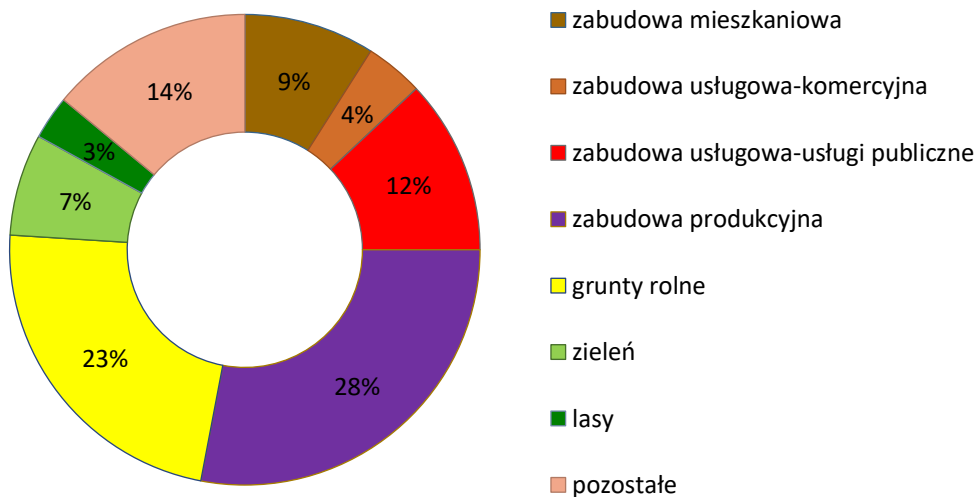


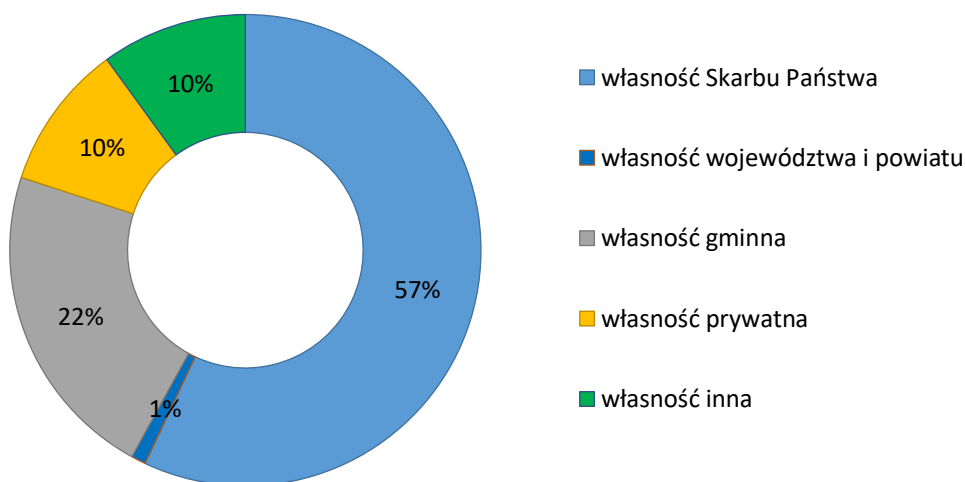
## 1. OSIEDLE DĄBROWSKIEGO

2. Powierzchnia osiedla 289,16 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	5149
wiek przedprodukcyjny	dzieci 0-2 lat	98
	dzieci 3-6 lat	130
	dzieci 7-14 lat	300
	młodzież 15-17 lat	418
wiek produkcyjny	18-59/64 lat	3142
wiek poprodukcyjny	60/66-79 lat	650
	seniorzy 80+ lat	411

## 6. Funkcja mieszkaniowa w osiedlu

### 6.1 Rodzaje zabudowy (wielorodzinna, jednorodzinna)

### 6.2 Formy zabudowy (wolnostojąca, bliźniacza, szeregową, kwartałowa itp.)

Dominującą formą zabudowy na osiedlu Dąbrowskiego jest wolnostojąca, „osiedle majsterskie” przy ul. Poznańskiej i Wielkopolskiej stanowi przykład zabudowy bliźniaczej na osiedle.

### 6.3 Charakter zabudowy (karta charakterystyki zabudowy mieszkaniowej)

Na osiedlu Dąbrowskiego dominującą zabudową mieszkaniową jest wielorodzinna. Występuje w formie 4 lub 5-kondygnacyjnych wolnostojących budynków z dachami płaskimi ustawionych kwartałowo z systemem dojazdów z przestrzeniami zieleni oraz z placami zabaw pomiędzy nimi. Zabudowa ta to przede wszystkim zabytkowe osiedle PZL zlokalizowane przy ul. Dąbrowskiego wybudowane w ramach COP w latach 30-tych i dokończony w latach 50-tych oraz zabudowa zlokalizowana głównie przy ul. Langiewicza, Chmaja i W. Pola powstała głównie w latach 60-tych.



W południowej części osiedla powstało w latach 30-tych tzw. „osiedle majsterskie” przy ul. Poznańskiej i Wielkopolskiej. Jest to zabytkowy układ przestrzenny dwukondygnacyjnych domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z dachami spadowymi i kalenicą usytuowana równolegle do ulic.

Na terenie „miasteczka studenckiego” znajduje się zabudowa zamieszkania zbiorowego w formie 4-kondygnacyjnych bloków usytuowanych względem ciągu pieszego w sposób powtarzalny oraz 11-kondygnacyjnego budynku przy ul. Powstańców Warszawy.

Przy skrzyżowaniu ul. Powstańców Warszawy z ul. Hetmańską powstały niedawno dwa 16-kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne.

Przy granicy z osiedlem Zwiężczyca znajduje się nieliczna rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

## 7. Funkcja gospodarcza w osiedlu

Funkcja gospodarcza na osiedlu pełni bardzo ważną rolę w skali miasta. Skupia się głównie na terenie przemysłowym dawnego WSK w formie wielkogabarytowych niskich budynków przemysłowych, na terenie kampusu PRz w formie nowoczesnych, zróżnicowanych pod względem gabarytów budynków o wysokich walorach architektonicznych oraz na terenach przy ul. Chmaja i ul. E. Plater w formie 2-3 kondygnacyjnych, nieestetycznych budynków o charakterze magazynowym. Wzdłuż ul. Langiewicza, W. Pola, Dąbrowskiego, MCS, Niedzielskiego, Żwirki i Wigury, Bohaterów Westerplatte zabudowa usługowa wmixowała się w tkankę miejską terenów zabudowy mieszkaniowej. Na szczególną uwagę zasługuje powstały w latach 50-tych budynek WKP przy ul. Dąbrowskiego jako przykład architektury socrealizmu.

