

Załącznik nr 2:

Syntetyczny opis gmin na potrzeby Strategii
Przestrzennej rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego –
zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF



Fundusze Europejskie
Wiedza Edukacja Rozwój



**Rzeczpospolita
Polska**



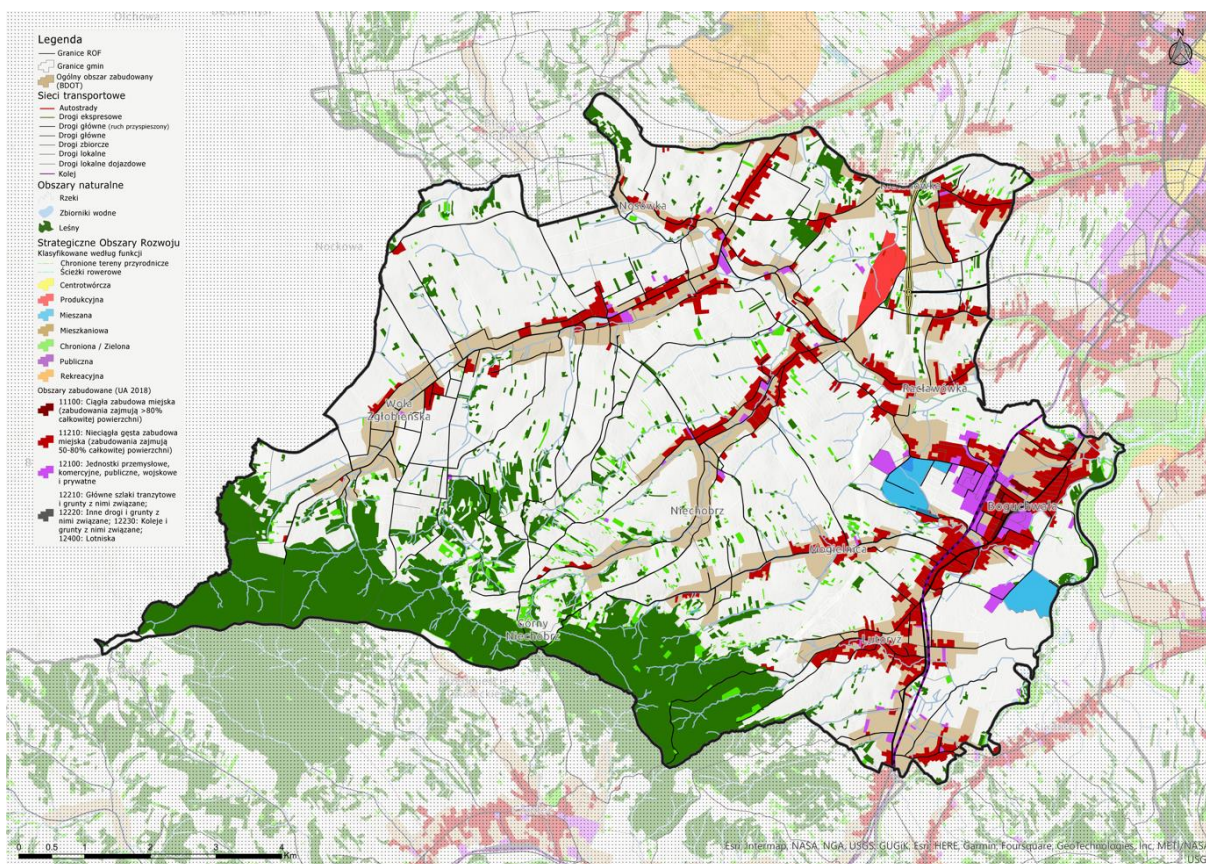
Unia Europejska
Europejski Fundusz Społeczny



Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

BOGUCHWAŁA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

Lista najważniejszych skrótów.....	4
1. Wstęp	5
2. Informacje ogólne o gminie.....	5
3. Demografia	6
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	7
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	10
Załączniki	15

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	9
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	10
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	10

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	5
Mapa 2. Mpszp w Gminie Boguchwała.....	8
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	11
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	12
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	12
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Boguchwała	13
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.....	14
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	14
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	15
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	16
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	17
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	18
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	19
Mapa 14. Struktura własności terenów	20
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	21
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	22
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	23
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	24
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	25
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	26
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	27

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

1. Wstęp

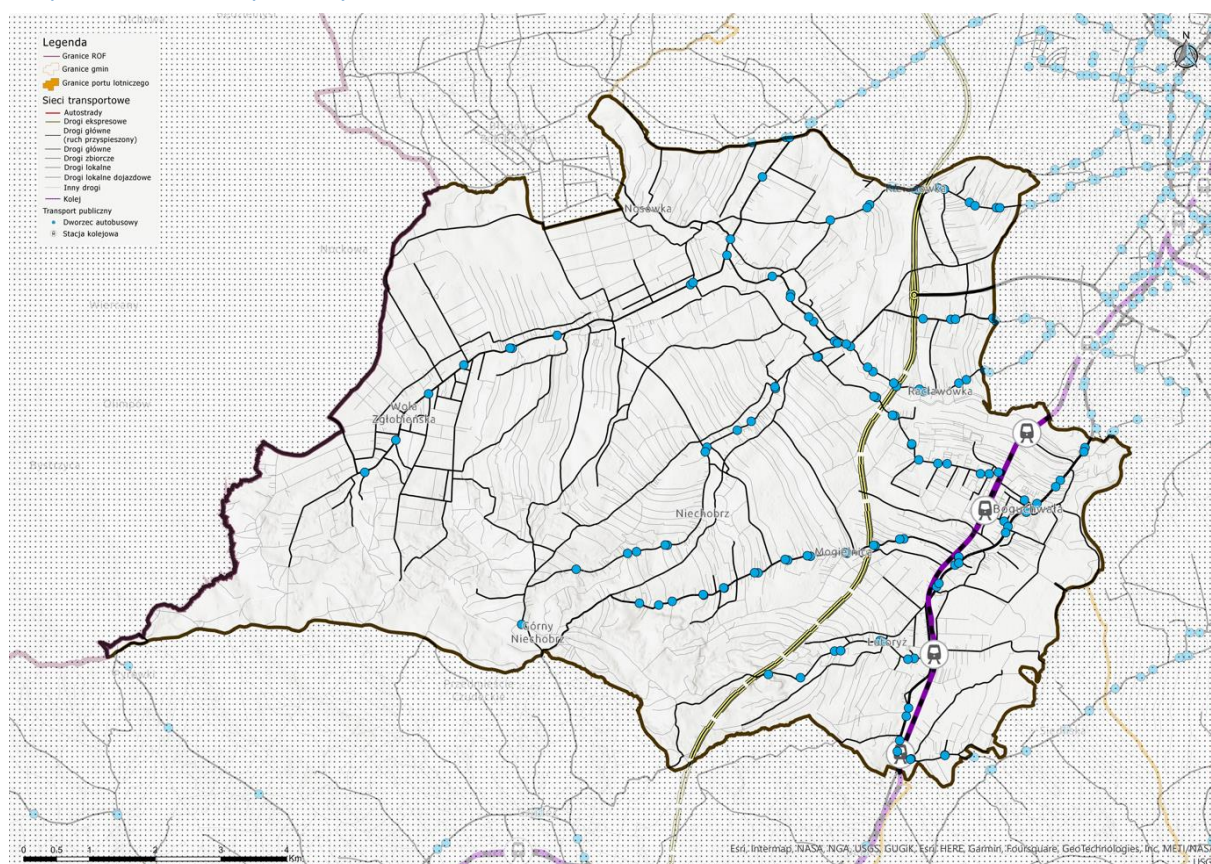
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Boguchwała z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

2. Informacje ogólne o gminie

Gmina Boguchwała leży w południowo-zachodniej części ROF i bezpośrednio graniczy z Rzeszowem od północnego wschodu. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** wyznaczającymi oś rozwojową gminy są:

- strategiczne dla ROF drogi kołowe w układzie północ - południe (**droga ekspresowa S 19, droga krajowa 19**) wraz z lokalizacją węzła S19 Rzeszów Południe oraz realizowanym przedłużeniem S19 na południe do węzła Babica
- przebieg **linii kolejowej** Rzeszów - Jasło z dwoma przystankami na terenie gminy (Boguchwała, Wisłoczanka) oraz planowanymi kolejnymi dwoma w północnej części Boguchwały i w Lutoryżu ([Mapa 1](#)).

