Wisłoka wzdłuż drogi prowadzącej do Lwowa. Staroniwa (4,5 tys. mieszkańców) na zachód od linii kolejowej Rzeszów-Jasło. Drabinianka (30 tys. mieszkańców) zlokalizowana na prawym brzegu Wisłoka miała zyskać w przyszłości funkcję centrum handlowego miasta. W schemacie układu przyjęto lokalizację planowanych jednostek logicznie położonych i skomunikowanych tak względem siebie jak i z centrum miasta<sup>1</sup>.

Wybuch II wojny światowej uniemożliwił realizację wizji rozwoju Rzeszowa przedstawionej w *Ogólnym Planie Zabudowania Miasta*. Po zakończeniu działań wojennych, w nowych już warunkach geopolitycznych, procesy urbanizacyjne rozpoczęte w latach 30 stymulowały dalszy rozwój miasta. Choć w planach zagospodarowania przestrzennego Rzeszowa opracowywanych po wojnie brak formalnej kontynuacji planu Dziewońskiego i Śmigielkiego to jednak rozwój przestrzenny miasta w znacznym stopniu realizował stworzoną przez nich wizję.

Wśród dużych osiedli mieszkaniowych Rzeszowa powstających w okresie powojennym zlokalizowane na prawym brzegu Wisłoka Nowe Miasto nosi na sobie ślady dynamiki współczesnych procesów urbanizacyjnych.

Koncepcja dzielnicy mieszkaniowej w *Ogólnym Planie Zabudowania Miasta Rzeszowa z 1939 r.*

Tereny osiedla wchodziły do 1951 r. w obręb wsi Drabinianka. Już *Ogólny Plan Zabudowania Miasta Rzeszowa z 1939 r.*

ment. The creation of jobs resulted in an inflow of population, increased number of inhabitants and housing problems, which the city was not prepared for. The area of the city, last increased in 1901, measured 7.69 km<sup>2</sup>. While in 1931 there lived 26,900 inhabitants in Rzeszow, then in 1938 already 34,200 inhabitants were noted of whom ca. 6,000 were added in 1937 alone. The fast increase in the population number entailed the development of housing construction, as well as investments in the municipal infrastructure.

In May 1935, the City Council decided to commence the drawing up of a spatial development plan. This task was entrusted to Kazimierz Dziewoński and Władysław Śmigielki. Works on the plan continued until April 1939 when the authors presented their vision on the development of the city in "*The General Plan of the Building Development of the City of Rzeszow*." The first comprehensive approach to the problems of the development of Rzeszow, which is what the 1939 plan was, provided for a dynamic development of the municipality with an increase in the population from 40,000 to 100,000 inhabitants in the perspective of 30 years, and outlined the principles of shaping the spatial structure of the city for 150,000 inhabitants until 1969. In order to provide land for the future development of the city, it was assumed that the territories of the adjacent communes (Staromieście, Pobitno, Słocina, Drabinianka, Zalesie, Zwiężczyca, Staroniwa) would be incorporated.

With regard to the building development, the plan assumed establishing eight residential districts. Accomplishment of this objective would involve expansion of the building development onto the right bank of the Wisłok River. The Central District (intended for 80,000 inhabitants) comprised the area of the city centre, from the railway station to Zwiężczyca. Ruska Wieś (13,000 inhabitants) was located north of the railway station. Staromieście (9,000 inhabitants), Pobitno (3,000 inhabitants) on the right bank of the Wisłok along the road leading to Lvov. Staroniwa (4,500 inhabitants) west of the railway line Rzeszów – Jasło. Drabinianka (30,000 inhabitants). located on the right bank of the Wisłok, was supposed to gain the function of the city's commercial centre in the future. In the arrangement plan, it was assumed that the planned entities would be logically located and communicated with one another as well as with the city centre<sup>1</sup>.

The outbreak of the Second World War prevented the implementation of the vision of Rzeszow's development presented in "*The General Plan of the City Development*". After the end of warfare, in the now new geopolitical conditions, the urbanisation processes commenced in the 1930s stimulated further development of the city. Although the spatial development plans for Rzeszow worked out after the war made no mention of a formal continuation of the plan by Dziewoński and Śmigielki, the spatial development of the city to a large extent implemented the vision created by them.

Among the large housing estates of Rzeszow emerging in the post-war period, the Nowe Miasto, located on the right bank of the Wisłok, bears the traces of the dynamics of the contemporary urbanisation processes.

