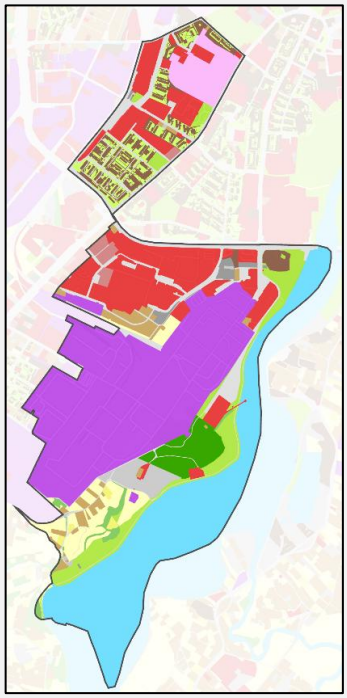
OSIEDLE DĄBROWSKIEGO

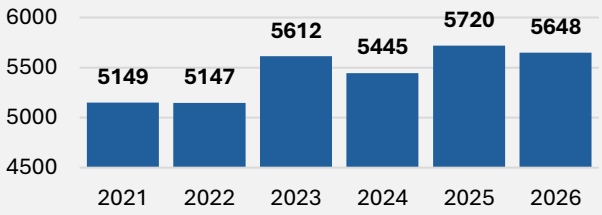
Osiedle Generała Jarosława Dąbrowskiego to jedno z najbardziej unikatowych osiedli Rzeszowa, łączące architekturę Centralnego Okręgu Przemysłowego (COP) z powojennym socrealizmem. Położone na południowy zachód od centrum, jest uznawane za pierwszą w pełni zaplanowaną urbanistycznie jednostkę mieszkalną w mieście. Przeważają tu niskie, 4- i 5-kondygnacyjne bloki w układzie kwartałowym, otoczone dużą ilością zieleni i przestrzeniami międzyblokowymi. Na terenie osiedla znajdują się kluczowe budynki Politechniki Rzeszowskiej oraz szkoły i przedszkola. Mieszkańcy mają do dyspozycji osiedlowy klub „Akwarium", basen przy ul. Matuszczaka oraz liczne aleje spacerowe obsadzone starodrzewem (m.in. ulice Bohaterów Westerplatte i Niedzielskiego). Bliskość Bulwarów i Lisiej Góry jest jednym z największych atutów mieszkania w tej części Rzeszowa. Południową część osiedla zajmuje Wytwórnia Silników PZL-Rzeszów (obecnie Pratt & Whitney), historycznie związana z powstaniem całej dzielnicy. Osiedle wyznaczają ulice: Dąbrowskiego, Lisa-Kuli, Cieplińskiego, torowisko linii kolejowej Rzeszów-Jasło oraz rzeka Wisłok. Jest to obszar świetnie skomunikowany z resztą miasta; na jego obrzeżach znajduje się m.in. stacja kolejowa Rzeszów Staroniwa.



DANE DEMOGRAFICZNE

Liczba ludności ze strukturą wieku		2026 r.
	ludność ogółem	**5648**
przedprodukcyjny	0-2 lat	**63**
	3-6 lat	**96**
	7-14 lat	**244**
	15-17 lat	**381**
produkcyjny	18-64 lat	**3880**
poprodukcyjny	65-79 lat	**686**
	80+ lat	**298**

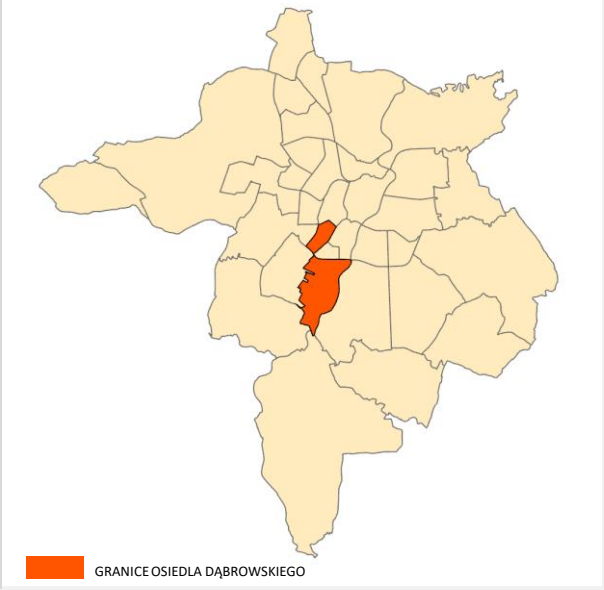
Porównanie ludności na osiedlu w latach 2021-2026