### 7.1 Usługi i produkcja o znaczeniu lokalnym

Przedszkole Publiczne nr 42 przy ul. Niedzielskiego, zabudowa usługowa przy ul. Emilii Plater, teren zabudowy usługowej przy ul. Chmaja, zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej zlokalizowana przy ul. W. Pola, lokale usługowe w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Langiewicza, Dąbrowskiego, Westerplatte, MCS, przedszkole prywatne przy ul. Niedzielskiego.

### 7.2 Usługi i produkcja o znaczeniu ponadlokalnym

Podkarpacki Zespół Placówek Wojewódzkich przy ul. Niedzielskiego, ZSE przy ul. W. Pola, ZOZ przy ul. Hetmańskiej, przedszkole muzyczne nr 14, Komenda Wojewódzka Policji, Okręgowa Stacja Chemiczno-Rolnicza przy ul. Chmaja, wojewódzka i miejska biblioteka przy ul. Langiewicza, hotel Hetman przy ul. Langiewicza, ZSE przy ul. Hetmańskiej, zabudowa usługowa przy E. Plater i Hetmańskiej

### 7.3 Usługi i produkcja o znaczeniu metropolitalnym

Strefa aktywności gospodarczej przy ul. Hetmańskiej i Matuszczaka WSK: firmy Pratt&Whitney, Zakład Metalurgiczny WSK Rzeszów, Forges, Heli-One, Hamilton Sundstrand, Polimarky, Instytut badawczo-Rozwojowy), miasteczko studenckie PRz, zespół budynków Wydziału Elektrotechniki i Informatyki PRz przy ul. W. Pola

### 7.4 Węzły (ośrodki) i korytarze aktywności:

Strefa aktywności gospodarczej przy ul. Hetmańskiej i Matuszczaka WSK w tym „Dolina Lotnicza”: firmy Pratt&Whitney, Zakład Metalurgiczny WSK Rzeszów, Forgex, Heli-One, Hamilton Sundstrand, Polimarky, Instytut badawczo-Rozwojowy) oraz campus PRz.

## 8. Funkcja społeczna w osiedlu

### 8.1 Usługi publiczne o znaczeniu lokalnym

<b>8.1.1 Żłobki publiczne</b> (izochrona dojazdu 1000 m)  Uwagi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba dzieci wymagająca opieki w żłobku publicznym = 30% dzieci 0-2 lat,</li> <li>• 11,9% powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu do placówki.</li> </ul>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	liczba dzieci wymagająca opieki w żłobkach	ilość żłobków/ ilość dzieci w żłobkach/ilość miejsc w żłobkach
	29	0
<b>8.1.2 Przedszkola publiczne</b> (izochrona dojazdu 1000 m)  Uwagi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolu publicznym = 100% dzieci 3-6 lat,</li> <li>• 11,9% powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu do placówki.</li> </ul>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	liczba dzieci wymagająca opieki w przedszkolach	ilość przedszkoli/ ilość dzieci w przedszkolach/ilość miejsc w przedszkolach
	130	2/218
<b>8.1.3 Szkoły podstawowe</b> (izochrona dojazdu 1000 m)  Uwagi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• liczba dzieci uczęszczających do szkoły = 100% dzieci 6-15 lat,</li> <li>• 11,9% powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza przyjętymi izochronami dojazdu do placówki.</li> </ul>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	liczba dzieci w wieku szkolnym	ilość szkół/ ilość dzieci w szkołach/ ilość miejsc w szkołach
	300	0
<b>8.1.4 Domy seniora</b>   Uwaga: liczba osób wymagająca opieki = 50% populacji 80+	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	liczba osób wymagająca opieki w domach seniora	ilość domów seniora/ ilość osób w domach seniora/ilość miejsc
	206	0
<b>8.1.5 Ośrodki zdrowia</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	ilość placówek	
	3	
<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)</b>	<b>2020 r.</b> stan istniejący	
	ilość placówek	
	30,1 ha	

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

ZSE przy ul. W. Pola i Hetmańskiej, przedszkole muzyczne nr 14, Okręgowa Stacja Rolniczo-Chemiczna, Komenda Wojewódzka Policji, wojewódzka i miejska biblioteka przy ul. Langiewicza, ZOZ przy ul. Hetmańskiej

### **8.3 Usługi publiczne o charakterze metropolitalnym (np. urzędy skarbowe, sąd rejonowy, sąd administracyjny, szkoły wyższe)**

Campus PRz, zabudowa Wydziału Elektrotechniki i Informatyki PRz przy ul. W. Pola, tereny przemysłowe WSK

### **8.4 Infrastruktura**

8.4.1 Tereny w pełni uzbrojone w infrastrukturę techniczną stanowią 49% powierzchni osiedla.

8.4.2 Obsługa w zakresie transportu zbiorowego wymagająca

Około 61% powierzchni osiedla znajduje się w 2020 r. poza izochronami dojazdu do przystanków komunikacji miejskiej. Są to jednak tereny głównie zabudowy usługowej campus PRz, tereny przemysłowe WSK oraz niewielkie tereny zabudowy mieszkaniowej :osiedla majsterskiego” i nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa zlokalizowana przy ul. Leśnej.

W północnej części osiedla realizacja dróg zbiorczych o planowanym przebiegu przez tereny mieszkaniowe, w szczególności połączenie wzdłuż torów kolejowych ul. Chmaja z ul. Podkarpacką w rejonie Matuszczaka poprzez wiadukt nad ul. Batalionów Chłopskich, spowodowałaby polepszenie warunków życia mieszkańców w zakresie obsługi komunikacyjnej w tym komunikacji zbiorowej. Wykorzystanie przebiegających przez teren osiedla torów kolejowych oraz realizacja przystanków kolejowych wzdłuż nich (przede wszystkim budowa przystanku w rejonie skrzyżowania ul. W. Pola z Chmaja) przyczyniłaby się w znacznej mierze do polepszenia warunków obsługi mieszkańców i użytkowników usług w tej części osiedla przez transport kolejowy miejski.