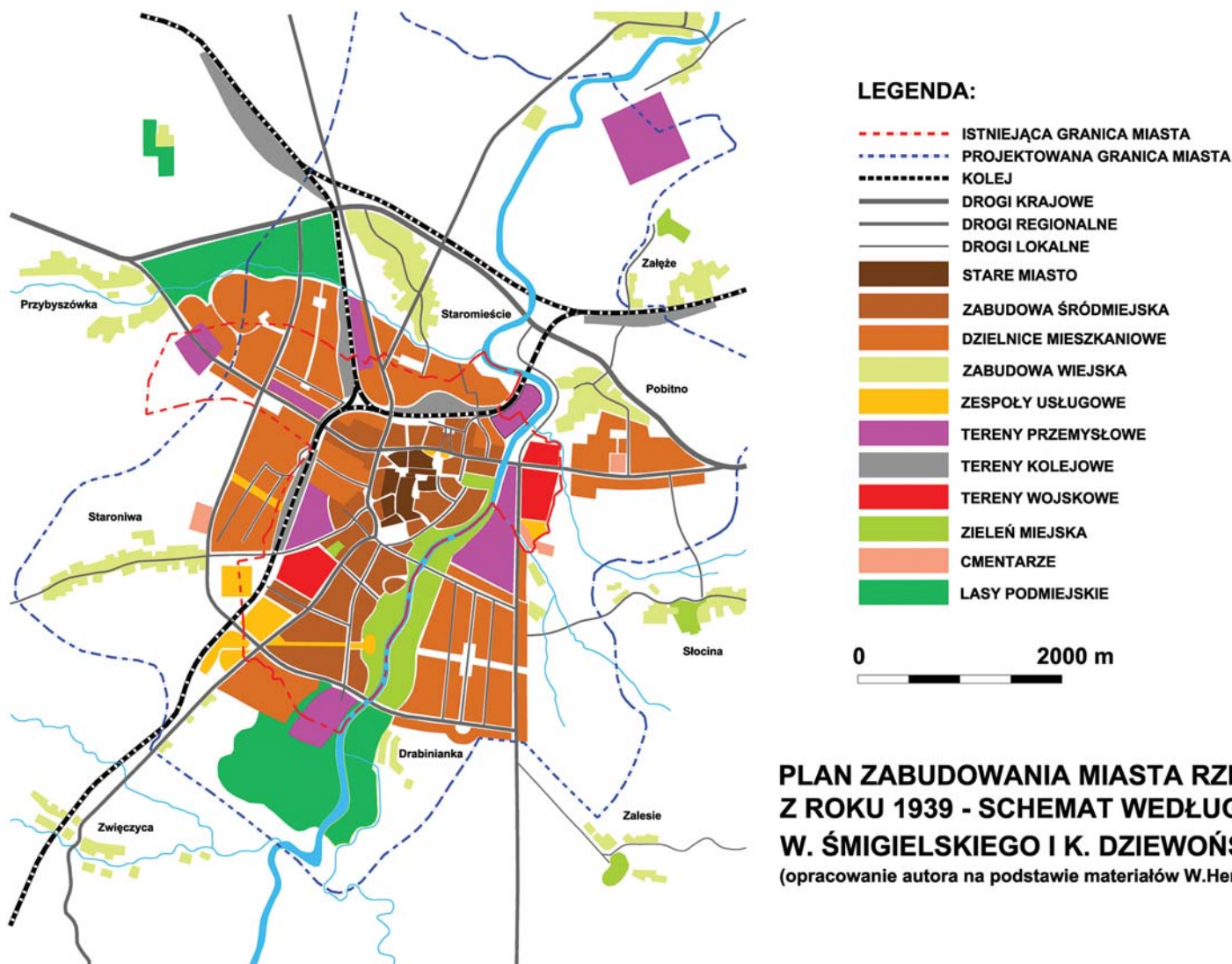
The concept of a residential district in "*The General Plan of the Building Development of the City of Rzeszow*" from 1939.

przewidywał ekspansję zabudowy mieszkaniowej na prawy brzeg Wisłoka. Dzielnica mieszkaniowa *Drabinianka* przewidywana była dla 30 tys. mieszkańców a dalsze tereny stanowić miały rezerwę pod przyszłą zabudowę mieszkaniową. Połączenie komunikacyjne zapewniać miały przeprawy mostowe planowane w okolicach Zamku Lubomirskich, oraz na południu w okolicy Zakładów Lotniczych WSK. Dokumentacja *Ogólnego Planu Zabudowania Miasta Rzeszowa* nie zachowała się do czasów obecnych. Jediną ilustracją planu stanowią szkice wykonane przez inż. arch. Władysława Henniga na podstawie dokumentacji fotograficznej udostępnionej w latach 50. przez Kazimierza Dziewońskiego. Przedstawiona w szkicu planu dzielnica Drabinianka posiada wyraźne zdefiniowane granice. Od zachodu granicą jest rzeka Wisłok. Od wschodu granice stanowi bieżąca południkowo ul. Rejtana. Od północy i południa granice dzielnicy wyznaczają arterie komunikacyjne prowadzące na lewy brzeg Wisłoka ku dzielnicom centralnym Rzeszowa. Komunikację dzielnicy zapewniają ulice równoległe do ul. Rejtana dzielące zabudowę na cztery pasma. W centralnej części obszaru na osi jednej z ulic przewidywano prostokątny plac. Drugi, owalny plac planowany był na zamknięciu osi widokowej tej samej ulicy od południa. Przestrzeń rekreacyjną dzielnicy stanowiły zielone tereny wzdłuż Wisłoka (il. 1).

Until 1951, the area of the estate was incorporated in the precincts of the village of Drabinianka. Already *"The General Plan of the Building Development of the City of Rzeszow"* from 1939 assumed expansion of the housing development onto the right bank of the Wisłok. The residential district of *Drabinianka* was intended for 30,000 inhabitants and the more remote areas were to constitute a reserve for the future residential development. Traffic connection was to be provided by bridge passages planned in the vicinity of the Castle of the Lubomirski family and, in the south, in the vicinity of the WSK Aviation Works.