powierzchnia osiedla 289,16ha

31,24% pokrycia planami miejscowymi

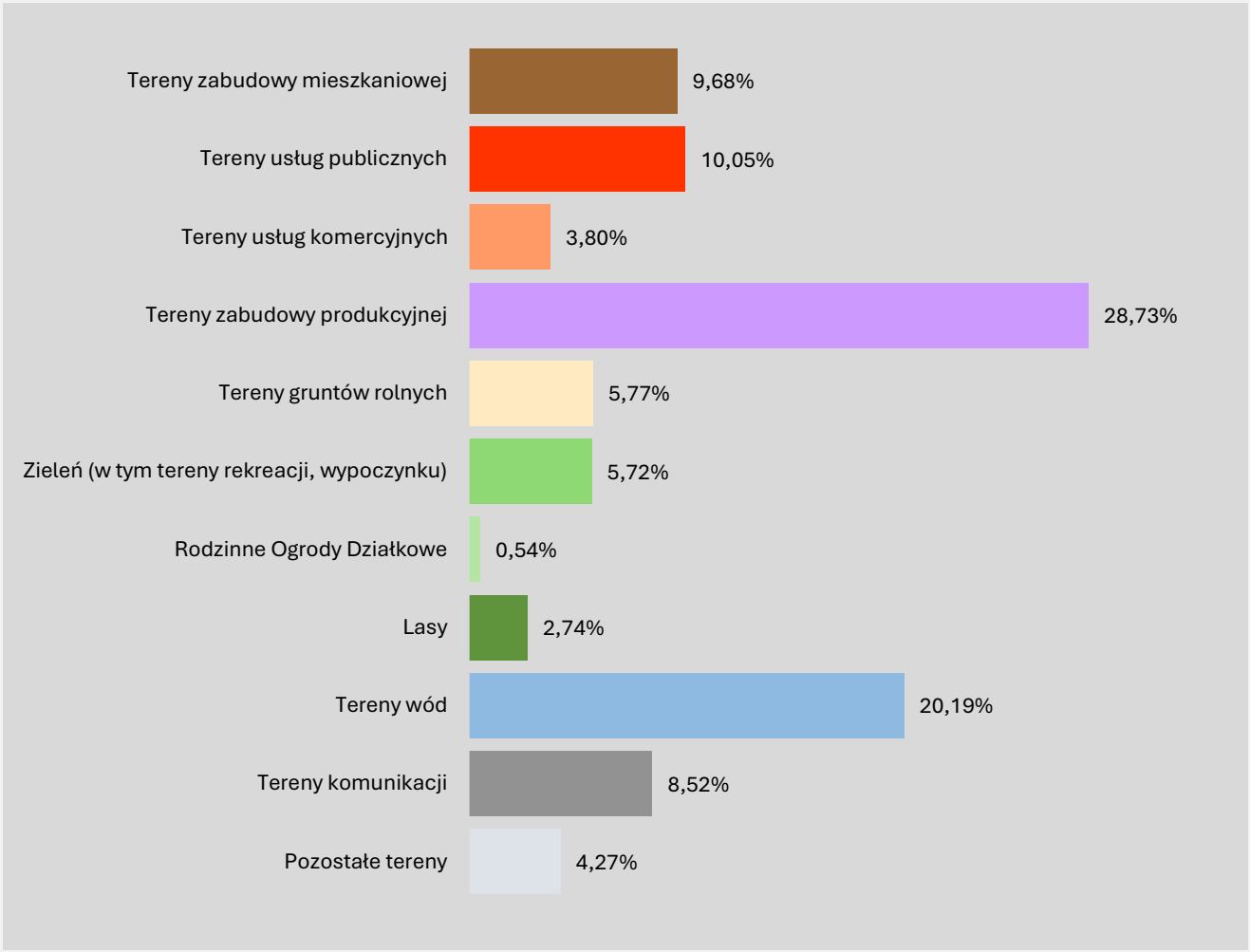
dostęp do infrastruktury technicznej 77%