Mapa 1. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Boguchwała wyróżniają się następujące elementy:

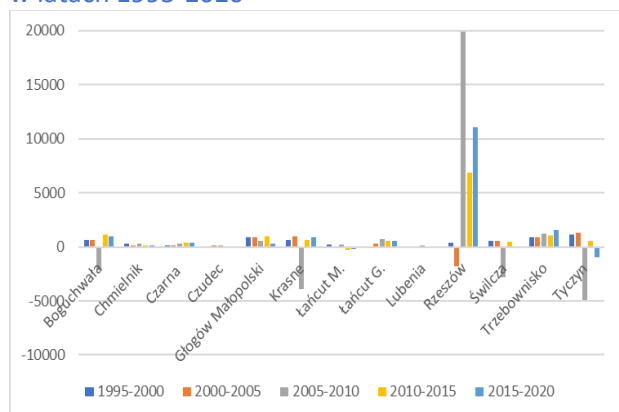
- dolina Wisłoka wyznaczająca wschodnią krawędź gminy i posiadająca charakter strategicznego korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- miasto Boguchwała jako centralny ośrodek gminy, skupiający funkcje usługowe i przemysłowe, z krystalizującą się główną przestrzenią publiczną wokół Rynku Miejskiego
- północna i środkowa część gminy zdominowana przez miejscowości wiejskie z zabudową w układzie łańcuchowym, ciągnącą się wzdłuż podstawowych dróg gminy, oraz ograniczeniach rozwojowych wynikających z wysokiej klasy gleb
- kompleksy leśne wzdłuż południowej granicy gminy, na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu i krajobrazie

Z punktu widzenia powyższych uwarunkowań, kluczowym wyzwaniem polityki przestrzennej gminy Boguchwała z perspektywy ROF jest koncentracja procesów rozwojowych w dobrze skomunikowanym i wyposażonym w infrastrukturę usługową mieście Boguchwała oraz wykorzystanie potencjału węzła Rzeszów Południe po osiągnięciu jego pełnej funkcjonalności, a jednocześnie niwelowanie ewentualnych niekorzystnych oddziaływań nowego odcinka drogi S19 przebiegającego centralnie przez gminę.

3. Demografia

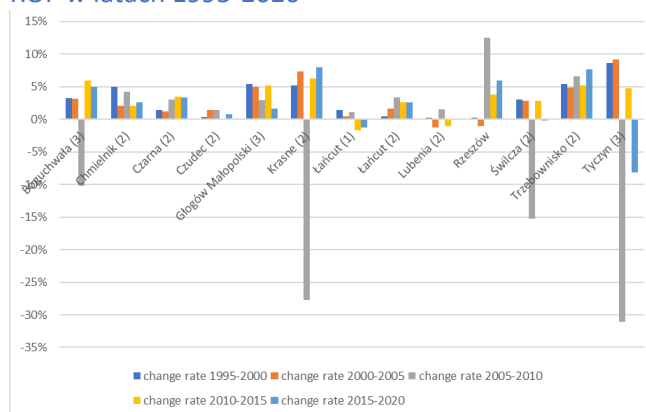
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **20.916 mieszkańców**. Boguchwała stanowi 6% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie jest utrudniona z uwagi na przyłączenie jej części (Zwiężczyca) do Rzeszowa w 2008 r., które zaowocowało skokową zmianą ludności (*Rysunek 1*, *Rysunek 2*). Jednak dane za ostatnią dekadę wskazują na **średnioroczny przyrost liczby mieszkańców gminy o 205 osób**, czyli blisko 1%. Utrzymanie takiego tempa oznaczałoby, iż w 2030 r. gminę mogłoby zamieszkiwać ok. 23.000 osób, czyli wzrost o ok. 10%.

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 60,7% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym; nieco mniej niż średnio w województwie (61,1%) i powyżej średniej dla kraju (59,5%). 20,3% jest w wieku przedprodukcyjnym, a 19% w poprodukcyjnym. Prognozy demograficzne GUS wskazują, że w perspektywie 2030 r. odsetek osób w wieku produkcyjnym spadnie do około 58%, a przedprodukcyjnym do 19,5%. Udział osób w

wieku poprodukcyjnym wzrosnąć natomiast do 22.5%. Wzrost ludności ogółem powinien sprawić, że w ujęciu nominalnym liczba osób w wieku produkcyjnym nie powinna spaść.

4. Główne wskaźniki gospodarcze

Potencjał gospodarczy gminy kształtowany jest przez **bliskie sąsiedztwo Rzeszowa**, które sprawia, że na terenie jednostki prowadzona jest różnego rodzaju działalność, w tym przemysłowa i usługowa.

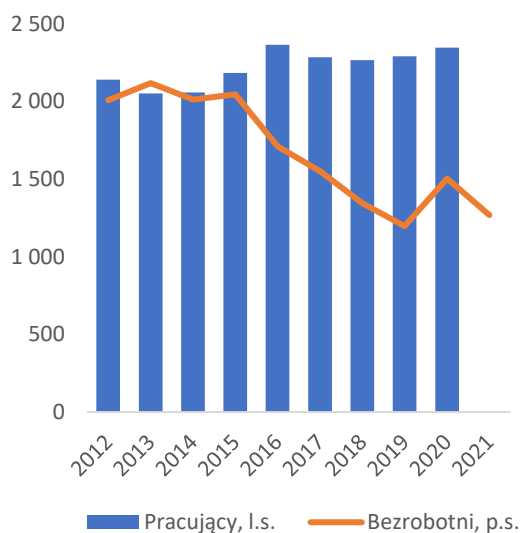
W strukturze gospodarczej gminy na tle reszty ROF wyróżnia się szczególnie produkcja wyrobów ceramicznych (zakłady porcelany elektrotechnicznej). Istotne sektory to także produkcja wyrobów metalowych, usługi budowlano-montażowe oraz handel artykułami rolno-spożywczymi

Na koniec 2021 roku w gminie zarejestrowanych było 609 osób bezrobotnych, w tym 324 kobiety i 285 mężczyzn (**Rysunek 3**). Boguchwała należy do tych gmin ROF, w których liczba bezrobotnych pozostaje wyższa niż przed pandemią (na koniec 2019 r. 575 osób miało status bezrobotnych). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym wyniosła na koniec 2021 roku 4.8%, kształtowała się tym samym poniżej średniej dla całego ROF (5.5%).

Podobnie jak w pozostałych gminach, wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one 97.5% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1947 (**Rysunek 4**). 48 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a dwa miało ponad 250 zatrudnionych. Za niekorzystną tendencję należy uznać spadek liczby większych podmiotów – na przestrzeni ostatnich kilku lat liczba firm zatrudniających 10 i więcej osób spadła o 17%.

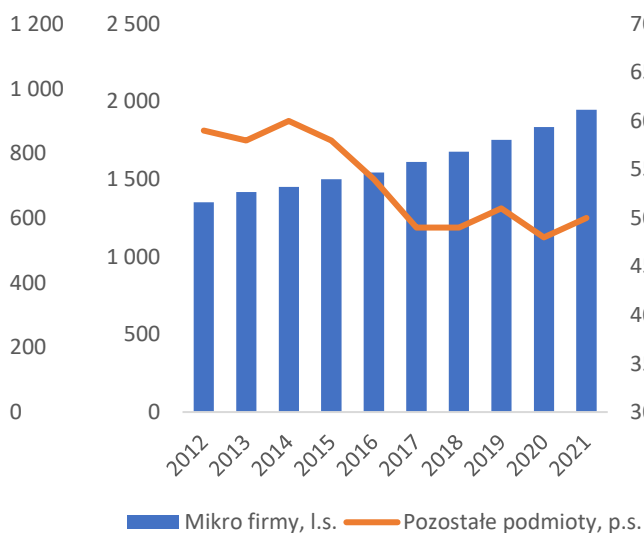
Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowało się 11 spółek handlowych z udziałem zagranicznego kapitału. Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 0.4 miliarda złotych

Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)