The documentation of *"The General Plan of the Building Development of the City of Rzeszow"* has not been preserved until present day. The only illustration of the plan are the sketches drawn by architect Władysław Hennig based on the photographic documentation made available in the 1950s by Kazimierz Dziewoński. The district of Drabinianka, presented in the plan sketch, has distinctly defined borders. On the west the border is the river Wisłok. On the east the border is made by the Rejtana street running longitudinally. On the north and the south the borders of the district are delimited by the traffic arteries leading to the left bank of the Wisłok towards the central districts of Rzeszow. Traffic connection of the district is ensured by the streets parallel to the Rejtana street dividing the development into four strips. In the central part of the area, in the axis of one of the streets, a rectangu-

il. 1. Schemat Ogólnego Planu Zabudowania Miasta Rzeszowa z 1939 r. Opracowanie autora na podstawie rysunku Władysława Henniga / The pattern of The General Plan of the Building Development of the City of Rzeszow from 1939. Author's own work based on a drawing by Władysław Hennig





W ramach prac nad planem nie opracowano szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenów przewidzianych pod zabudowę na prawym brzegu Wisłoka. Na podstawie umowy między projektantami a Zarządem Miasta wiadomo, iż plany szczegółowe miały być wykonane dla dzielnic podlegających rozbudowie, po zaaprobowaniu projektu planu miasta. Na podstawie dostępnych materiałów trudno dzisiaj określić charakter planowanej zabudowy. W zachowanej charakterystyce stref zabudowy wyróżniono trzy rodzaje zabudowy mieszkaniowej: wysoką, zwartą i luźną. Schemat komunikacyjny dzielnicy oparty był na ulicach prowadzonych południkowo, w rozstawie około 200 m, równoległe do dzisiejszej ul. Rejtana. Dla strefy mieszkaniowej o zabudowaniu wysokim zakładano przeciętną liczbą 7 kondygnacji, na działce głębokość 100 m, z zabudową głębokości 15 m. Szerokość ulic 18 m. Przy założonej w planie intensywności zabudowy 15% gęstości zaludnienia osiągała poziom 500 osób na km<sup>2</sup>. Można przypuszczać, iż w planowanym schemacie zagospodarowania zakładano realizację zabudowy pierzejowej choć powstawała w tym czasie na terenie miasta zabudowa reprezentująca inne koncepcje urbanistyczne. Pod koniec lat 30. zrealizowano w Rzeszowie kilka przykładów zabudowy mieszkaniowej. Zarówno osiedle Zakładów PZL przy ul. Dąbrowskiego jak i osiedle pracowników Zakładów H. Cegielskiego zrealizowano w oparciu o wielorodzinne, wieloklatkowe budynki wolnostojące. W Osiedlu Majsterskim Zakładów H. Cegielskiego wśród zabudowy jednorodzinnej przewidywano również wolnostojące budynki wielorodzinne.

Koncepcje przestrzenne oraz realizacja osiedla w latach 80 XX w. W okresie powojennym tereny na prawym brzegu Wisłoka pozostawały niezurbanizowane (il. 2). Pojedyncza zabudowa zagrodowa zlokalizowana była wzdłuż ul. Podwisłocze. W 1959 roku ogłoszono ogólnopolski dwuetapowy konkurs

lar square was intended. Another square, an oval one, was planned at the closing of the viewing axis of that same street on the south side. The recreational space of the district was made up of the green terrains along the Wisłok (il. 1).

Within the framework of the work on the plan, no detailed concept was worked out with regard to developing the terrains intended for building development on the right bank of the Wisłok. Based on an agreement between the designers and the City Council, it is known that the detailed plans were to be drawn up for the districts subject to expansion, following the approval of the draft of the plan of the city. Based on various available materials, it is difficult today to discern the character of the planned development. In the preserved characteristic of the development zones, three kinds of residential development have been distinguished: high, compact and dispersed. The traffic pattern of the district was based on longitudinally-running streets at intervals of approximately 200 m, parallel to the present Rejtana street. For the residential zone with high development, the average number of 7 storeys was assumed on a plot 100 m deep with building depth of 15 m. Width of the streets: 18 m. With the population density of 15% as assumed in the development intensity plan, it reached the level of 500 inhabitants per km<sup>2</sup>. It can be supposed that in the planned development pattern, accomplishment of frontage development was assumed, even though development representing other urban concepts was being implemented within the city at that time. In the late 1930s, several examples of residential development were accomplished in Rzeszów. Both the PZL Works housing estate at Dąbrowskiego street and the housing estate for the H. Cegielski Works employees were accomplished based on multi-family, multi-staircase stand-alone buildings. Within the H. Cegielski Majsterskie Estate, beside single-family development, also detached multi-family buildings were intended.

il. 2. Widok terenu przyszłej dzielnicy Nowe Miasto – stan z około 1960 r. [za:] Hennig Władysław, Rzeszowski alfabet miejsc często już zapomnianych i osób z nimi związanych, Rzeszów, 2012, s. 218 / The view of the prospective area of the Nowe Miasto district – circa 1960. [after:] Hennig Władysław, Rzeszowski alfabet miejsc często już zapomnianych i osób z nimi związanych, Rzeszów, 2012, p. 218





SARP na projekt zabudowy dzielnicy. Wśród 29 prac nadesłanych w I etapie w 1961 r. wybrano w II etapie projekt zespołu z Katowic (R. Ćwikliński, Z. Fagas, M. Król). Zwycięskiego projektu nie zrealizowano ale zawarte w nim rozwiązania wykorzystano przy opracowywaniu perspektywnego planu ogólnego zagospodarowania miasta Rzeszowa oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Nowe Miasto<sup>2</sup>.