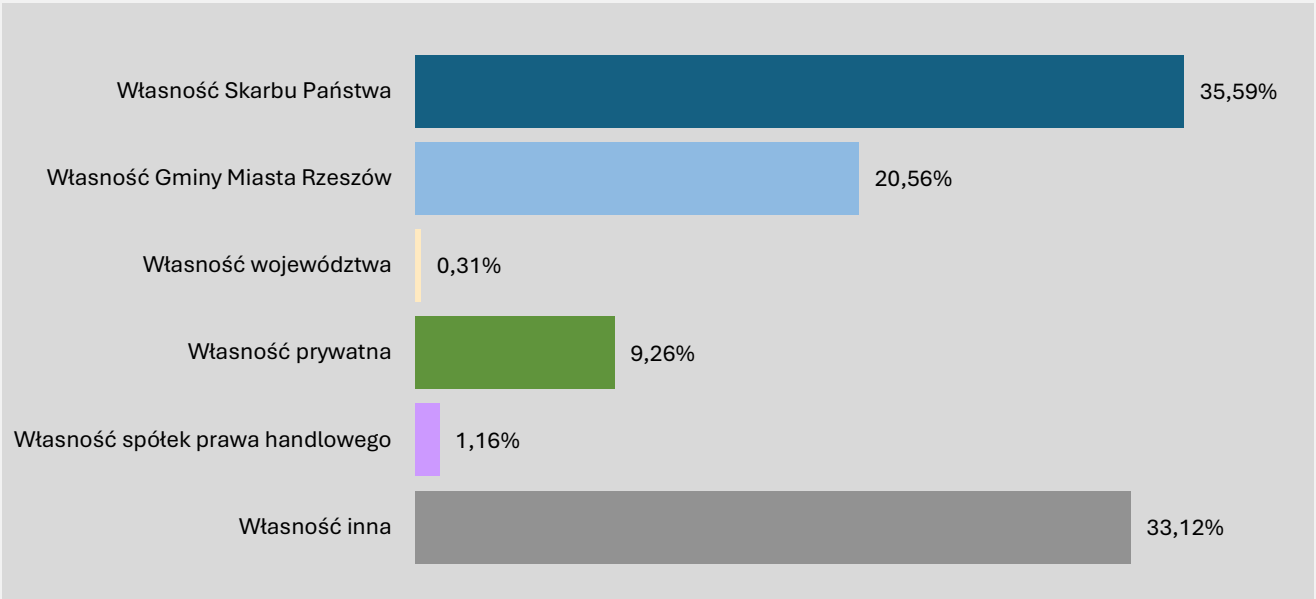
Dane na I kwartał 2026

OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – INFORMACJE OGÓLNE

STRUKTURA UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA GRUNTÓW (WG INWENTARYZACJI)



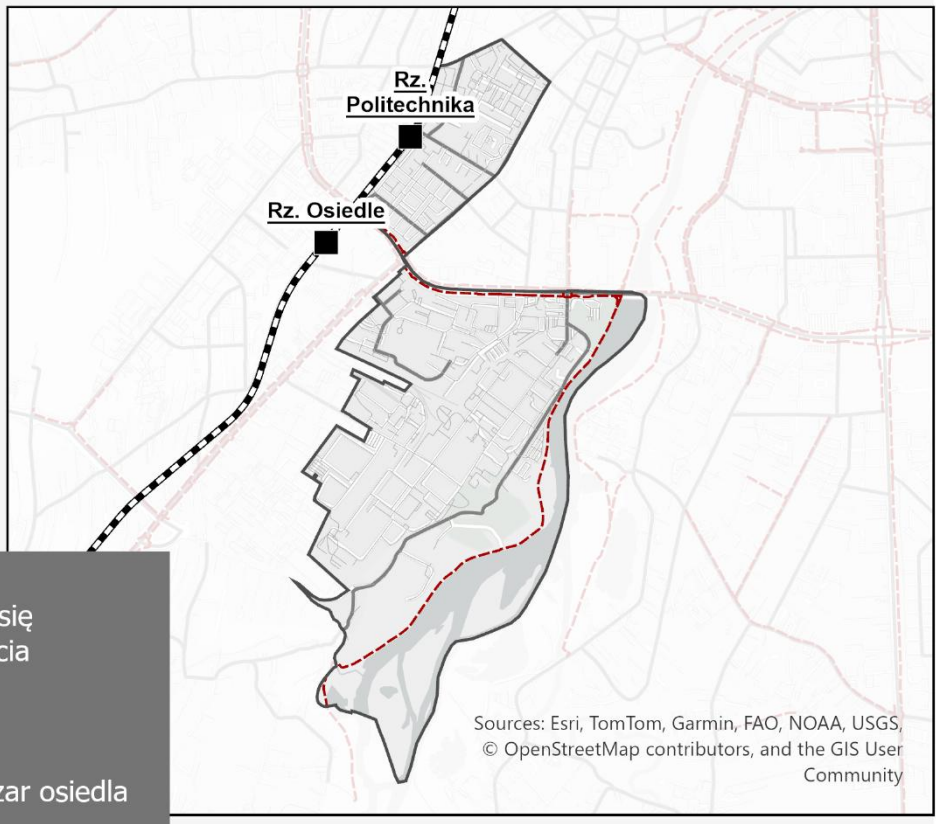
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA GRUNTÓW