8.4.3 Obsługa w zakresie komunikacji:

- drogi główne ruchu przyśpieszonego: nie dotyczy,
- drogi główne: planowany jest przebieg drogi głównej, której odcinek przechodzi przez południową część osiedla, w pobliżu terenów przemysłowych WSK i przekracza mostem rzekę Wisłok. Droga będzie stanowić strategiczne połączenie w południowej części miasta i będzie łączyć wylotowe drogi wojewódzką nr 878 ul. Sikorskiego, ul. Podkarpacką DK19 oraz drogę S19.
- drogi zbiorcze: wymagająca uzupełnienia o przebieg planowanej w mpzp nr 267/4/2015 drogi publicznej zbiorczej o znaczeniu oólnomiejskim (połączenie ul. Chmaja wzdłuż torów kolejowych do planowanej w obowiązującym mpzp nr 26/8/2000 drogi zbiorczej poprzez wiadukt nad ul. Batalionów Chłopskich)
- ścieżki/drogi rowerowe: wymagająca uzupełnienia o nowe ścieżki/drogi przy ulicach: Dąbrowskiego, Langiewicza oraz poszerzenia istniejących ciągów pieszo-rowerowych na Bulwarach nad Zalewem, połączenie komunikacyjne na druga stronę Zalewu.

## **9. Przestrzenie publiczne w osiedlu**

Na terenie osiedla brakuje przestrzeni publicznych. Największa ilość przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych znajduje się na terenie kampusu PRz. Są to głównie tereny zieleni znajdujące się pomiędzy i przed budynkami oraz skwery, pełniące głównie funkcję reprezentacyjną i wypoczynkową o wysokich walorach estetycznych.

Ważną przestrzenią publiczną w północnej części osiedla jest deptak na terenie zabudowy mieszkaniowej PZL. Pełni głównie rolę kompozycyjną, handlową oraz komunikacyjną. Biegnie przez środek układu urbanistycznego zabudowy mieszkaniowej na całej jego szerokości od ul. Żwirki i Wigury i zakończony jest placem przy DK WSK po drugiej stronie ul. Dąbrowskiego. Wzdłuż deptaku znajduje się zabudowa mieszkaniowa z lokalami usługowymi i handlowymi w parterach. Przestrzeń wymaga rehabilitacji, brakuje tu elementów małej architektury oraz jest zła jakość posadzki.



Ponadto na osiedlu PZL znajduje się ogródek jordanowski ze starymi wysokimi drzewami oraz teren kortów tenisowych przy ul. Niedzielskiego. Przestrzeniami o wysokich walorach są również na osiedlu PZL ulice MCS, Niedzielskiego i Bohaterów Westerplatte stanowiące jednocześnie aleje obsadzone szpalerami drzew.

Bardzo ważną przestrzenią publiczną w skali miasta stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zlokalizowane nad zalewem rzeki Wisłok. Są to tereny zielone. Część z nich stanowią lasy objęte ochroną przyrody stanowiące rezerwat „Lisia Góra” oraz rozległe tereny wód powierzchniowych również objęte ochroną przyrody Natura 2000. Przestrzeń wyposażona jest w liczne urządzenia turystyczne i rekreacyjne takie jak paleniska, miejsca do grillowania, mini golf, place zabaw, przystań wraz z wypożyczalnią sprzętu wodnego oraz ścieżka pieszo-rowerowa ciągnąca się przez całą długość Bulwarów. Znajduje się tu kilka budynków usługowych związanych z funkcjonowaniem terenów. Na terenie brakuje obiektów zaplecza sanitarnego.

## 10. Zieleń w osiedlu

Zieleń na osiedlu pełni bardzo ważną rolę. Tereny zielone na osiedlu Dąbrowskiego to przede wszystkim tereny zlokalizowane w dolinie rzecznej Wisłoka i w jej otoczeniu. Znajdują się tu lasy stanowiące rezerwat „Lisia Góra” o powierzchni 7,79 ha oraz wody powierzchniowe objęte ochroną Natura 2000. Ponadto znajduje się tu 11 pomników przyrody, w tym 10 roślin na terenie rezerwatu „Lisia Góra”. Tereny zieleni wzdłuż rzeki Wisłok to przede wszystkim tereny rekreacyjne zieleni urządzonej Bulwary nad Zalewem zajmujące łącznie z parkiem przy ul. Hetmańskiej i Żeglarskiej powierzchnię ok. 13,9 ha, a także tereny rolne o łącznej powierzchni ok. 9 ha oraz liczne zadrzewienia o łącznej powierzchni ok. 1,9 ha. Dolina Wisłoka stanowi regionalny korytarz ekologiczny i główny korytarz przewietrzający miasto.

Pozostałe tereny zielone znajdują się na terenach zabudowy mieszkaniowej. Osiedle, w szczególności osiedle PZL przy ul. Dąbrowskiego, charakteryzuje się wysoką intensywnością terenów zielonych. Zieleń występuje tu w postaci:

- drzew zlokalizowanych wzdłuż ul. Niedzielskiego, MCS, Bohaterów Westerplatte, Chmaja, pełniących funkcje estetyczne i kompozycyjne,
- zieleni zlokalizowanej na deptaku, pełniącej funkcje kompozycyjne
- ogródka jordanowskiego o powierzchni użytkowej ok. 0,67 ha, pełniącego funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe,
- kortów tenisowych przy ul. Niedzielskiego, pełniących funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe
- zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej znajdującej się pomiędzy blokami,
- zieleni zlokalizowanej przed budynkami usług publicznymi np. WKP przy ul. Dąbrowskiego oraz PRz przy ul. W. Pola oraz budynkami mieszkaniowymi, pełniącej funkcje estetyczne i izolacyjne.



Dużo terenów zielonych znajduje się na terenie kampusu PRz, w formie przede wszystkim skwerów i zieleni zlokalizowanej przed budynkami, wzdłuż ul. Powstańców Warszawy, oraz na terenie przemysłowym WSK, pełniących głównie funkcję izolacyjną.

## 11. Woda w osiedlu

Na terenie osiedla na północ od ul. Batalionów Chłopskich nie występują wody powierzchniowe.