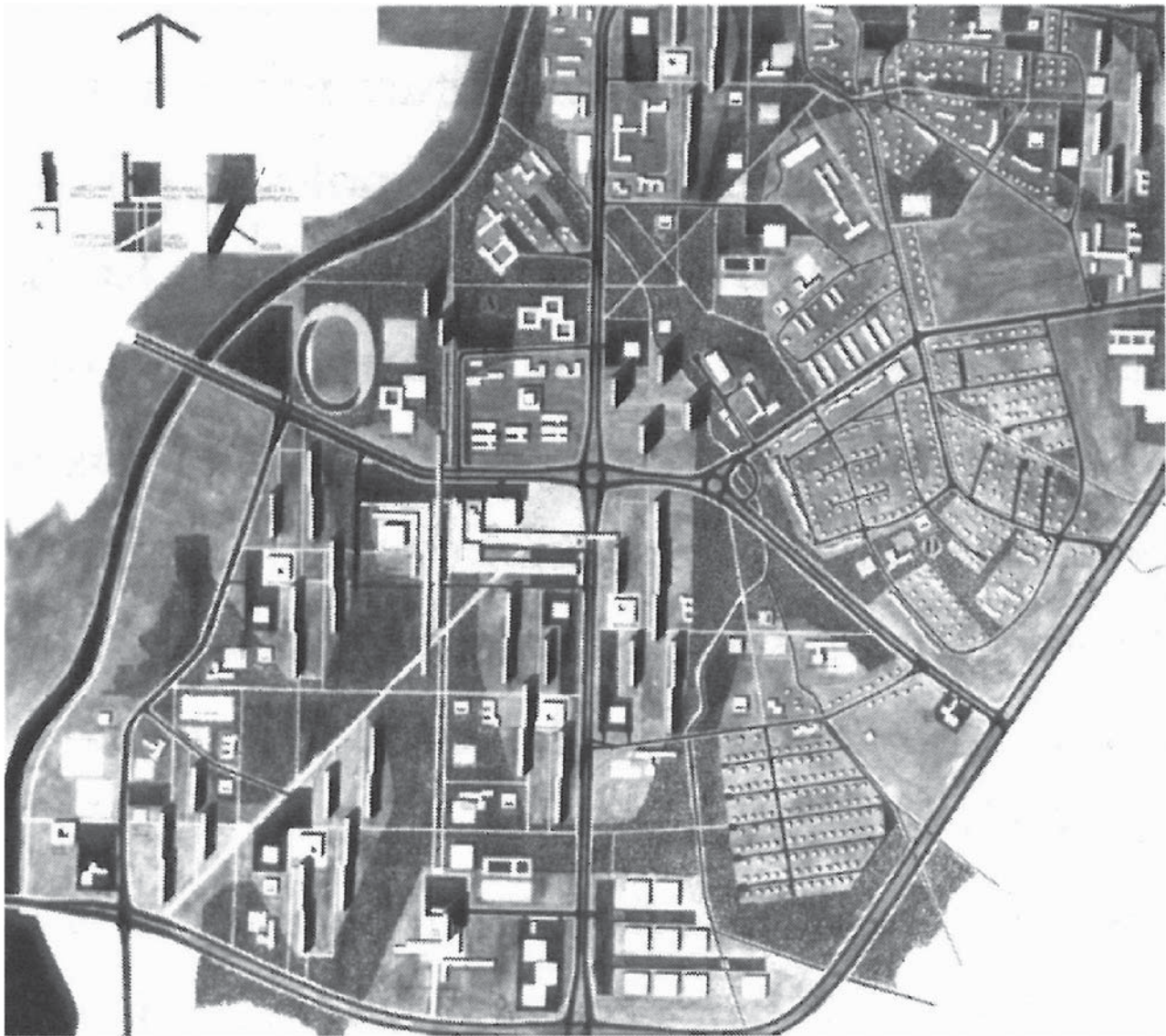
W 1970 r. rozstrzygnięto kolejny uproszczony konkurs urbanistyczno-architektoniczny na projekt zabudowy dzielnicy. Projekt zespołu z Warszawy (W. Rzepka, Z. Pawelski, A. Dzierżawski) przewidywał zabudowę w oparciu o jeden uproszczony typ zabudowy (il. 3). U podstawy koncepcji funkcjonowania osiedla Nowe Miasto leżała segregacja funkcji. Koncepcja ta, była jedną z podstawowych zasad funkcjonowania nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej manifestowanych przez środowisko CIAM w Karcie Ateńskiej. Osiedle mieszkaniowe dzięki lokalizacji programu funkcji podstawowych miało posiadać samowystarczalny charakter. Szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, punkty handlowo-usługowe towarzyszyły skupiskom zabudowy mieszkalnej. Pobliska lokalizacja zakładów przemysłowych gwarantowała dobrą komunikacją z miejscem pracy. Komunikacja autobusowa zapewniała połączenie z centrum miasta. Wewnątrz osiedla miał obowiązywać ruch pieszy.

Spatial concepts and implementation of the estate in the 1980s.

In the post-war period, the areas on the right bank of the Wisłok remained non-urbanised (il. 2). Single homestead development was located along the Podwiscocze street. In 1959, a nationwide, two-stage competition was announced by the SARP (Union of Polish Architects) for a development design for the district. Among the 29 study entries in Stage I in 1961, in Stage the design submitted by a team from Katowice (R. Ćwikliński, Z. Fagas, M. Król) was selected. The winning design has never been implemented but some of its solutions were used in preparation of the perspective plan of overall development of the city of Rzeszow and the local plan of detailed spatial development of the Nowe Miasto district<sup>2</sup>.