Dane na I kwartał 2026

OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – TRANSPORT

- linie kolejowe
- przystanki i stacje kolejowe
- istniejący system sieci rowerowej
- drogi publiczne
- drogi pozostałe



39% osiedla znajduje się w strefie pieszego dojścia do przystanków MPK*

22 linie autobusowe przejeżdżają przez obszar osiedla

4,5 km sieci rowerowej

9% osiedla znajduje się w strefie dostępności pieszej do przystanków kolejowych**



- linie kolejowe
- przystanki i stacje kolejowe
- przebieg istniejących linii autobusowych
- przystanki autobusowe w sąsiedztwie
- *obszar zasięgu dojścia do przystanku autobusowego w 7 min
- **obszar zasięgu dojścia do przystanku kolejowego w 7 min

Dane na I kwartał 2026

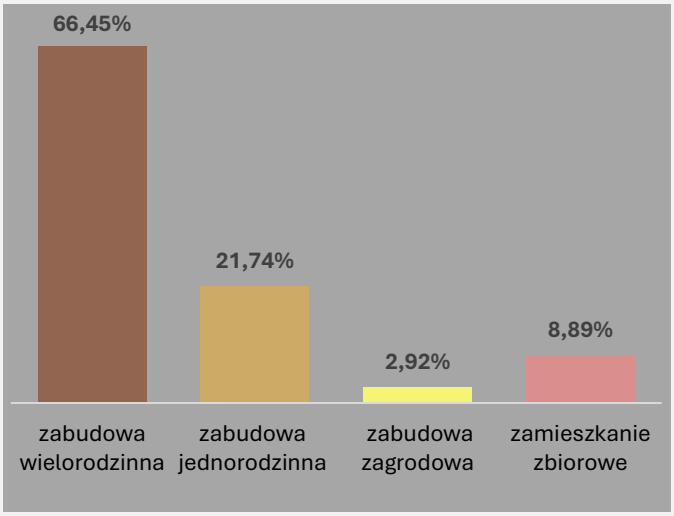
OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – ZABUDOWA MIESZKANIOWA

18,59 ha
zabudowa wielorodzinna

6,08 ha
zabudowa jednorodzinna

0,82 ha
zabudowa zagrodowa

2,49 ha
zamieszkania zbiorowego



RODZAJE I FORMY ZABUDOWY:

- **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego:**

- dominującą zabudową mieszkaniową jest wielorodzinna
- występuje w formie 4 lub 5- kondygnacyjnych wolnostojących budynków z dachami płaskimi ustawionych kwartałowo z systemem dojść i 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 dokończone w latach 50-tych oraz zabudowa zlokalizowana głownie przy ul. Langiewicza, Chmaja i W. Pola powstała głównie w latach 60-tych
- przy skrzyżowaniu ul. Powstańców Warszawy z ul. Hetmańską powstały niedawno dwa 16-kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne
- 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



- **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:**

- 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
- przy granicy z osiedlem Zwięczyca znajduje się nieliczna rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Dane na I kwartał 2026