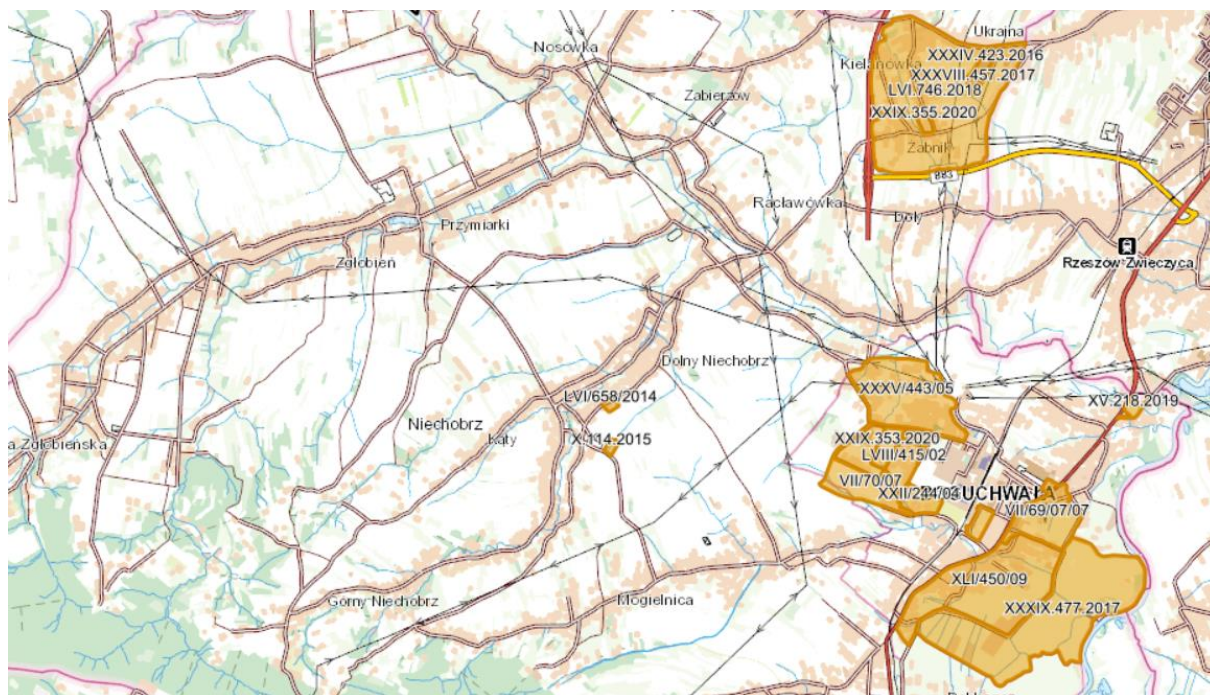
Źródło: GUS

5. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2005 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec

2020 r., obowiązywało **17 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 577 ha, a więc 7% powierzchni gminy. Plany miejscowe mają charakter względnie skupiony i koncentrują się na obszarach priorytetowych pod względem rozwoju - w mieście Boguchwała oraz w okolicy węzła Rzeszów Południe (Mapa 2). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 175 ha, a na koniec 2020 r. w opracowaniu znajdował się kolejny plan dla 529 ha terenu. Podsumowując, poziom pokrycia planistycznego w gminie Boguchwała jest generalnie niski, ale na tle innych gmin ROF (poza miastem Rzeszów oraz gminami Czudec i Łańcut) przybiera wartość zbliżoną do średniej (Tabela 1).

Mapa 2. Mpzp w Gminie Boguchwała



Źródło: Geoportale <https://geoportale.gov.pl/>

Tabela 1. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzenie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łańcut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1

Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebowniko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

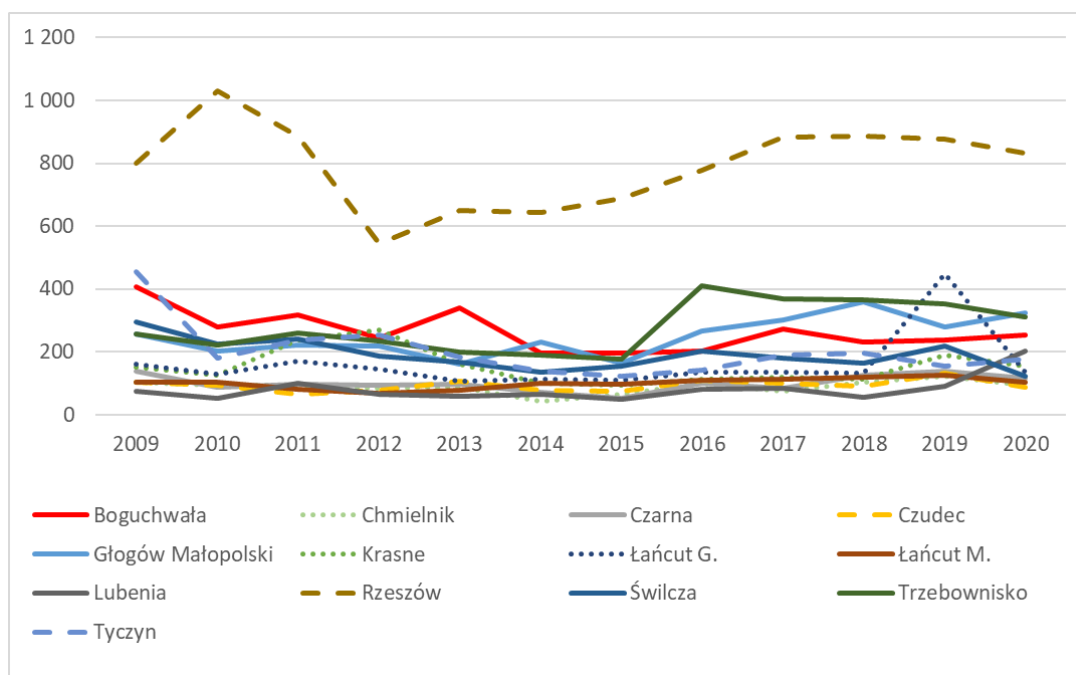
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, duża część procesów w zakresie zagospodarowania przestrzennego opiera się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od kilku lat utrzymuje się na względnie stabilnym i porównywalnym poziomie ok. 200-250 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 5 i Rysunek 6). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 2004 nowych mieszkań, z czego 900 w latach 2014-2020. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano średnio ok. 133 nowych mieszkań.¹

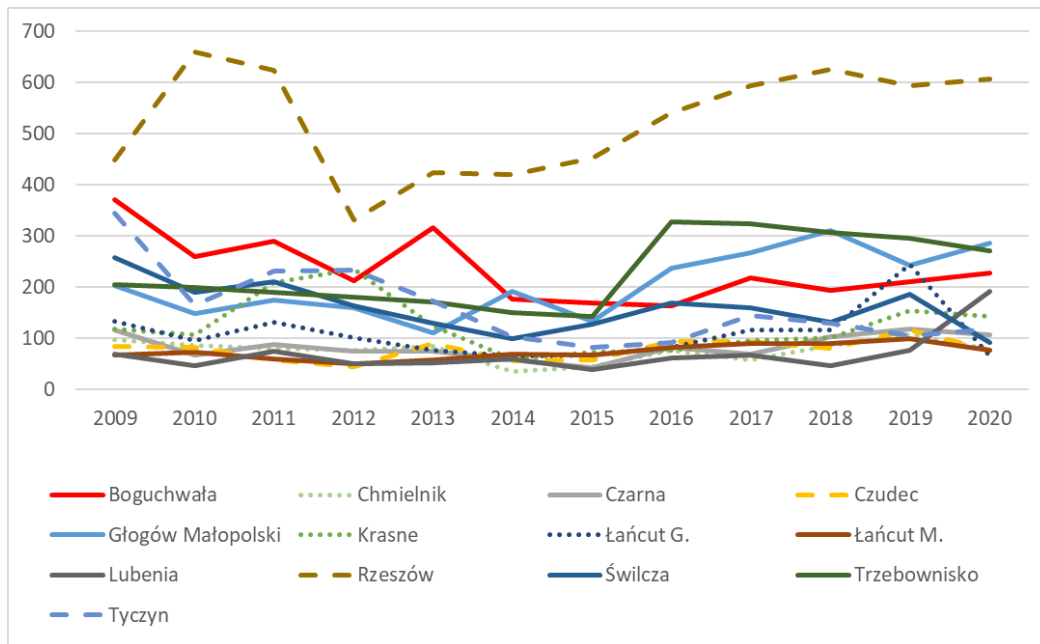
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