In 1970, another simplified urban planning and architectural competition was settled for a development design for the district. A design by a Warsaw team (W. Rzepka, Z. Pawelski, A. Dzierżawski) provided for development based on one simplified type of development (il. 3). At the basis of the functional concept of the Nowe Miasto housing estate there was the idea of segregation of functions. This concept was one of the basic principles concerning the functioning of modern residential developments as manifested by the CIAM environment in the Athens Charter. The housing estate was supposed to have a self-sufficient character thanks to the location of the basic functions programme. The

il. 3. Koncepcja zagospodarowania dzielnicy Nowe Miasto z 1970 r. [za:] Hennig Władysław, Rzeszowski alfabet miejsc często już zapomnianych i osób z nimi związanych, Rzeszów, 2012, s. 219 / The development concept of the Nowe Miasto district from 1970. [after:] Hennig Władysław, Rzeszowski alfabet miejsc często już zapomnianych i osób z nimi związanych, Rzeszów, 2012, p. 219



Podstawę kompozycji przestrzennej stanowiły zespoły podłużnych wieżowców zwanych „szafami” z towarzyszącymi obiektami niskimi z przeznaczeniem dla funkcji uzupełniających. Komunikację zapewniały ciągi jezdne prowadzone południkowo i równoleżnikowo w układzie ortogonalnym oraz prowadzący z południowego-zachodu ku północnemu-wschodowi diagonalnie ciąg pieszy. Otwarte rozległe przestrzenie między zabudową zapewniały tereny zielone i rekreacyjne. Technologia tzw. wielkiej płyty miała zapewnić jedenastokondygnacyjnym długim budynkom szybką realizację. Ustawienie bloków wzdłuż osi północ-południe oprócz korzystnego doświetlenia mieszkań miało pomóc w ich łatwiejszej realizacji. Założenia konkursowe przewidywały realizację systemu zieleni w oparciu o dolinę Wisłoka. Wizje te nie zostały zrealizowane w pełni. Podstawę zieleni na tym terenie stanowią ogródki działkowe. Ekspansja miasta na prawy brzeg Wisłoka, blokowana do tychczas brakiem uzbrojenia terenu nastąpiła w roku 1973 kiedy to podjęto decyzję o realizacji zabudowy dzielnicy mieszkaniowej Nowe Miasto. Powstała pod naciskiem warunków ekonomicznych zabudowa typowa dla osiedli z wielkiej płyty z wszystkimi niedostatkami. Osiedle nie posiadało wystarczającej komunikacji z centrum miasta. Jedyne połączenie z lewobrzeżnym Rzeszowem stanowił zlokalizowany w znacznej odległości most w ciągu ul. Lwowskiej oraz nowo powstały w 1974 r. most na stopniu wodnym w ciągu al. Powstańców Warszawy. Istniała jeszcze kładka piesza w ciągu ul. Warzywniej oraz przeprawa promowa „dziadka Nitki”. Na przeprawę mostową w pobliżu Zamku Lubomirskich trzeba było poczekać do roku 2001.

W przestrzeni osiedla dominowała wysoka zabudowa mieszkaniowa. Pierwszy zespół zabudowy zlokalizowany był w zachodniej części osiedla. Grupę trzynastu wieżowców usytuowano równolegle do ul. Podwisłocze w pobliżu skarpy terasy nadzalewowej Wisłoka. Drugi zespół sześciu wieżowców usytuowano w centralnej części osiedla od strony al. Powstańców Warszawy. Trzeci zespół siedmiu wieżowców usytuowany był w części wschodniej wzdłuż ul. Rejtana (il. 4). Budynki ustawione były południkowo zapewniając właściwe doświetlenie mieszkań. W wnętrzach skupisk budynków mieszkalnych utworzono przestrzenie wspólne z zielenią urządzoną oraz placami zabaw. Ciągi powstałych w ten sposób „podwórek” skomunikowane były ze sobą ciągami pieszymi. Wysoka zabudowa mieszkaniowa kontrastowała z niską zabudową przeznaczoną dla funkcji podstawowych. Budynki szkół podstawowych i przedszkoli, pawilonów handlowo-usługowych, obiektów techniczne spółdzielni mieszkaniowej czy domu seniora liczyły od jednej do czterech kondygnacji.. W planach zagospodarowania przestrzennego nie przewidywano miejsca pod lokalizację obiektów sakralnych. Wolne przestrzenie oddzielające skupiska wysokiej zabudowy wielorodzinnej stanowiły przestrzeń rekreacji z zielenią urządzoną.

Wśród ciekawych zjawisk charakterystycznych dla osiedla Nowe Miasto wspomnieć należy ogródki przed budynkami między wejściami do klatek schodowych. Ogródki te uprawiane z dużą pieczołowitością przez mieszkańców świadczyły o potrzebie zindywidualizowania i udomowienia przestrzeni.

centres of residential development were accompanied by schools, playschools, health centres, shops and services. The nearby location of industrial plants ensured good traffic connection with workplaces. Bus services provided connection with the city centre. Within the estate, pedestrian traffic was intended to prevail.

The basis for the spatial arrangement was made of clusters of elongated tower blocks referred to as 'wardrobes' with accompanying low objects intended for supplementary functions. Connections were provided by access roads running longitudinally and latitudinally in an orthogonal arrangement, as well as a footpath running diagonally from the south-west towards the north-east. Open, vast spaces within the development made greeneries and recreational areas. The so-called 'large-panel' technology was to enable fast completion of 11-storey long buildings. Arrangement of the blocks along the north-south axis provided additional lighting for the flats and was intended to facilitate their completion. The competition assumptions provided for a greenery system based on the Wisłok valley. These visions have not been implemented in full. The basis for greenery on these grounds is made of allotments.