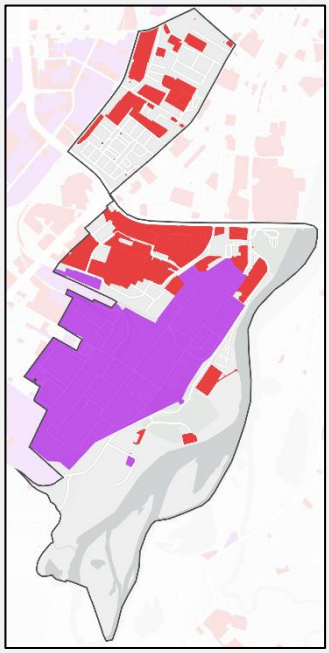
OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – FUNKCJA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA

40,02 ha

powierzchnia terenów usługowych

83,1 ha

powierzchnia terenów przemysłowych



tereny usługowe tereny przemysłowe

USŁUGI I PRODUKCJA O ZNACZENIU LOKALNYM:

- lokalne sklepy spożywcze i zakłady usługowe przy ul. Emilii Plater, ul. Chmaja, ul. W. Pola, przy ul. Langiewicza, ul. Dąbrowskiego, ul. Westerplatte

USŁUGI I PRODUKCJA O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I METROPOLITALNYM:

- lokale hotelowe i gastronomiczne
- zabudowa usługowa przy E. Plater i Hetmańskie
- Firmy: Pratt&Whitney, Zakład Metalurgiczny WSK Rzeszów, Forgex Polska Sp. z o.o., Hamilton Sundstrand Sp. z o.o., Consolidated Precision Products Poland Sp. z o.o., Remondis Medison Rzeszów Sp. z o.o.
- miasteczko studenckie PRz

WĘZŁY (OŚRODKI) I KORYTARZE AKTYWNOŚCI:

- Strefa aktywności gospodarczej przy ul. Hetmańskiej i Matuszczaka WSK, w tym „Dolina Lotnicza”
- campus Politechniki Rzeszowskiej

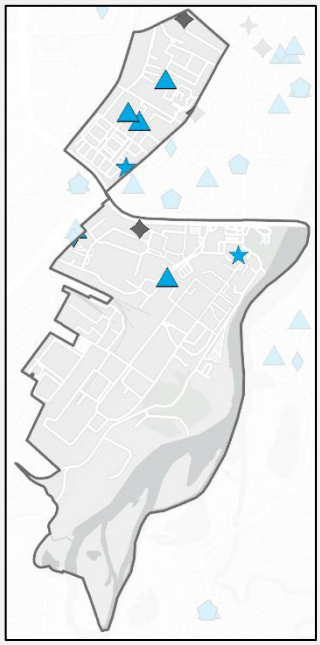
Dane na I kwartał 2026

OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – FUNKCJA SPOŁECZNA

4 przedszkola

4 ośrodki zdrowia

1 biblioteka



Edukacja i opieka

Zestawienie liczby miejsc w stosunku do realnych potrzeb:

Placówka	Rodzaj	Liczba	Dane szczegółowe
Żłobek	publiczny	0	-
	niepubliczny	0	-
Przedszkole	publiczne	2	194 miejsc
	niepubliczne	2	brak danych
Szkoła Podstawowa	publiczna	0	-
	niepubliczne	0	-
Dom Seniora + DPS		0	-
POZ		3	brak danych

Dane na IV kwartał 2025

OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – FUNKCJA SPOŁECZNA

USŁUGI PUBLICZNE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

TURYSTYKA:

- Szlak Centralnego Okręgu Przemysłowego

REKREACJA:

- Bulwary rzeszowskie
- Trial Park
- Mini golf Rzeszów Wisłok
- Rzeszowski Klub Kajakowy
- Wypożyczalnia Sprzętu Wodnego „Przystań Lisi Góra”
- Ośrodek Sportów Wodnych „Przystań Kolumba”
- Rzeszowskie Towarzystwo Tenisowe
- Centrum Sportu Akademickiego

EDUKACJA:

- Politechnika Rzeszowska
- Zespół Szkół Elektronicznych wraz z Internatem
- Zespół Szkół Energetycznych
- Mundurowe LO dla Dorosłych
- Policealna Szkoła Edukacji Europejskiej