W południowej części osiedla znajduje się rzeka Wisłok wraz z zalewem. Przy terenie WSK znajduje się ujęcie wody dla zakładów przemysłowych. Przy granicy z osiedlem Zwiężczyca do rzeki Wisłok wpada potok Paryja. Tereny położone przy rzece Wisłok są narażone na zalewanie wodami Q<sub>10</sub>, Q<sub>1</sub>, Q<sub>02</sub>. Są to niezabudowane tereny zielone w szczególności Bulwary nad Zalewem. Dolina Wisłoka stanowi regionalny korytarz ekologiczny i stanowi główną oś kompozycyjną miasta. Wzdłuż rzeki w dolinie znajdują ważne dla mieszkańców miasta tereny rekreacyjne.

## 12. Ład przestrzenny i krajobraz

Osiedle Dąbrowskiego ma zróżnicowany charakter zabudowy i układ przestrzenny.

### **Północna część**

W obszarze położonym na północ od ul. Batalionów Chłopskich jest wykształcony **układ przestrzenny** głównie zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ul. Langiewicza, Chmaja, W. Pola oraz Dąbrowskiego. Są to układy przestrzenne niskich lub średniowysokich bloków ustawionych względem ulic lub siebie w sposób powtarzalny z wnętrzami zieleni pomiędzy nimi wyposażonych w małe place zabaw.

Na szczególną uwagę zasługuje zabytkowy powstały w latach 30-tych XX w. układ przestrzenny osiedla mieszkaniowego pracowników wytwórni silników samolotowych nr 2 PZL i wytwórni sprzętu komunikacyjnego PZL wpisany do GEZ. Układ oparty jest na ruszcie równoległe do siebie ułożonych ulic (ul. MCS, Niedzielskiego i Westerplatte) spiętych ulicą Żwirki i Wigury. **Oś kompozycyjną** całego układu stanowi deptak równoległe usytuowany do ww. ulic, wzdłuż którego oraz na jego zakończeniu w parterach budynków zostały zrealizowane lokale usługowe o znaczeniu osiedlowym. Deptak kończy się **otwarcie widokowym** na Dom Kultury WSK wraz z otaczającym go placem i zabudową mieszkaniową z lokalami handlowo-usługowymi w parterach usytuowany po drugiej stronie ulicy Dąbrowskiego. Jest to **układ kompozycyjny zdefiniowany**.

Osobnym układem przestrzennym jest teren zabudowy jednostki wojskowej przy ul. Dąbrowskiego powstały w połowie XIX w. z budynkami koszarowymi figurującymi w GEZ. Jest to **układ kompozycyjny do rozwinięcia**. Ze względu na funkcję oraz niedostępność tak dużego terenu w tej części miasta obszar stanowi **kolizję przestrzenną**.

Na terenie północnej części osiedla jedyne **dominanty urbanistyczne** to budynek PRz przy ul. W. Pola zamykający oś ulicy Chmaja, swobodnie usytuowany budynek mieszkalny 11-kondygnacyjny przy skrzyżowaniu ul. W. Pola i Dąbrowskiego oraz budynek WKP przy ul. Dąbrowskiego.

### **Część południowa**

Dolina rzeki Wisłok stanowi element krystalizujący miasto oraz stanowi główną **oś kompozycyjną** Rzeszowa dająca wgląd w dalekie krajobrazy w szczególności na Pogórze dynowsko-strzyżowskie oraz panoramę miasta. Widok ten jest sukcesywnie niszczone poprzez stopniowe zabudowywanie budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym powstającym na wschodnim brzegu rzeki coraz bliżej koryta rzeki. Dolina rzeki stanowi miłe w odbiorze wnętrza wykształcone poprzez wysokie skarpy ukształtowane przez płynący dawny nurt rzeki oraz roślinność wysoką. Wzdłuż rzeki znajdują się zagospodarowane tereny rekreacyjne Bulwary o znaczeniu ogólnomiejskim oraz rezerwat Lisia Góra. Tworzą **układ kompozycyjny zielony z osią kompozycyjną** wzdłuż Wisłoka. Jest to przestrzeń szczególnej uwagi przy zagospodarowaniu. Znajduje się tu 11 pomników przyrody w tym 10 zlokalizowanych na „Lisiej Górze”.

Ponadto w południowej części osiedla znajdują się następujące układy przestrzenne:

- Tereny przemysłowe WSK powstałe w latach 30-tych XX w. w ramach COP-u. Są to tereny niedostępne dla ogółu mieszkańców. Lokalizacja terenu przemysłowego w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych oraz rezerwatu tworzy **kolizję przestrzenną**.
- zabudowany w latach 30-tych w ramach COP-u „osiedle majsterskie” przy ul. Poznańskiej i Wielkopolskiej zabytkowy układ przestrzenny dwukondygnacyjnych domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z dachami spadowymi o dużym spadku i kalenicą usytuowaną równoległe do ulic. Układ ten jest wpisany do GEZ, zdefiniowany. Jednak jego lokalizacja jest **kolizyjna**, gdyż jest to teren wciśnięty między zabudowę przemysłową a miasteczko studenckie PRz.. jest to układ kompozycyjny zdefiniowany z **osią kompozycyjną** wzdłuż ul. Ponańskiej
- Miasteczko studenckie PRz posiada nieczytelną kompozycję. Jest to układ do rozwinięcia. Na terenie miasteczka znajdują się dwie **dominanty**: na zamknięciu widokowym ul. Powstańców Warszawy 11-kondygnacyjny dom studencki z klubem studenckim oraz budynek Wydziału Budownictwa, na zamknięciu widokowym wewnętrznej drogi terenu miasteczka. Znajdują się tu budynki o wysokich walorach architektonicznych
- Tereny usługowo-mieszkaniowe zawarte pomiędzy ul. Emilii Plater oraz Hetmańską są to **układy kompozycyjne wymagające transformacji** i przekształceń. Znaczącą w skali miasta **dominantę urbanistyczną** stanowią nowo wybudowane tu dwa 16-kondygnacyjne budynki mieszkaniowe wielorodzinne zlokalizowane przy skrzyżowaniu ul. Powstańców warszawy oraz Hetmańskiej.

Przez obszar osiedla przebiegają ważne arterie komunikacyjne będące **ciągami widokowymi**: ul. Dąbrowskiego oraz Powstańców Warszawy. Są to jednocześnie **elementy krystalizujące** przestrzeń miasta, a ulica Powstańców Warszawy stanowi **pasma graniczne** w przestrzeni miasta.