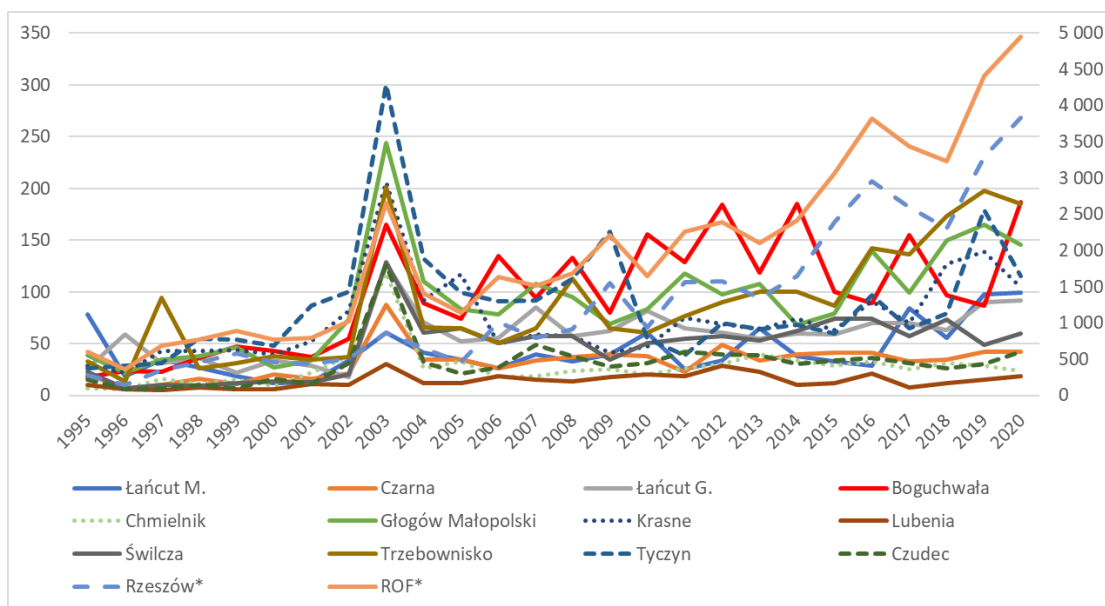
¹ Dane GUS

Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

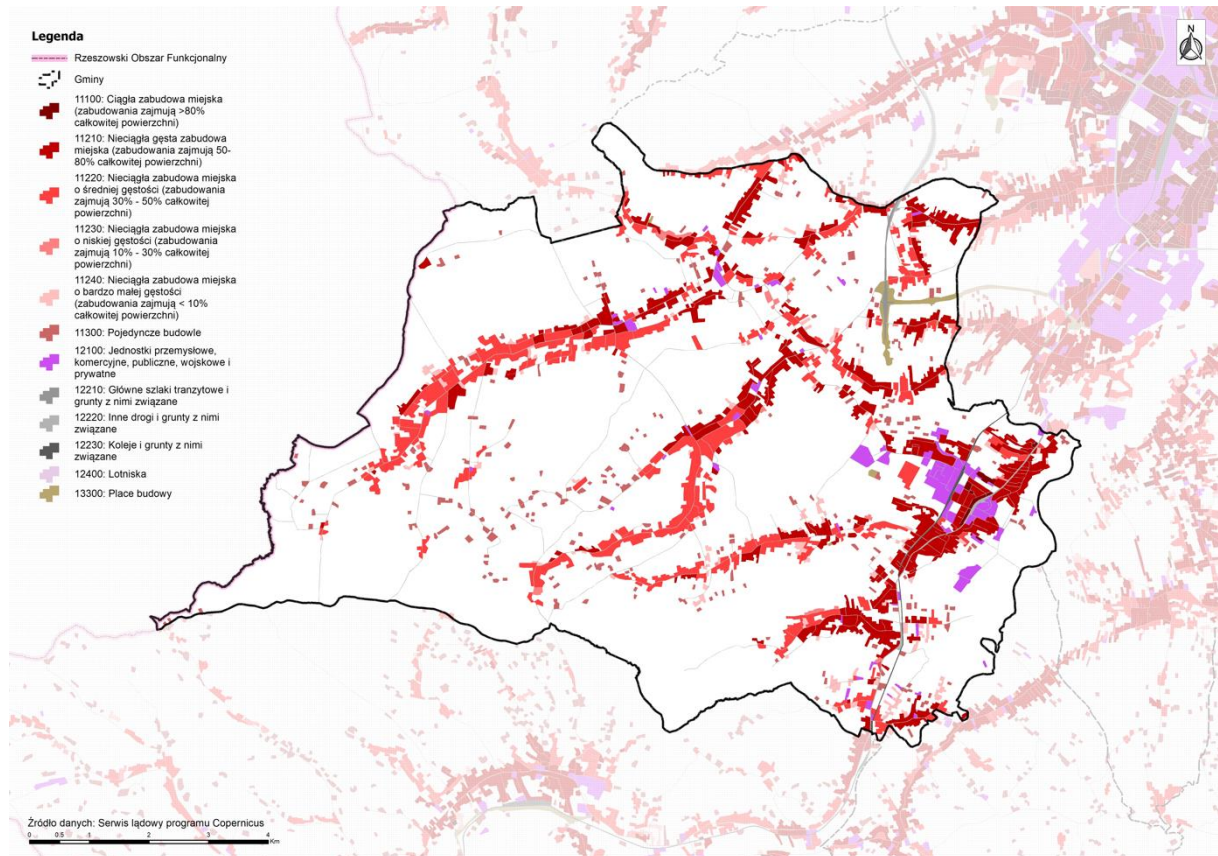
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Struktura osadnicza gminy jest względnie skoncentrowana w ramach miasta Boguchwała oraz kilku głównych miejscowości części wiejskiej (Niechobrz, Zgłobień, Wola Zgłobieńska, Nosówka, Kielanówka, Raclawówka, Mogielnica, Lutoryż) z zabudową w układzie łańcuchowym, ciągnącą się wzdłuż podstawowych dróg gminy. Obszary bardziej rozproszonej zabudowy o słabo czytelnej strukturze przestrzennej znajdują się przede wszystkim w północno-zachodniej części miasta Boguchwała oraz wzdłuż DK 19 (Lutoryż Rędzina, Zarzecze) (Mapa 3). Stosunkowo intensywna istniejąca zabudowa wokół węzła Rzeszów Południe może utrudniać pełne wykorzystanie jego przyszłego potencjału