ADMINISTRACJA:

- 21 Batalion Dowodzenia
- Komenda Wojewódzka Policji
- Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 2
- Okręgowa Stacja Rolniczo-Chemiczna
- Miejski Zespół Żłobków
- Rzeszowskie Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe
- Biblioteka Politechniki Rzeszowskiej

SPECJALISTYKA:

- Wojewódzki Ośrodek Medycyny Pracy
- ZOZ przy ul. Hetmańskiej
- Ośrodek Wczesnej Interwencji Polskiego Stowarzyszenia na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Rzeszowie
- Podkarpackie Centrum Edukacji Nauczycieli w Rzeszowie
- Tereny przemysłowe WSK

OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – ZIELEŃ I PRZESTRZENIE PUBLICZNE

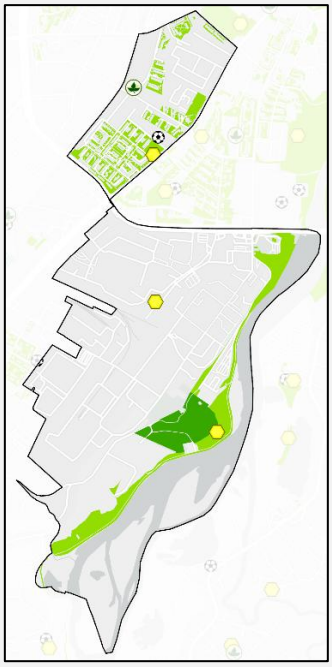
16,54 ha
zieleń rekreacyjna

29,28 m²
wskaźnik zieleni rekreacyjnej na 1 mieszkańca osiedla

1 park kieszonkowy

3 place zabaw

1 obiekt sportowy



obiekt sportowy
plac zabaw
park kieszonkowy
zieleń urządzona
lasy

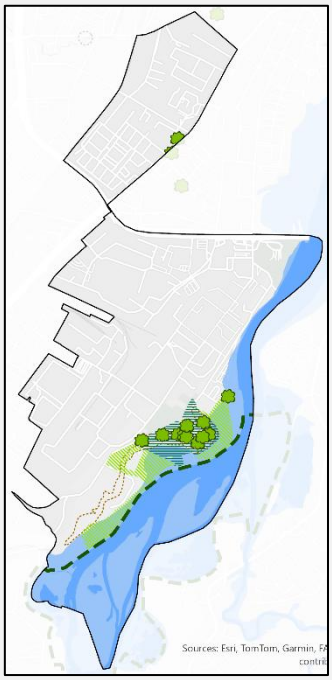
OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – ŚRODOWISKO I NATURA

12
pomników przyrody

8,5 HA
Rezerwat przyrody Lisia Góra

47,62 HA
Obszar Natura 2000

występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią



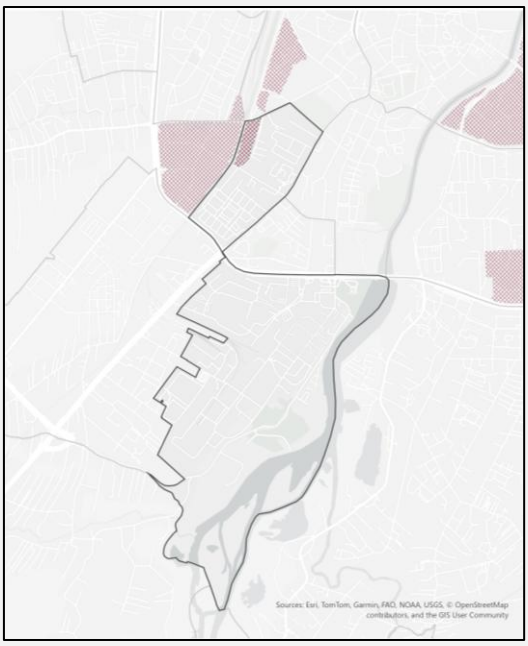
pomnik przyrody
rezerwat przyrody "Lisia Góra"
otulina rezerwatu przyrody "Lisia Góra"
tereny zagrożone ruchami masowymi
obszar Natura 2000 PLH180030 "Wisłok Środkowy z Dopływami"
obszary szczególnego zagrożenia powodzią
wody powierzchniowe

Dane na IV kwartał 2025

OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – TERENY DO PRZEKSZTAŁCEŃ

3,2 ha

terenów do przekształceń



NOWA STREFA PRESTIŻU- rozwój i integracja wielofunkcyjnych obszarów centrotwórczych

Cel: przekształcenie terenów poprzemysłowych i magazynowych w nowoczesną, intensywną strefę śródmiejską, tworzącą nową wizytówkę Rzeszowa jako kameralnej metropolii.