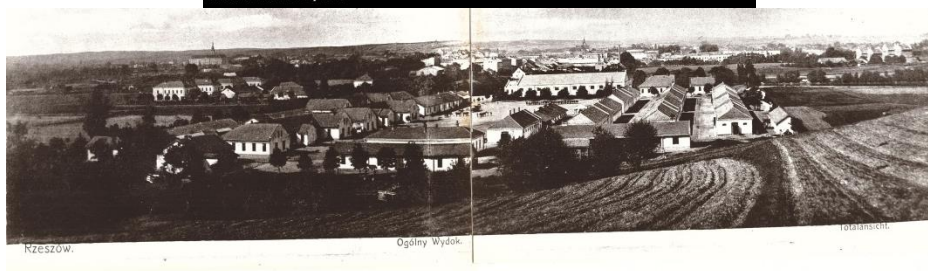
**pasmem granicznym** oraz **elementem krystalizującym** przestrzeni miasta są również przebiegające przez teren osiedla na kierunku północ-południe tory kolejowe linii nr 106 relacji Rzeszów-Jasło.

## 13. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

Na osiedlu obiekty zabytkowe to przede wszystkim obiekty i układy urbanistyczne powstałe w latach-30 tych w ramach COP (układ urbanistyczny oraz bloki mieszkalne przy ul. Bohaterów Westerplatte i MCS, osiedle majsterskie przy ul. Poznańskiej – układ urbanistyczny domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej) i budynek WKP z lat 50-tych, jako przykład architektury socrealizmu.



Dużym zespołem zabytkowym znajdującym się na osiedlu to poaustriacki zespół zabudowy koszarowej pochodzący z poł. XIX w.



### 13.1 Stanowiska archeologiczne

- Rzeszów 12 (AZP 104-76/1)
- Rzeszów 20 (AZP 103-76/79)
- Rzeszów 23 (AZP 104-76/4)
- Rzeszów 24 (AZP 104-76/5)

### 13.2 Obiekty wpisane do rejestru zabytków – brak

### 13.3 Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

- blok, Bohaterów Westerplatte 1, 3, 5, 7, 9
- 19 budynków w zespole koszar kawaleryjskich Obrony Krajowej, Dąbrowskiego 22
- 3 budynki w zespole koszar kawaleryjskich Obrony Krajowej, Langiewicza 20, 29a, 29b
- gmach d. Wojewódzkiej Komendy Milicji Obywatelskiej, Dąbrowskiego 30
- kamienica, Dąbrowskiego 44

- blok, Dąbrowskiego 58, 58a, 60, 60a, 60b
- dom, Hetmańska 77
- szkoła WSK, Hetmańska 120
- willa dyrektora Wytwórni Silników Samolotowych, Niedzielskiego 2
- willa dyrektora Wytwórni Silników Samolotowych, Niedzielskiego 4
- dom, Wincentego Pola 10, 14a, 14b
- dom, Poznańska 1-3, 4-6, 5-7, 8-10, 9-11, 12-14, 13-15, 16-18, 17-19, 20-22, 21-23, 24-26, 25-27, 28-30, 29-31, 33-35, 36-38, 37-39, 40-42, 44-46, 48-50
- blok, Skłodowskiej-Curie 2, 4, 6
- dom, Wielkopolska 1, 3, 5, 7, 9, 11
- dom (blok), Żwirki i Wigury 3
- zespół stacji kolejowej Rzeszów Staroniwa - układ torów na pn. od ul. Hanasiewicza
- kapliczka Matki Bożej Niepokalanie Poczętej, Wincentego Pola 14a

#### 13.4 Układy urbanistyczne

- układ przestrzenny osiedla mieszkaniowego pracowników Wytwórni Silników Samolotowych nr 2 Polskich Zakładów Lotniczych i Wytwórni Sprzętu Komunikacyjnego Polskich Zakładów Lotniczych
- układ przestrzenny osiedla mieszkaniowego pracowników Fabryki Obrabiarek i Sprzętu Artyleryjskiego Hipolita Cegielskiego tzw. osiedle majsterskie

#### 13.5 Inne

### 14. Dobra kultury współczesnej

Na terenie osiedla znajdują się pojedyncze budynki o wysokich walorach architektonicznych: budynek Centrum badawczo-rozwojowego na terenie WSK, budynek Wydziału Zarządzania wraz z dobudową na terenie kampusu PRz, budynek rektoratu PRz. Są to jednak budynki młodsze niż 10 lat.

### 15. Środowisko

#### 15.1 Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych

15.2 Obszary i tereny górnicze – na terenie północnej części osiedla występuje obszar i teren górniczy „Kielanówka – 1”, w południowej części osiedla obszar i teren „Zalesie”

#### 15.3 Wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody:

- Rezerwat „Lisia Góra”
- Obszar Natura 2000

15.4 Pomniki przyrody: na terenie osiedla znajduje się 11 pomników przyrody w tym 10 zlokalizowanych na „Lisiej Górze” i 1 na Bulwarach.

#### 15.5 Hałas i inne uciążliwości;

Na terenie osiedla głównymi źródłami hałasu są zakłady przemysłowe WSK oraz ulice. Przekroczenie hałasu przemysłowego jest na terenie osiedla majsterskiego przy ul. Poznańskiej. Nieznaczne przekroczenie hałasu o 5-10 dB na terenach mieszkaniowych jest wzdłuż drogi głównej ul. Powstańców Warszawy, ul. Dąbrowskiego, ul. Langiewicza.

15.6 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: tereny położone wzdłuż koryta rzeki Wisłok są szczególnie narażone na zalewanie wodami Q<sub>1</sub>, Q<sub>10</sub>, Q<sub>02</sub> jednak nie są to tereny zabudowane.

#### 15.7 Obszary osuwiskowe – nie ma obszarów osuwiskowych

Inne:

- Teren przemysłowy WSK to zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
- Dolina Wisłoka stanowi regionalny korytarz ekologiczny, przez który odbywa się główny kierunek nawietrzania miasta.

### 16. Synteza

Osiedle Dąbrowskiego położone jest w południowo-zachodniej części Rzeszowa.

**Północna część osiedla Dąbrowskiego** ograniczona jest od południa ul. Batalionów Chłopskich, od zachodu torami linii kolejowej, a od wschodu ul. Dąbrowskiego. Pełni głównie rolę mieszkaniową w mieście.