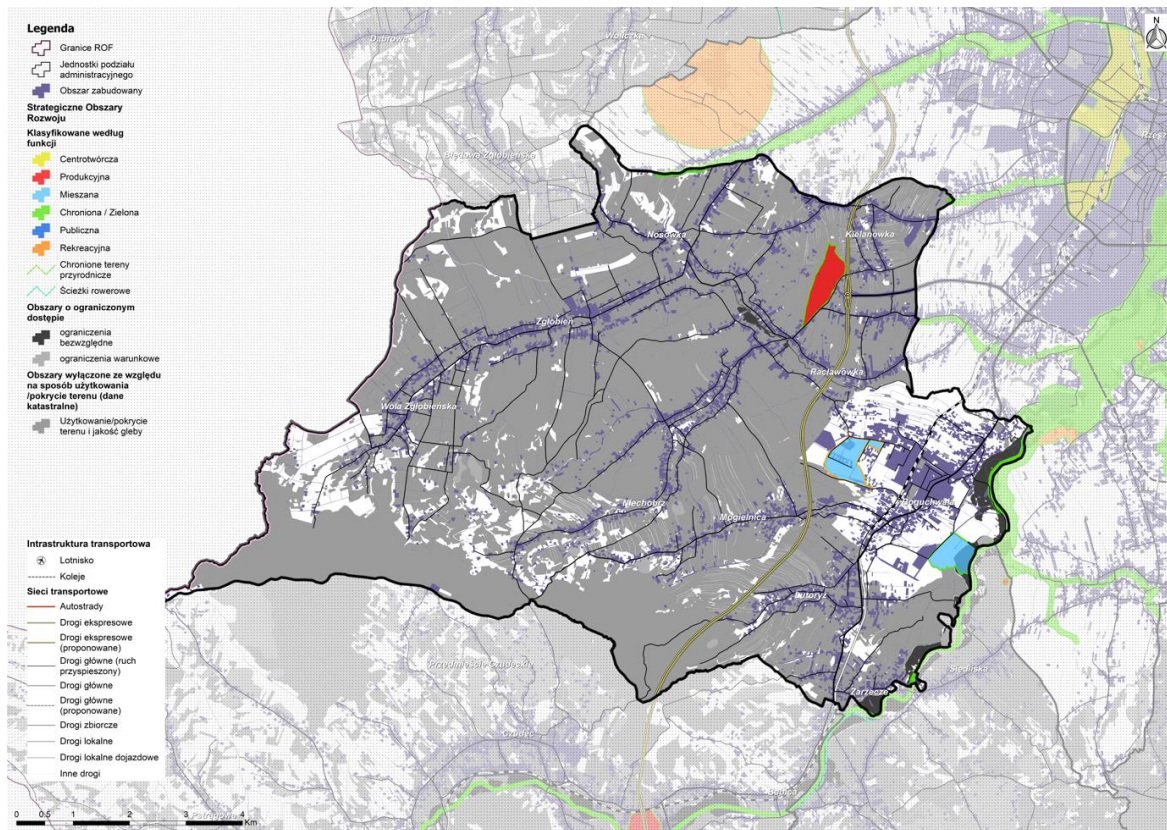
gospodarczego. Miejscowości gminy charakteryzują się zróżnicowanym dostępem do terenów zielonych, przy czym największy deficyt dotyczy samego miasta Boguchwała, szczególnie jego zachodniej części. Jest to jednocześnie najbardziej intensywnie zaludniona część gminy. Dobrym dostępem wykazują się obszary w południowo-zachodniej części gminy, ale są to również obszary najbardziej oddalone od głównych osi komunikacyjnych (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 3. Struktura osadnicza



Źródło: opracowanie własne

Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Boguchwała

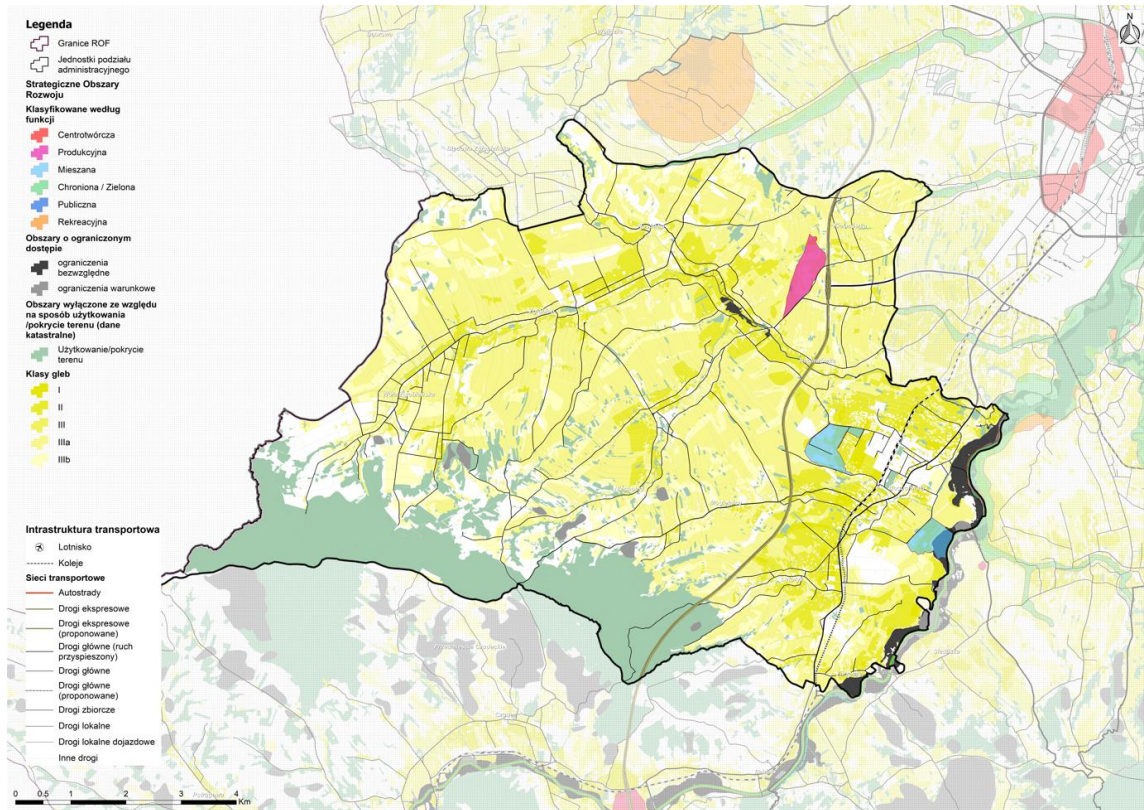


Źródło: opracowanie własne

W wymiarze strategicznym dla gminy kluczowa jest koncentracja procesów rozwojowych w dobrze skomunikowanym i wyposażonym w infrastrukturę usługową mieście Boguchwała oraz wykorzystanie potencjału węzła Rzeszów Południe po osiągnięciu jego pełnej funkcjonalności (przedłużeniu S19 na południe). Z tego punktu widzenia trafnie wyznaczono w ramach strategii przestrzennej ROF **strategiczne obszary rozwoju (SOR) w gminie w postaci dwóch obszarów rozwoju wielofunkcyjnego w mieście Boguchwała oraz strefy aktywizacji gospodarczej** na zachód od węzła Rzeszów Południe (Mapa 6). Uruchomienie inwestycyjne terenów jest uwarunkowane odpowiednim uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na Mapa 9 - Mapa 12 (w Załączniku). Z ekologicznego punktu widzenia do SOR zaliczony jest również korytarz doliny Wisłoka.

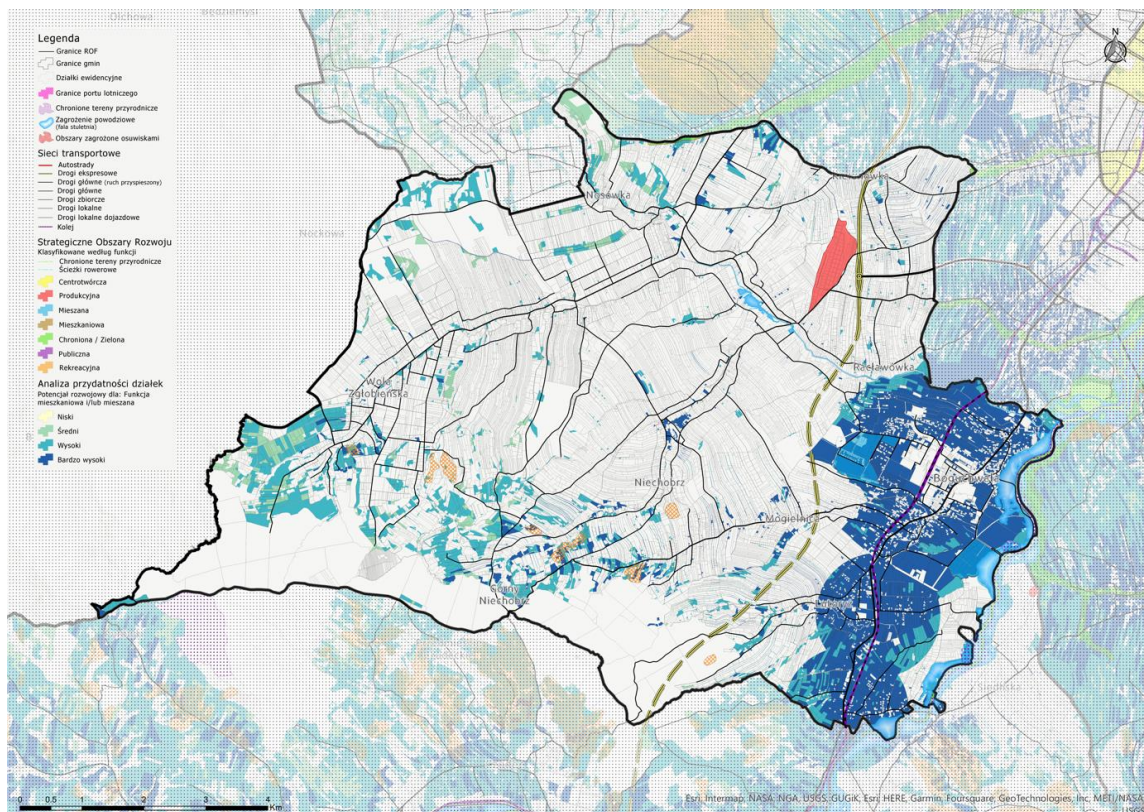
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na duże ograniczenia rozwojowe w wiejskiej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 7), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowych, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy (Mapa 8). Tym samym jako dodatkowe preferowane obszary rozwoju w skali gminnej wskazać można **obszary położone w południowo-wschodniej części gminy, obsługiwane przez istniejący przystanek Wisłoczanka oraz planowany nowy w Lutoryżu**. Niezbędnym działaniem wspomagającym byłoby jednak w tym przypadku bardziej świadome ukształtowanie struktury przestrzennej tych obszarów poprzez działania planistyczne. Dla pozostałej części gminy w większym stopniu można wykorzystać **potencjał rolny i turystyczny**. Temu pierwszemu służyłaby popularyzacja rolnictwa ekologicznego oraz wsparcie tworzenia i promocji lokalnych marek. Drugiemu pełniejsze wykorzystanie potencjału rozwoju ścieżek i szlaków rowerowych.

Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

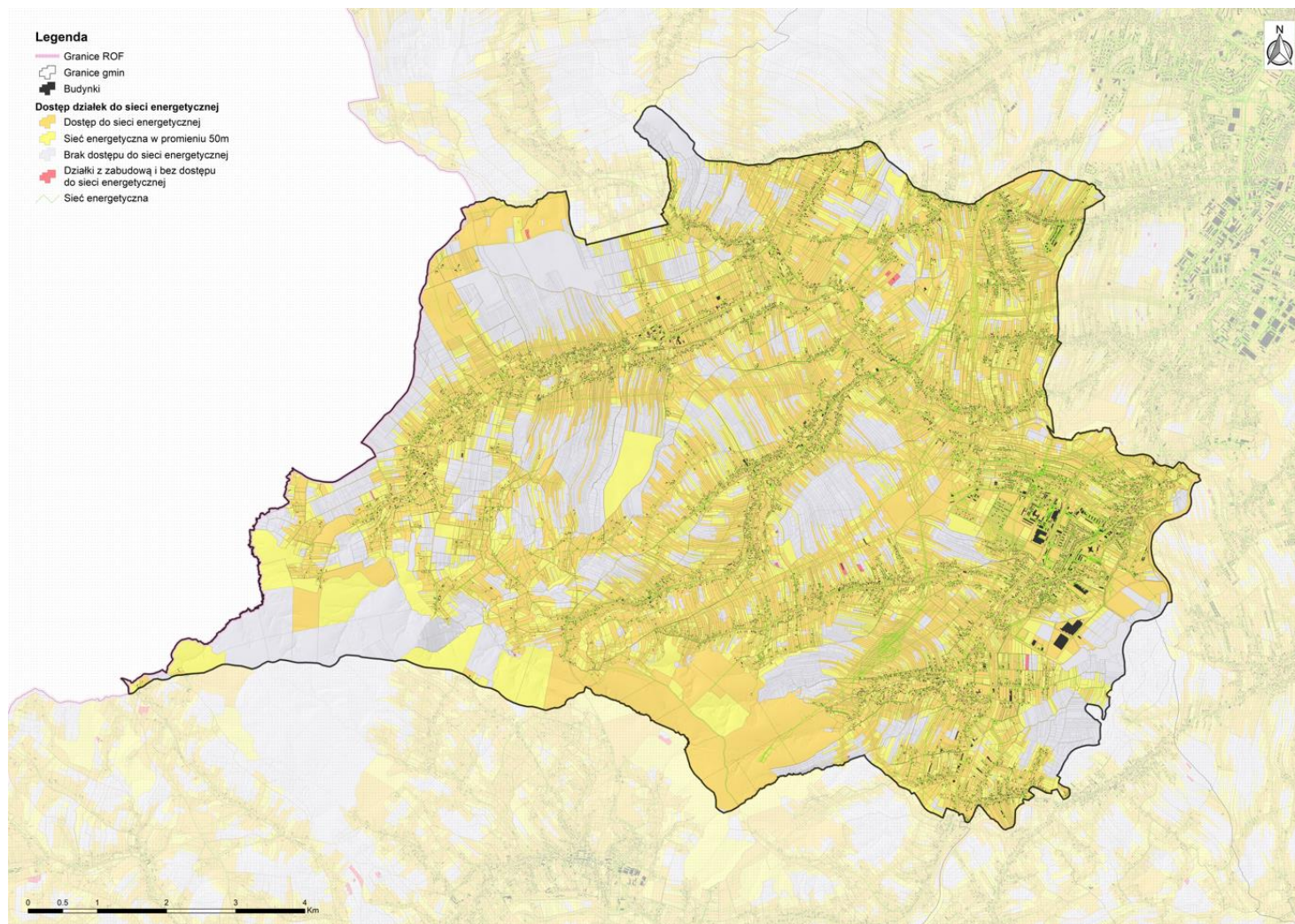
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