Główne założenia:

- Wizytówka kameralnej metropolii - kreowanie nowej strefy prestiżu miejskiego poprzez zastąpienie zaniedbanych hal magazynowych nowoczesną architekturą.
- Mieszkalnictwo w obiektach wielofunkcyjnych - wprowadzenie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego do budynków o zróżnicowanym przeznaczeniu w celu ożywienia przestrzeni.
- Zróżnicowana oferta usług - zapewnienie pełnego wachlarza usług: od podstawowych i komercyjnych po ogólnomiejskie, ponadlokalne oraz publiczne.
- Idea miasta zwartego - realizacja wyższej i bardziej intensywnej zabudowy, która naturalnie rozszerza i uzupełnia istniejące śródmieście.
- Nowoczesna sylweta z dominantami - zabudowa do 55 m z lokalnymi, wyższymi akcentami wysokościowymi ułatwiającymi nawigację i nadającymi tożsamość.
- Harmonia i krajobraz miejski – wpisywanie nowej architektury w sylwetę miasta z zachowaniem proporcji urbanistycznych oraz dbałością o otoczenie budynków.
- Wykorzystanie tożsamości miejsca - inspirowanie się historią obszaru poprzez zachowanie dawnych bocznic kolejowych i wplatanie ich śladów w nowoczesne detale.
- Komunikacja wysokiej intensywności - lokalizowanie najwyższej zabudowy wzdłuż linii kolejowej, gwarantujące doskonały dostęp do miejskiej sieci transportowej.
- Priorytet dla transportu zbiorowego - tworzenie nowoczesnego systemu obsługi komunikacyjnej opartego na transporcie masowym oraz komforcie pieszych i rowerzystów.
- Bezkolizyjna mobilność - zwiększenie liczby bezkolizyjnych przejść i przejazdów przez tory kolejowe oraz główne arterie, połączone z modernizacją dróg.

Efekt

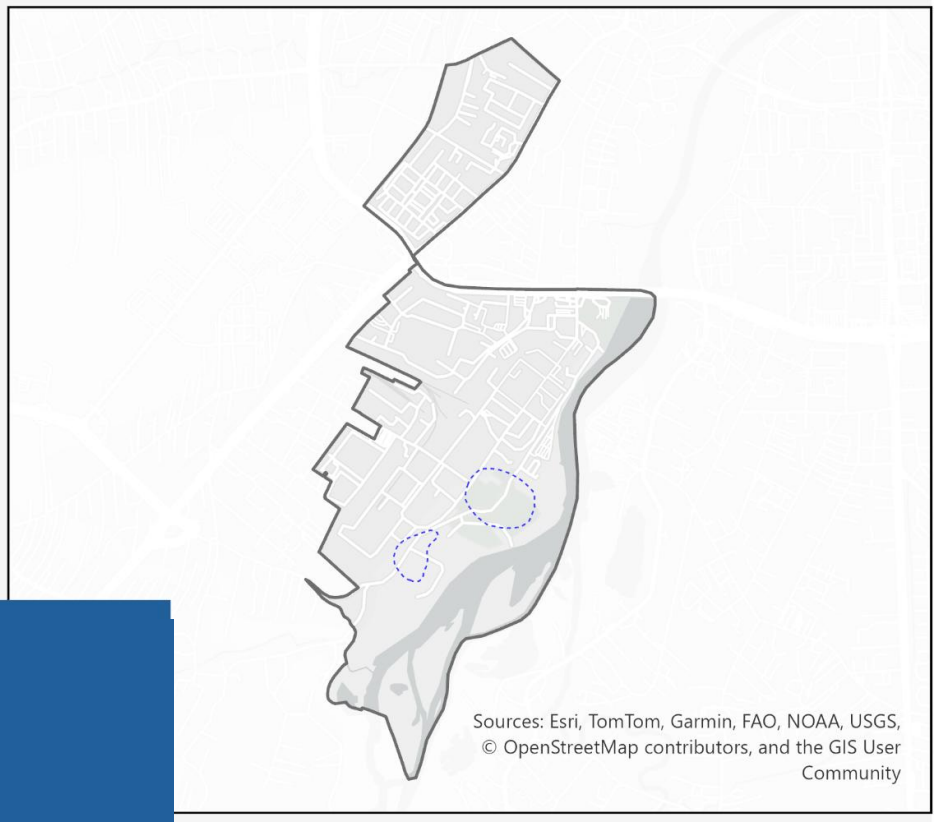
„Nowa Strefa Prestiżu” = przestrzenna metamorfoza miasta