Znajduje się tu głównie:

- zabudowa mieszkaniowa 4 i 5 – kondygnacyjnych bloków ustawionych w sposób powtarzalny z przestrzeniami zieleni pomiędzy nimi. Zabudowa ta zlokalizowana jest głównie wzdłuż ul. Langiewicza, Chrzanowskiej, Chmaja i W. Pola,



- zabytkowy układ przestrzenny osiedla mieszkaniowego pracowników wytwórni silników samolotowych nr 2 PZL i wytwórni sprzętu komunikacyjnego PZL zrealizowany w latach 30 tych i 50 tych XX w. Jest to układ bloków 4 i 5 kondygnacyjnych wraz z przestrzeniami zielonymi i placami zabaw pomiędzy nimi oraz ogródkiem jordanowskim o znaczeniu osiedlowym. Układ oparty jest na ruszcie równoległe do siebie ułożonych ulic (ul. MCS, Niedzielskiego i Westerplatte) spiętych ulicą Żwirki i Wigury. Oś kompozycyjną całego układu stanowi deptak równoległe usytuowany do ww. ulic, wzdłuż którego oraz na jego zakończeniu w parterach budynków zostały zrealizowane lokale usługowe o znaczeniu osiedlowym. Na zamknięciu widokowym deptaku został usytuowany po drugiej stronie ulicy Dąbrowskiego Dom Kultury WSK wraz z otaczającym go placem i zabudową mieszkaniową z lokalami handlowo-usługowymi w parterach. Układ urbanistyczny wraz z poszczególnymi budynkami figuruje na liście GEZ jako przykład zabudowy z lat 30-tych wybudowanej w ramach COP oraz zabudowy socrealizmu wybudowanej w latach 50-tych XX w.,
- zamknięty teren wojska z niską zabudową koszarową z poł. XIX w. figurującą na liście GEZ. Obszar ten przez brak dostępności stanowi mocny element dysharmonizujący układ przestrzenny osiedla, „przerzywa” strukturę funkcjonalno-przestrzenną osiedla,
- teren zabudowy usługowej 2-3- kondygnacyjnych budynków o niskich walorach architektonicznych zawarty pomiędzy ul. Chmaja, a torami kolejowymi.

Na terenie północnej części osiedla jedyne dominanty urbanistyczne to budynek PRz przy ul. W. Pola zamykający oś ulicy Chmaja, swobodnie usytuowany budynek mieszkalny 11-kondygnacyjny przy skrzyżowaniu ul. W. Pola i Dąbrowskiego oraz budynek WKP przy ul. Dąbrowskiego, wpisany na listę GEZ jako przykład architektury socrealizmu.

Na terenie północnej części osiedla znajduje kilka budynków usług publicznych o znaczeniu ponadlokalnym lub metropolitalnym. Są to Wydział Elektrotechniki PRz, WKP, Okręgowa Stacja Rolniczo-Chemiczna oraz ZSE przy ul. W. Pola.

Przez teren osiedla przebiega linia kolejowa nr 106 relacji Rzeszów-Jasło. W ramach rozbudowy Rzeszowskiej Kolei Aglomeracyjnej planowana jest budowa przystanku osobowego w rejonie skrzyżowania ul. W. Pola i Chmaja.

Wzdłuż torów linii kolejowej planowany przebieg drogi zbiorczej o znaczeniu ogólnomiejskim stanowiącej kontynuację planowanego na osiedlu Pułaskiego układu komunikacyjnego. Planowana droga ma połączyć ul. Chmaja oraz projektowaną w obowiązującym mpzp nr 26/8/2000 drogę zbiorczą poprzez wiadukt nad ul. Batalionów Chłopskich.

Na terenach mieszkaniowych w północnej części osiedla znajduje się wartościowa zieleń pełniąca funkcje środowiskowe, estetyczne i kompozycyjne, a także izolacyjne. Zieleń występuje tu w formie drzew zlokalizowanych wzdłuż ulic: MCS, Bohaterów Westerplatte, Niedzielskiego, terenów zielonych zlokalizowanych przed budynkami usługowymi i mieszkalnymi od strony ul. Dąbrowskiego oraz zieleni urządzonej na deptaku biegnącego przez niemal całą szerokość osiedla. Pomiedzy blokami znajdują się liczne tereny zielone z placami zabaw oraz ogródek jordanowski pełniące funkcję rekreacyjną i wypoczynkową dla mieszkańców. Osiedle PZL cechuje się wysoką intensywnością terenów zielonych.

Północna część Osiedla Dąbrowskiego pod względem sposobu zagospodarowania, funkcji oraz kompozycji przestrzennej, a także powiązań widokowych jest powiązana z osiedlem Piastów i Grota-Roweckiego położonych po drugiej stronie ul. Dąbrowskiego. Jest to w szczególności zabytkowy układ przestrzenny zabudowy mieszkaniowej osiedla PZL położony przy ul. Dąbrowskiego, którego centrum znajduje się na placu wokół budynku Domu Kultury WSK na terenie osiedla Piastów. Natomiast zabudowa zlokalizowana przy ul. Langiewicza, Chrzanowskiej stanowi kontynuację zagospodarowania osiedla Pułaskiego. Osiedle Dąbrowskiego nie posiada wystarczającego uzbrojenia w obiekty infrastruktury społecznej takie jak szkoły czy żłobki. Mieszkańcy osiedla obsługiwani są w tym zakresie przez obiekty zlokalizowane na osiedlu Piastów i Pułaskiego.

**Południowa część osiedla Dąbrowskiego** ograniczona jest od północy ul. Powstańców Warszawy od wschodu rzeką Wisłok. Od południa i zachodu graniczy z zabudową mieszkaniową i przemysłową zlokalizowaną wzdłuż ul. Podkarpackiej.