The expansion of the city onto the right bank of the Wisłok, blocked until that time by the lack of a proper utility infrastructure, took place in 1973 when the decision was made to accomplish the Nowe Miasto residential district development. The development, which was carried out under the pressure of economic conditions, was typical for large-panel housing estates with all the shortcomings. The estate did not have sufficient access to the city centre. The only connection with the left-bank part of Rzeszow was a bridge located at a significant distance in the line of the Lwowska street and another bridge, newly built in 1974, at the navigation dam in the line of the Powstańców Warszawy avenue. There was also a pedestrian footbridge in the line of the Warzywna street, as well as 'Grandpa Nitka's' ferry crossing. It was not until 2001 that a bridge was built near the Lubomirski Family Castle.

The space of the housing estate was dominated by high residential development. The first cluster of the development was located in the west part of the estate. A group of thirteen tower blocks was situated parallel to the Podwisłocze street near the scarp of the Wisłok lagoon terrace. The second cluster of six tower blocks was situated in the central part of the estate on the side of the Powstańców Warszawy street. The third cluster of seven tower blocks was situated in the east part along the Rejtana street (il. 4). The buildings were arranged longitudinally ensuring proper additional lighting for the flats. Within the clusters of residential buildings common-use spaces were provided with managed greeneries and playgrounds. The strings of 'yards' created this way were interconnected with footpaths. The high residential development was in contrast with the low development intended for the basic functions. Buildings of primary schools and playschools, shopping and service facilities, utility objects used by the housing association or the old peoples' home had from one to four storeys. The spatial development plans made no provision for spaces where sacral buildings might be located. The free spaces dividing the









il. 5. Zabudowa Osiedla Nowe Miasto poddana termomodernizacji. [za:] Skyscrapercity, [dostęp: 04.05.2015], dostępny: <http://www.skyscraper-city.com/showthread.php?t=406117&page=91> / Development of the Nowe Miasto housing estate subjected to thermo-modernisation. [after:] Skyscraper-city, [access: 04.05.2015], accessible on: <http://www.skyscraper-city.com/showthread.php?t=406117&page=91>

Przemiany struktury przestrzennej osiedla od początku lat 90. Model osiedla stworzonego w oparciu o wielkogabarytową wysoką zabudowę wielorodzinną stał się polem interwencji już w latach 80. Wśród zabudowy wysokiej zaczęły pojawiać się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości czterech kondygnacji. Powstawała również zabudowa jednorodzinna jak ciąg budynków szeregowych na skarpie przy ul. Podwiślocze.

W latach 90. rozległe otwarte przestrzenie stały się atrakcyjnym terenem dla inwestorów oraz władz miasta. Niska ocena jakości przestrzeni zabudowy wielokopłowej spowodowała akcje jej „ulepszania i poprawiania”. Charakter nowej zabudowy rozmiął się z pierwotnym zamysłem koncepcji osiedla. W wolne dotychczas przestrzenie wprowadzono skupiska budynków mieszkalnych wielorodzinnych zaburzając proporcje zabudowy przyjęte w pierwotnej koncepcji zagospodarowania (il. 5).

U podstawy koncepcji funkcjonowania osiedla Nowe Miasto leżała segregacja funkcji. Taki model funkcjonowania został zakłócony w wyniku przemian społeczno-gospodarczych jakie nastąpiły z początkiem lat 90. Zwiększyła się gwałtownie liczba samochodów osobowych w posiadaniu mieszkańców osiedla. Aby zapewnić wystarczającą ilość miejsc parkingowych spółdzielnia wykorzystwała na ten cel powierzchnie

clusters of high-rise development constituted recreation spaces with managed greenery. Among the interesting characteristics of the Nowe Miasto housing estate, mention should be made of the tiny gardens outside the buildings between entrances to the staircases. These gardens were cultivated with great painstakingness by the inhabitants, which pointed to the need of individualisation and domestication of the space.

Changes in the spatial structure of the estate since the early 1990s.

The model of a residential estate created based on the large-size high multi-family development became the field of intervention already in the 1980s. Within the high development, there began to appear also multi-family residential buildings of the height of four storeys. Also single-family development emerged, like the string of terraced houses on the scarp in the Podwiślocze street.

In the 1990s, the open vast spaces became attractive land for investors and the municipality. The low evaluation of the quality of the large-panel development space caused actions aimed at its 'improvement'. The character of the new development was not in line with the original idea of the estate concept. Into the hitherto free spaces clusters of multi-family residential buildings were introduced, which ruined the development proportions adopted in the original concept of development (il. 5).



dotychczas funkcjonujące jako tereny zielone. Proces ten przybierający z czasem na sile zniszczył zamierzony pierwotnym planem ciągły charakter terenów zielonych oraz otwartych przestrzeni. Rozległe zielone podwórka ustąpiły miejsca utwardzonej powierzchni miejsc parkingowych.

Koncepcja przestrzenna osiedla nie przewidywała budowli sakralnych. Dopiero pod koniec lat 90. ukończono budowę kościoła parafialnego. Obiekt na planie krzyża z zabudowaniami towarzyszącymi projektu mgr inż. arch. Romana Orlewskiego wzniesiono w centralnej części osiedla na wolnym dotychczas, niezagospodarowanym terenie. W sposobie zagospodarowania dostrzegalne jest wyraźne odniesienie do kierunku diagonalnego przełamującego kompozycję osiedla w koncepcji z 1970 r.