miejsce łączące nowoczesną architekturę • funkcję mieszkaniową • usługi • tradycję kolejową • zrównoważoną mobilność, tworzące zwarty i reprezentacyjny krajobraz Rzeszowa.

OSIEDLE DĄBROWSKIEGO – DZIEDZICTWO KULTUROWE

Obszary i obiekty wpisane do Rejestru zabytków (zasięgi orientacyjne)

- stanowisko archeologiczne

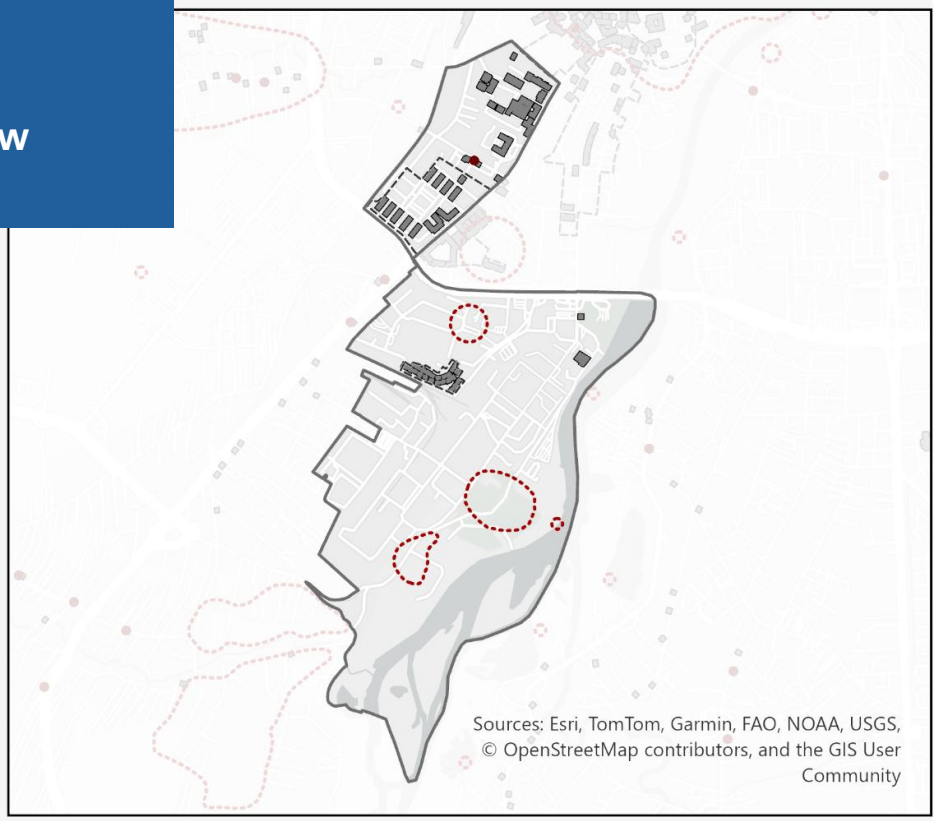


2
obiekty rejestrowe

100 obiektów
w ewidencji zabytków

Obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (zasięgi orientacyjne)

- układ przestrzenny
- obiekt kolejowy/ sakralny/budowlany
- kapliczka
- stanowisko archeologiczne



Dane opracowane na podstawie danych przestrzennych udostępnionych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Rzeszowie