Południowa część osiedla to przede wszystkim węzeł i korytarz strefy aktywności gospodarczej przy ul. Hetmańskiej i Matuszczaka WSK w tym „Dolina Lotnicza”: firmy Pratt&Whitney, Zakład Metalurgiczny WSK Rzeszów, Forgex, Heli-One, Hamilton Sundstrand, Polimarky, Instytut badawczo-Rozwojowy), oraz korytarz badawczo-rozwojowy – Campus PRz. Są to ośrodki o charakterze metropolitalnym, strategiczne dla rozwoju gospodarczego i naukowo-technologicznego miasta oraz kluczowe dla rozwoju zaplecza badawczo-rozwojowego miasta. Koncentrują się tu ważne funkcje związane z nauką i przemysłem. Układ przestrzenny terenu przemysłowego WSK jest zdefiniowany i ukończony bez możliwości większego rozwoju. Położenie terenów przemysłowych w stosunku do rzeki jest kolizyjne stanowi kolizję przestrzenną dla przylegających terenów mieszkaniowych oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Teren przemysłowy WSK to zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Natomiast Campus PRz to dopiero rozwijający się układ przestrzenny, nieczytelny bez wyraźnej determinanty przestrzennej. Znajduje się tu kilka pojedynczych budynków o wysokich walorach architektonicznych. Pomiedzy budynkami są estetyczne przestrzenie publiczne zagospodarowane zielenią, skwerami i placami. Układ wymaga rozwinięcia.

Pomiedzy terenem miasteczka studenckiego a przemysłowym WSK znajduje się wybudowane w latach 30-tych w ramach COP-u „osiedle majsterskie” przy ul. Poznańskiej i Wielkopolskiej. Jest to zabytkowy układ przestrzenny, z osią kompozycyjną wzdłuż ul. Poznańskiej, dwukondygnacyjnych domków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z dachami spadowymi i kalenicą usytuowaną równoległe do ulic. Układ ten oraz poszczególne budynki wpisane są do GEZ. Jednak lokalizacja osiedla jest kolizyjna, gdyż jest to teren wciśnięty między zabudowę przemysłową a zabudowę usługową kampusu PRz. Osiedle to nie posiada w ogóle infrastruktury społecznej i położone jest poza izochronami dojazdu (300 m) do przystanków komunikacji miejskiej. Część zabudowy jest w złym stanie technicznym i wymaga remontu.

Przy ul. Emilii Plater, Hetmańskiej oraz Powstańców Warszawy znajduje się mało estetyczna zabudowa usługowa i garażowa oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Jest to układ nie posiadający walorów urbanistycznych do transformacji i przekształceń. Na terenie tym zaczyna pojawiać się zabudowa mieszkaniowa wysokością i gabarytami

dopasowana do skali ul. Powstańców Warszawy. Są to m.in. dwa wysokie 16-kondygcyjne budynki mieszkalne stanowiące ważną dominantę urbanistyczną w skali miasta.

Południowa część osiedla pełni ważną rolę środowiskową dla miasta. We wschodniej części osiedla znajduje się rzeka Wisłok oraz Zalew. Dolina Wisłoka stanowi regionalny korytarz ekologiczny, przez który odbywa się główny kierunek nawietrzania miasta. Część fauny rzeki wraz zalewem objęta jest ścisłą ochroną środowiska Natura 2000 obejmującą powierzchnie ok. 47,65 ha (w granicach osiedla). Tereny wzdłuż rzeki zostały zagospodarowane jako zielone tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o znaczeniu ogólnomiejskim. Przy Bulwarach znajduje się rezerwat przyrody Lisia Góra o powierzchni ok. 7,79 ha. Dolina rzeki Wisłok stanowi główną oś kompozycyjną Rzeszowa dająca wgląd w dalekie krajobrazy w szczególności na Pogórze dynowsko-strzyżowskie oraz panoramę miasta. Widok ten jest sukcesywnie niszczonej poprzez stopniowe zabudowywanie budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym powstającym na wschodnim brzegu rzeki coraz bliżej koryta rzeki. Dolina rzeki stanowi miłe w odbiorze wnętrze wykształcone przez wysokie skarpy, ukształtowane przez płynący nurt rzeki, oraz roślinność wysoką. Jest to przestrzeń szczególnej uwagi przy zagospodarowaniu. Znajduje się tu 11 pomników przyrody w tym 10 zlokalizowanych na „Lisiej Górze”. Przestrzeń wyposażona jest w liczne urządzenia turystyczne i rekreacyjne takie jak paleniska, miejsca do grillowania, mini golf, place zabaw, przystań wraz z wypożyczalnią sprzętu wodnego. Znajduje się tu kilka budynków usługowych związanych z funkcjonowaniem terenów. Brakuje tu jednak ubikacji miejskich.

Dużo terenów zielonych znajduje się na terenie kampusu PRz w formie przede wszystkim skwerów i zieleni zlokalizowanej przed i pomiędzy budynkami oraz wzdłuż ul. Powstańców Warszawy, a także na terenie przemysłowym WSK, gdzie pełni głównie funkcję izolacyjną.

Przez południową część osiedla planowany jest przebieg drogi głównej poprzez most na rzece Wisłok, w pobliżu terenów przemysłowych WSK. Droga będzie stanowić strategiczne połączenie w południowej części miasta i będzie łączyć wylotowe drogi wojewódzką nr 878 ul. Sikorskiego oraz ul. Podkarpacką DK19 oraz drogę S19.

Na terenie osiedla mieszka 4863 osób. Na osiedlu brakuje żłobków oraz szkół podstawowych. Ponadto około 61% powierzchni osiedla znajduje się poza izochronami dojazdu do przystanków komunikacji miejskiej. Są to jednak tereny głównie zabudowy usługowej kampusu PRz oraz WSK oraz niewielkie tereny zabudowy mieszkaniowej „osiedla majsterskiego” i nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa zlokalizowana przy ul. Leśnej.

## 16. Ocena

### I. Obszary o zachowanym ładzie przestrzennym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej położone w północnej części osiedla przy ul. Langiewicza i Chrzanowskiej,
- 2) węzeł i korytarz strefy aktywności gospodarczej przy ul. Hetmańskiej i Matuszczaka WSK to układ przestrzenny zdefiniowany. Należy głównie położyć nacisk na rozwój technologii zakładów na terenie przemysłowym WSK, tj. przekształcenie przemysłu ciężkiego w mniej uciążliwy i awaryjny przemysł wysokich technologii,
- 3) korytarz badawczo-rozwojowy Kampus PRz to układ rozwijający się, wymagający rozwinięcia i wykrystalizowania. Powinien następować dalszy dynamiczny rozwój przestrzenny kampusu z utrzymaniem i rozwojem wysokiej jakości architektury budynków oraz przestrzeni publicznych, w oparciu jednak o koncepcję urbanistyczną,
- 4) osiedle majsterskie. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajdująca się pomiędzy terenem kampusu a przemysłowym terenem WSK. Funkcja tego terenu pozostaje w kolizji z sąsiadującymi terenami usługowymi i przemysłowymi. Ponadto teren nie posiada infrastruktury społecznej takiej jak: żłobki, przedszkola, a nawet wspólnej przestrzeni zielonej (istniejący plac zabaw stanowi własność PRz). Obszar jest układem urbanistycznym figurującym w GEZ wymaga rehabilitacji oraz remontu istniejącej zabudowy.