W planach zagospodarowania przestrzennego Rzeszowa tereny zielone wzdłuż Wisłoka wskazywano jako zaplecze dla rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców miasta. Rzeka Wisłok stanowi zachodnią granicę Nowego Miasta ale ten fakt nie został dotychczas jak się wydaje należycie wykorzystany. Tereny terasy zalewowej Wisłoka po jego wschodniej, prawej stronie odcięte są od terenu osiedla skarpią oraz ciągiem ul. Podwisłocze. W odróżnieniu od terenów lewobrzeżnych, gdzie w latach 70. powstał Park Kultury i Wypoczynku, zagospodarowanie prawego brzegu miało charakter przypadkowy. Dominowały tutaj ogródki działkowe. Dopiero pod koniec lat 2000. zagospodarowano z przeznaczeniem parkowym brzeg Wisłoka w pobliżu Mostu Karpackiego.

### Podsumowanie

Na przestrzeni czterech dziesięcioleci od powstania, przestrzeń Osiedla Nowe Miasto ulegała dynamicznym przemianom. Teren niemal pozbawiony zabudowy poddany został intensywnej urbanizacji. Proces ten miał swój początek w latach 30., kiedy to przewidując wzrost liczby ludności mieszkańców wskazano tereny Drabiniarki jako kierunek rozwoju miasta. Przeznaczenie dzielnicy dla zabudowy mieszkaniowej, zdefiniowane w *Ogólnym Planie Zabudowania Miasta Rzeszowa z 1939 r.* nie zmieniło się i było konsekwentnie realizowane w planach rozwoju przestrzennego powstających po II wojnie światowej. Uzpełnieniem funkcji mieszkaniowej dzielnicy miała być funkcja handlowa w skali istotnej dla całego miasta. Współcześnie program ten zaproponowany w 1939 r. wypełniony został z nawiązką poprzez lokalizację sklepów wielkopowierzchniowych, tzw. galerii handlowych. Proces formowania układu komunikacyjnego przedstawionego w *Ogólnym Planie Zabudowania Miasta Rzeszowa* dopełniał się stopniowo w kolejnych etapach realizacji, odległych od siebie czasowo. Aleja Powstańców Warszawy z mostem na stopniu wodnym (Most Karpacki) powstały na początku lat 70. Most w rejonie zamku Lubomirskich przewidywany planem z 1939 r. powstał ostatecznie wraz z Trasą Zamkową w roku 2002.

Wizja rozwoju Rzeszowa na prawym, wschodnim brzegu Wisłoka stworzona w 1939 r. została zrealizowana. Choć od

At the basis of the functional concept of the Nowe Miasto housing estate was the segregation of functions. Such a functional model was disturbed as a result of the social and economic changes that take place in the early 1990s. The number of cars owned by the inhabitants of the estate increased rapidly. In order to provide sufficient number parking spaces, the housing association used for this purpose the spaces that had thus far functioned as greeneries. This process was intensified over time and destroyed the continuous character of the green areas and open spaces intended in the original plan. The vast green yards yielded to the paved surface of car parks.

The spatial concept of the estate did not provide for sacral buildings. It was first in the late 1990s that the building of the parish church was completed. The facility, arranged on a cruciform plan, with accompanying buildings designed by Roman Orlewski, MSc Eng Arch, was erected in the central part of the estate on hitherto free, undeveloped terrain. In the development manner, discernible is a clear reference to the diagonal direction breaking up the arrangement of the estate in the 1970 concept.

In the spatial development plans for Rzeszow, the green terrains along the Wisłok were indicated as a reserve for recreation and leisure purposes of the city inhabitants. The river Wisłok constitutes the west border of the Nowe Miasto estate but this fact seems not to have been properly taken advantage of. The terrains of the lagoon terrace of the Wisłok on its east, right side are cut off from the estate area with a scarp and that line of the Podwisłocze street. In contrast to the left-bank terrains, where the Culture and Leisure Park was built in the 1970s, the development of the right bank was of a random character. Here the allotments prevailed. It was first in the late 2000s that the Wisłok riverbank near the Karpacki Bridge was developed to be used as a park.

### Summary

Over the four decades since its emergence, the space of the Nowe Miasto housing estate has been subject to dynamic changes. The area nearly void of development, was subjected to intensive urbanisation. This process had its origins in the 1930s when, in anticipation of the increase of the population, the grounds of Drabiniarka were indicated as the direction of the city's development. The intended use of the district as residential development as defined in *"The General Plan of the Building Development of the City of Rzeszow"* from 1939 has not changed and was consequently implemented in the spatial development plans made after the Second World War. The residential function of the district was to be supplemented with its commercial function in a scale essential to the entire city. Contemporarily, the programme proposed in 1939 has been more than fulfilled by locating there some large-format shops and so-called shopping arcades. The process of forming the traffic pattern presented in *"The General Plan of the Building Development of the City of Rzeszow"* was accomplished gradually in the consecutive stages of implementation, with long time gaps between them. The Powstańców Warszawy avenue along with the bridge on the navigation dam (the Karpacki Bridge) were built in the early 1970s. The bridge in the vicinity of the Lubomirski Family Castle, mentioned in the 1939 plan, was finally accomplished together with the Trasa Zamkowa ('Castle Route') in 2002.

The vision of Rzeszow's development on the right, east, bank of the Wisłok, created in 1939 has also been implemented. Even though several decades passed from the time when the perspective of the spatial development for this area was outlined to the time of accomplishment

czasu kiedy zarysowano perspektywę zagospodarowania przestrzennego tego terenu do czasu realizacji minęło kilka dziesięcioleci i w znacznym stopniu zmieniły się uwarunkowania zaskakuje konsekwencją z jaką urbanizowano tereny Drabiniarki.

#### PRZYPISY:

<sup>1</sup> Hennig W., Monografia opracowań urbanistycznych z lat 1938–1969 oraz rozwoju miasta, jaki miał miejsce w latach 1955–1969, Rzeszów 1969, s. 9.