### II. Obszary o nie w pełni zachowanym ładzie przestrzennym:

Obszary wymagające rehabilitacji i przekształceń:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej położone w północnej części osiedla przy W. Pola i Chmaja oraz tereny zabudowy mieszkaniowej PZL przy ul. Dąbrowskiego (ul. MCS, Bohaterów Westerplatte, Niedzielskiego) to zdefiniowane i wykształcone układy przestrzenne wymagające jednak rehabilitacji polegającej na rekonstrukcji tj. podniesieniu jakości przestrzeni publicznych i kwartałów zabudowy, zadbanie o jakość zieleni między blokami, renowację nawierzchni. Ponadto należy przekształcić towarzyszący zabudowie mieszkaniowej pas zabudowy usługowej niskiej zlokalizowany przy ul. W. Pola poprzez podniesienie walorów architektonicznych budynków oraz przestrzeni wokół nich,



- 2) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe wzdłuż rzeki Wisłok i Zalewu, w części wymagają przekształceń. Zabudowa i zagospodarowanie wzdłuż rzeki powinno być podporządkowane ochronie ekspozycji widokowej na tereny

Pogórza strzyżowsko-dynowskiego oraz panoramę miasta. Należy dążyć do powiększenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych kosztem niezagospodarowanych terenów zielonych oraz terenów rolnych bezpośrednio przylegających. Zagospodarowanie obszaru powinno być realizowane w ścisłym powiązaniu z rzeką i podporządkowane ochronie krajobrazu. Tereny te powinny być wolne od zabudowy poza niską zabudową usługową związaną z funkcjonowaniem terenów rekreacyjnych. Kompozycja powinna opierać się na zieleni oraz elementach małej architektury i wysokiej jakości przestrzeniach publicznych. Należy dążyć do likwidacji istniejącej zabudowy niezwiązanej z funkcjonowaniem terenów rekreacyjnych albo do jej przekształcenia. Powinny zostać stworzone nowe, wysokiej jakości przestrzenie publiczne. Tereny powinny zostać wyposażone w szalety miejskie;

Obszary wymagające przekształceń:

- 1) teren zabudowy usługowej pomiędzy torami linii kolejowej i ul. Chmaja. Przekształcenie poprzez zmianę funkcji oraz poprawę estetyki budynków lub wybudowanie nowych o wysokich walorach architektonicznych oraz stworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych pomiędzy nimi,
- 2) tereny zlokalizowane wzdłuż torów linii kolejowej wymagają uporządkowania, likwidacji tymczasowej zabudowy garażowej i magazynowej. Przez tereny planowany jest przebieg drogi zbiorczej o znaczeniu ogólnomiejskim,
- 3) zamknięty teren wojskowy wymagający przekształceń poprzez zmianę funkcji, tj. udostępnienia terenów oraz uzupełnienia zabudowy i rozwinięcia układu przestrzennego w dostosowaniu do zabytkowej zabudowy,
- 4) teren zabudowy usługowej pomiędzy ul. E. Plater i Hetmańską oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy ul. Powstańców Warszawy. Jest to niska zabudowa usługowa i garażowa szpecąca przestrzeń. Powinna zostać stworzona nowoczesna reprezentacyjna zabudowa usługowa o charakterze wielkomiejskim i wysokich walorach architektonicznych z wysokiej jakości przestrzeniami publicznymi. Przy Powstańców Warszawy zaczyna pojawiać się zabudowa o większych gabarytach dostosowana skalą i gabarytami do tej ulicy. Trend ten powinien być kontynuowany,

Ponadto na osiedlu Dąbrowskiego proponuje się:

- uzupełnienie brakującego układu komunikacyjnego dróg zbiorczych i głównych,
- budowę przystanków osobowych kolejowych w ramach projektu budowy Podkarpackiej Kolei Aglomeracyjnej,
- stworzenie systemu zieleni miejskiej poprzez powiązanie komunikacyjne i przestrzenne zielonych terenów wzdłuż rzeki Wisłok w kierunku zachodnim poprzez tereny zielone na terenie kampusu PRz do terenów zielonych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Dąbrowskiego,
- uporządkowanie reklam na terenie osiedla.

Kierunki rozwoju osiedla to przede wszystkim:

- przekształcenie zamkniętych terenów wojskowych, poprzez zmianę funkcji oraz uzupełnienie zabudowy, z jednoczesnym zachowaniem historycznej zabudowy koszarowej
- uzupełnienie brakującego układu komunikacyjnego dróg zbiorczych i głównych,
- przekształcenie terenów usługowych znajdujących pomiędzy ul. Chmaja i torami kolejowymi,
- budowa przystanków osobowych kolejowych w ramach projektu budowy Podkarpackiej Kolei Aglomeracyjnej,
- rehabilitacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnej części osiedla przy ul. Dąbrowskiego polegająca na rekonstrukcji tj. podniesieniu jakości przestrzeni publicznych i kwartałów zabudowy, zadbanie o jakość zieleni między blokami, renowacje nawierzchni,
- rehabilitacja terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „osiedla majsterskiego” przy ul. Poznańskiej,
- utworzenie systemu zieleni miejskiej tj. powiązanie terenów zielonych nad Wisłokiem w kierunku zachodnim z terenami mieszkaniowymi przy ul. Dąbrowskiego poprzez zielone tereny kampusu PRz,
- dalszy dynamiczny rozwój kampusu PRz,
- rozwój technologii na terenach przemysłowych WSK,
- przekształcenie terenów usługowych pomiędzy ul. E. Plater a Hetmańską oraz terenów usługowo-mieszkaniowych przy ul. Powstańców Warszawy,
- powiększenie i zagospodarowanie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych wzdłuż rzeki Wisłok oraz racjonalne ich zagospodarowanie z uwzględnieniem w szczególności ochrony ekspozycji widokowej oraz wartości środowiskowych.