<sup>2</sup> W. Hennig, Rzeszowski alfabet miejsc często już zapomnianych i osób z nimi związanych, Rzeszów, 2012, s. 218.

#### BIBLIOGRAFIA:

Bonusiak Andrzej., *Współczesne koncepcje rozwoju miasta Rzeszowa* [w:] *Rzeszów – w 655 rocznicę lokacji. Studia z dziejów miasta i regionu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów 2010,  
Chałupski J., *Osiedla mieszkaniowe budowane przy fabrykach i zakładach przemysłowych w rejonie przetwórczym COP w latach 1936–1939*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Rzeszowskiej” nr 10, Rzeszów 1984.  
Chałupski J., *Rzeszów w dobie Centralnego Okręgu Przemysłowego*, „Prace Techniczne Budownictwa i Inżynierii Środowiska Towarzystwa Naukowego”, Wydział Nauk Technicznych, Rzeszów, 1983.  
Deszczyński M.P., *Rzeszów na mapie gospodarczej II Rzeczypospolitej* [w:] *Rzeszów dawny i współczesny. Gospodarka*, red. Krzysztof Kaszuba, Andrzej Szromnik, Rzeszów 2005, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Zarządzania w Rzeszowie, s.110  
*Encyklopedia Rzeszowa*, red. J. Draus, Rzeszów 2011.  
Gołębiowski Jerzy, *COP. Dzieje industrializacji w rejonie bezpieczeństwa*, Kraków 2000, Wydawnictwo Naukowe Akademii Pedagogicznej Kraków  
Hennig Władysław., *Rozwój przestrzenny i architektura* [w:] *Dzieje Rzeszowa*, red. F. Kiryk, t. III: *Rzeszów w okresie międzywojennym i okupacji (1918–1944)*, Rzeszów 2001.  
Hennig W., *Monografia opracowań urbanistycznych z lat 1938–1969 oraz rozwoju miasta, jaki miał miejsce w latach 1955–1969*, Rzeszów 1969.  
Hennig W., *Rozwój urbanistyczny Rzeszowa – plany i ich realizacje* [w:] *Rzeszów na tle socjologicznej problematyki dużych miast*, red. M. Malikowski, Rzeszów 1989.  
Hennig W., *Perspektywy rozwoju miasta* [w:] *Rzeszów w 20-lecie PRL*, red. M. Aleksiewicz, Rzeszów, 1965.  
Kaczmar Bogdan, *Rzeszów miastem COP*, Libri Ressoivienses, Rzeszów 2001  
Nowakowski M., Bańkowska B., *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast 1910–2010*, Warszawa 2013.

and the circumstances had largely changed, the consequence with which the terrains of Drabiniarka were urbanised is astonishing.

#### ENDNOTES:

<sup>1</sup> Hennig W., Monografia opracowań urbanistycznych z lat 1938–1969 oraz rozwoju miasta, jaki miał miejsce w latach 1955–1969, Rzeszów 1969, p. 9.

<sup>2</sup> W. Hennig, Rzeszowski alfabet miejsc często już zapomnianych i osób z nimi związanych, Rzeszów, 2012, p. 218.

#### BIBLIOGRAPHY

Bonusiak Andrzej., *Współczesne koncepcje rozwoju miasta Rzeszowa* [in:] *Rzeszów – w 655 rocznicę lokacji. Studia z dziejów miasta i regionu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów 2010,  
Chałupski J., *Osiedla mieszkaniowe budowane przy fabrykach i zakładach przemysłowych w rejonie przetwórczym COP w latach 1936–1939*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Rzeszowskiej” nr 10, Rzeszów 1984.  
Chałupski J., *Rzeszów w dobie Centralnego Okręgu Przemysłowego*, „Prace Techniczne Budownictwa i Inżynierii Środowiska Towarzystwa Naukowego”, Wydział Nauk Technicznych, Rzeszów, 1983.  
Deszczyński M.P., *Rzeszów na mapie gospodarczej II Rzeczypospolitej* [in:] *Rzeszów dawny i współczesny. Gospodarka*, red. Krzysztof Kaszuba, Andrzej Szromnik, Rzeszów 2005, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Zarządzania w Rzeszowie, p.110  
*Encyklopedia Rzeszowa*, red. J. Draus, Rzeszów 2011.  
Gołębiowski Jerzy, *COP. Dzieje industrializacji w rejonie bezpieczeństwa*, Kraków 2000, Wydawnictwo Naukowe Akademii Pedagogicznej Kraków  
Hennig Władysław., *Rozwój przestrzenny i architektura* [in:] *Dzieje Rzeszowa*, red. F. Kiryk, t. III: *Rzeszów w okresie międzywojennym i okupacji (1918–1944)*, Rzeszów 2001.  
Hennig W., *Monografia opracowań urbanistycznych z lat 1938–1969 oraz rozwoju miasta, jaki miał miejsce w latach 1955–1969*, Rzeszów 1969.  
Hennig W., *Rozwój urbanistyczny Rzeszowa – plany i ich realizacje* [in:] *Rzeszów na tle socjologicznej problematyki dużych miast*, red. M. Malikowski, Rzeszów 1989.  
Hennig W., *Perspektywy rozwoju miasta* [in:] *Rzeszów w 20-lecie PRL*, red. M. Aleksiewicz, Rzeszów, 1965.  
Kaczmar Bogdan, *Rzeszów miastem COP*, Libri Ressoivienses, Rzeszów 2001  
Nowakowski M., Bańkowska B., *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast 1910–2010*, Warszawa 2013.