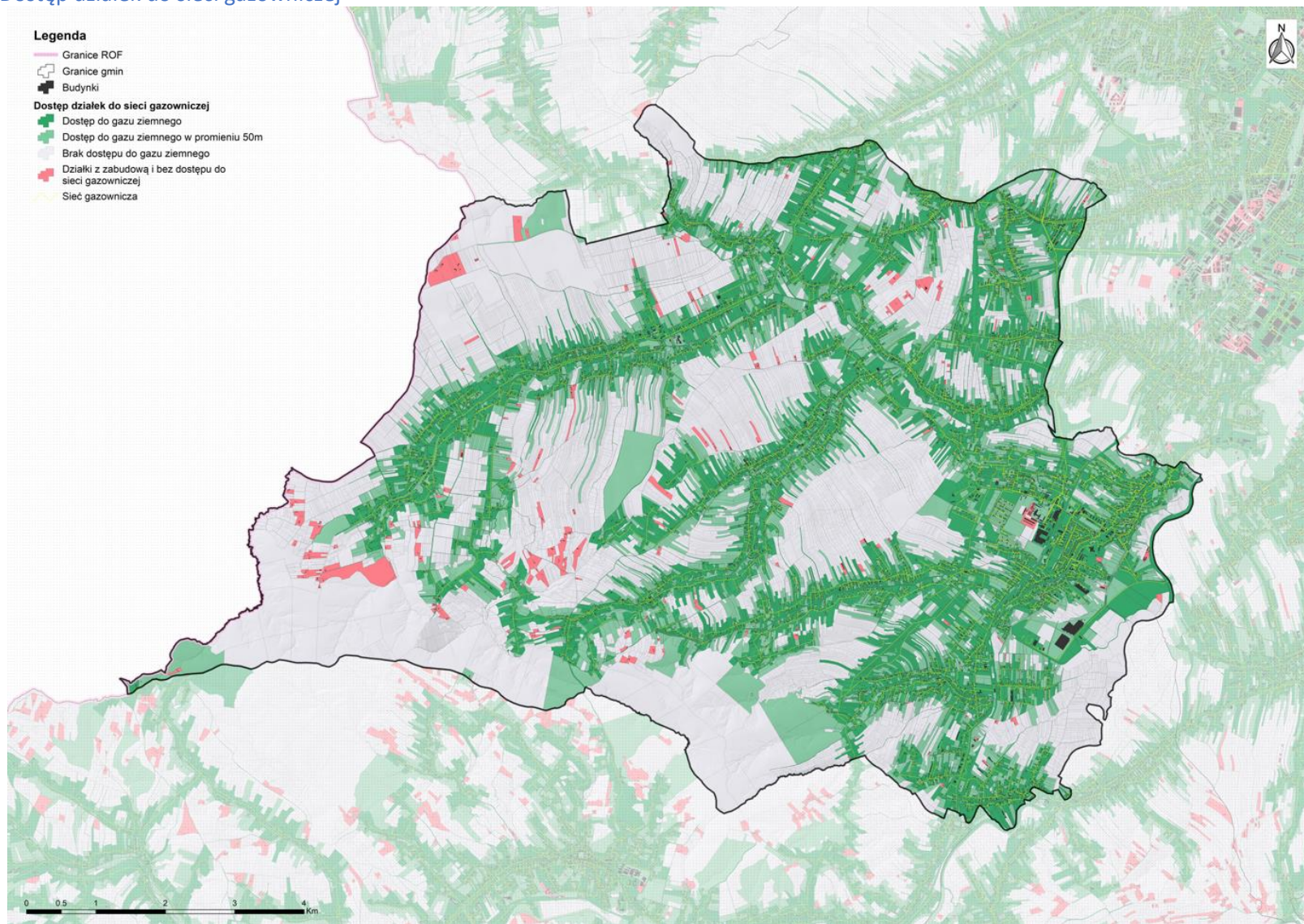
Załączniki

Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej



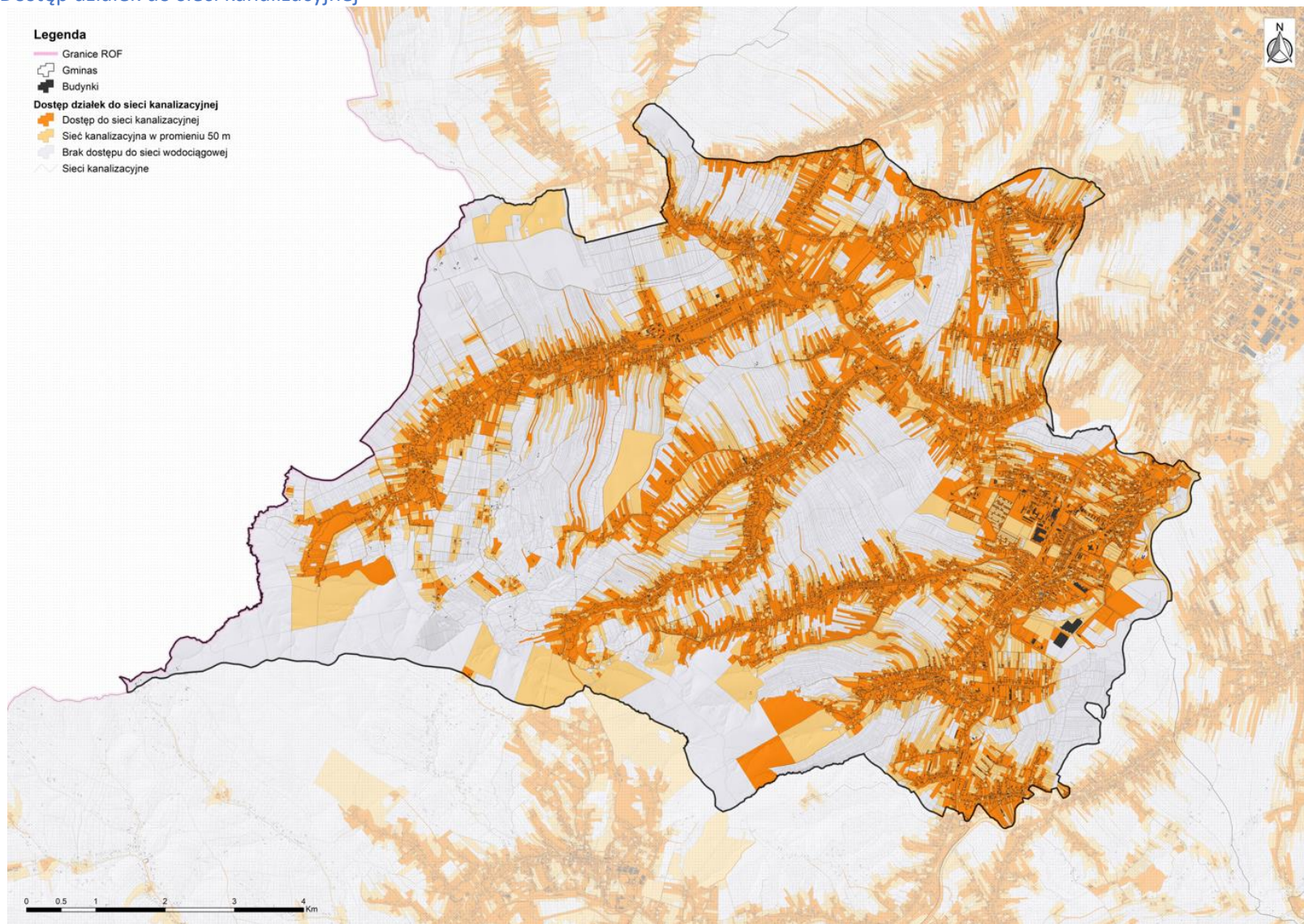
Źródło: opracowanie własne

Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej



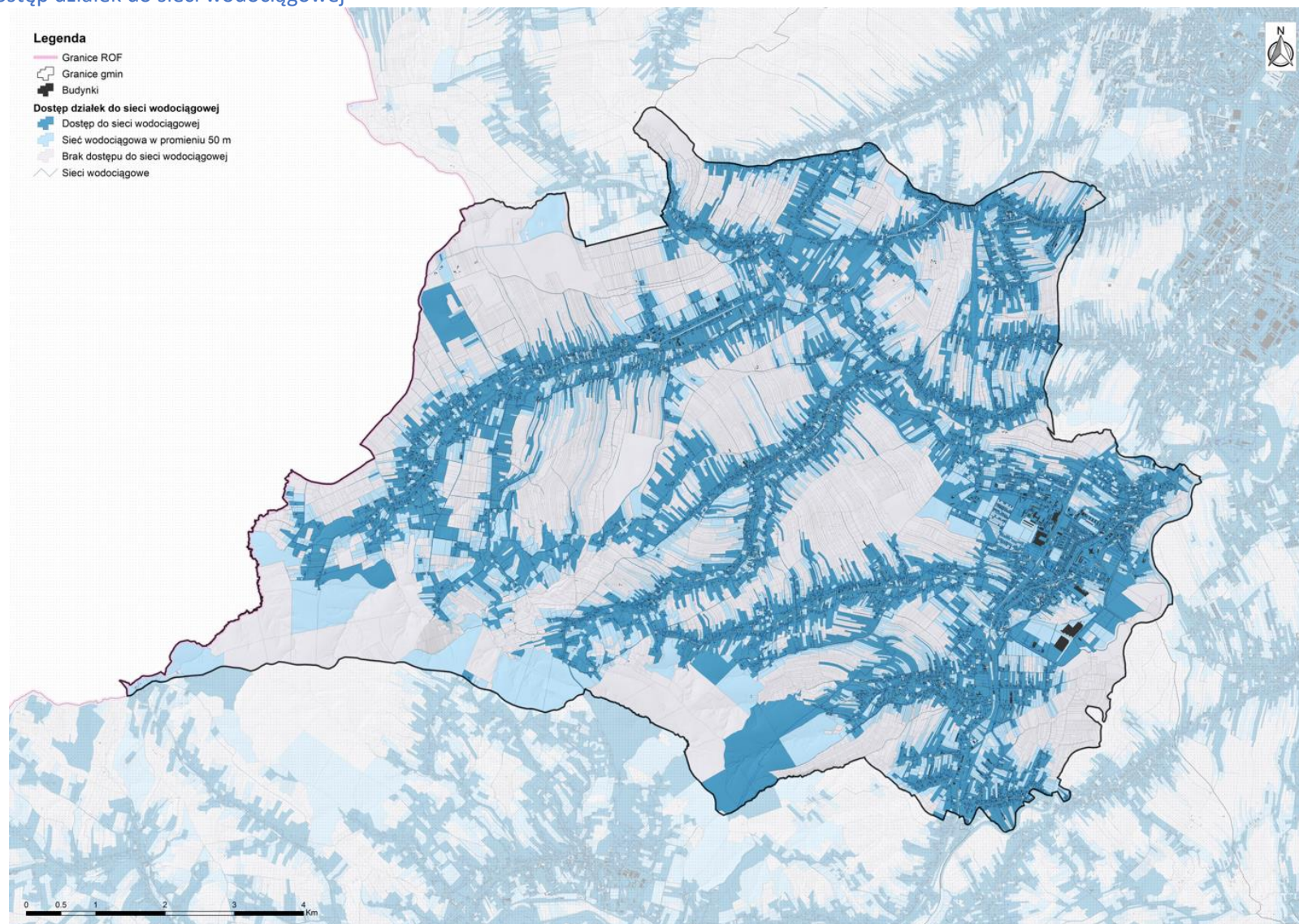
Źródło: opracowanie własne

Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



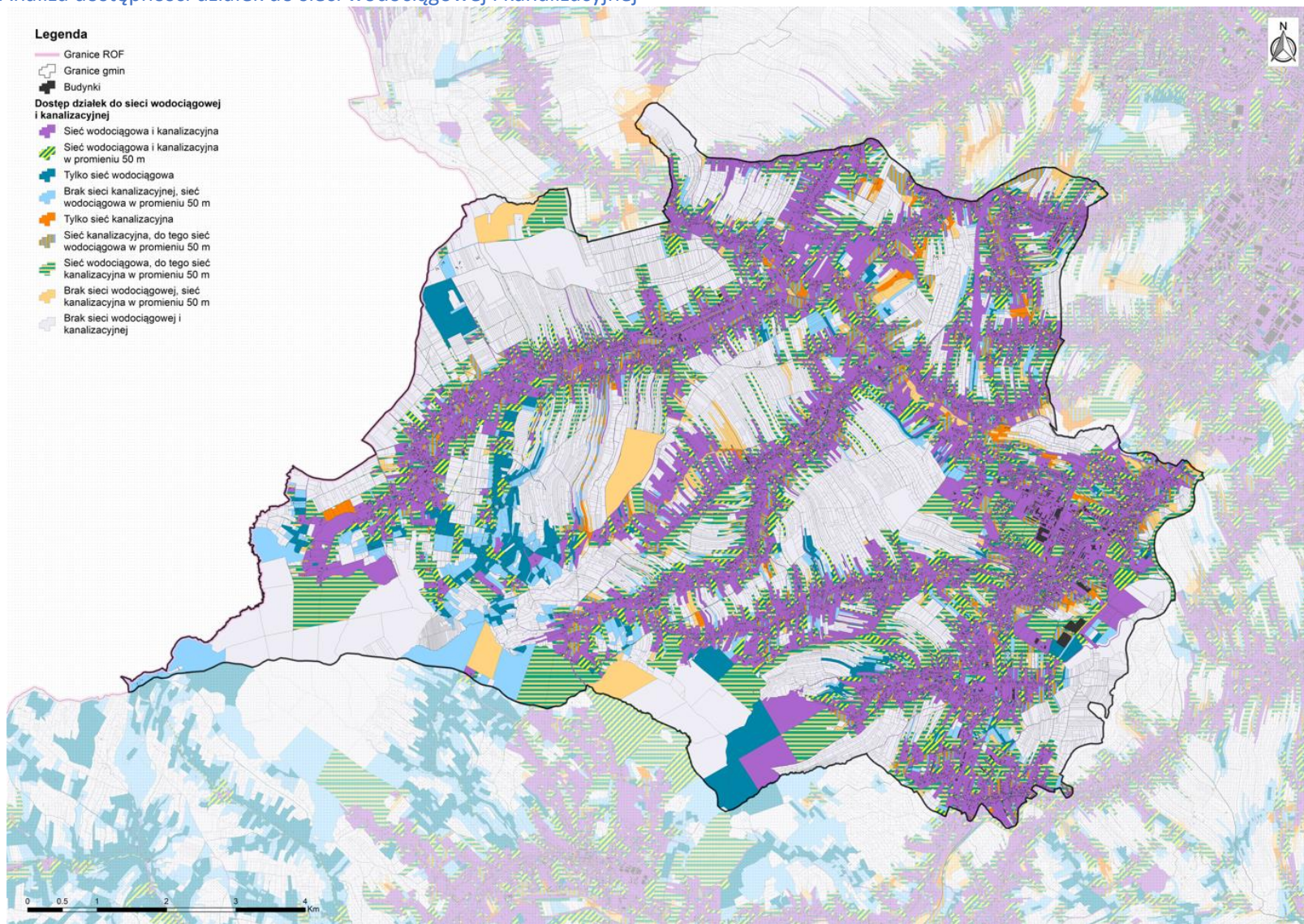
Źródło: opracowanie własne

Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej



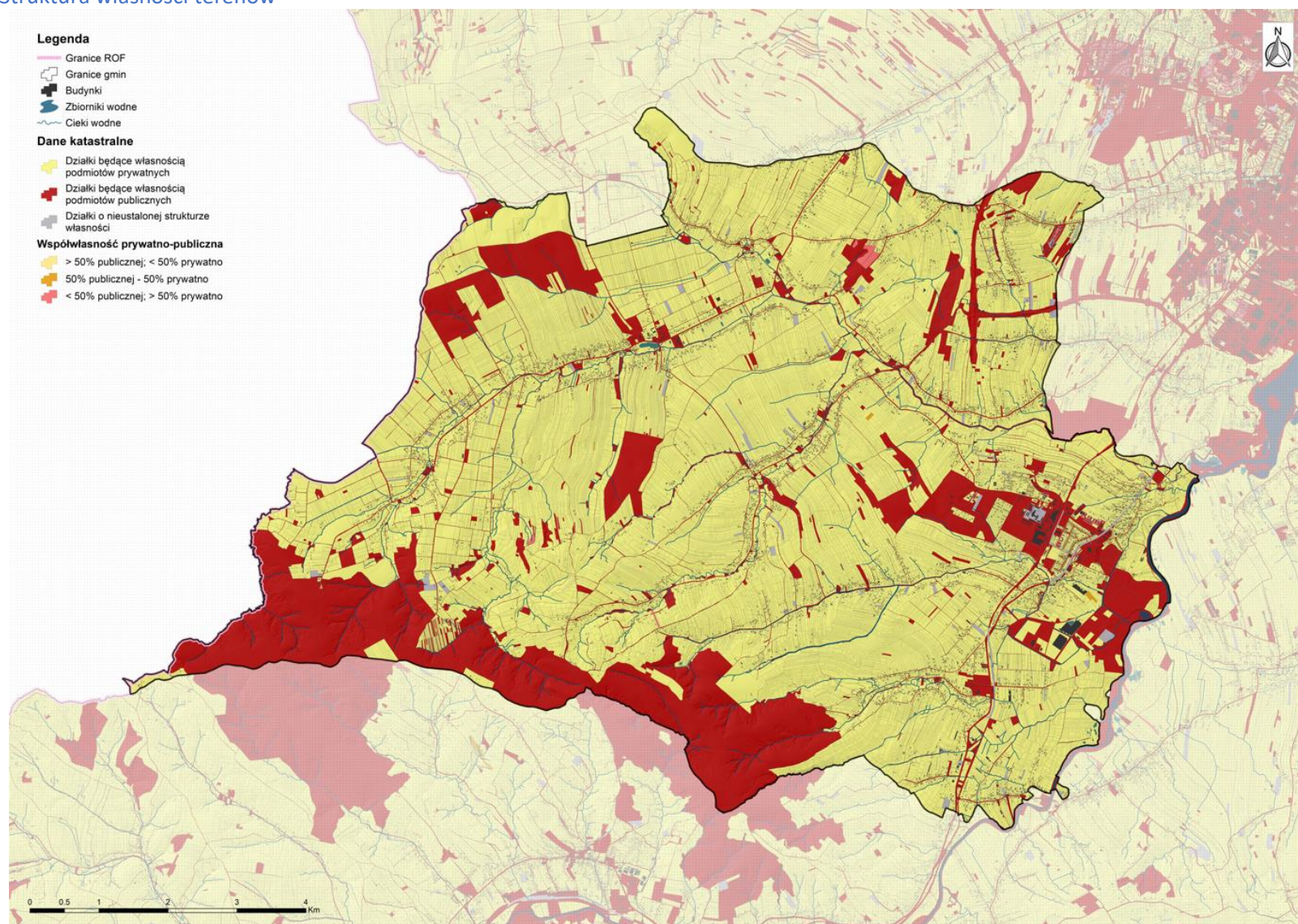
Źródło: opracowanie własne

Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



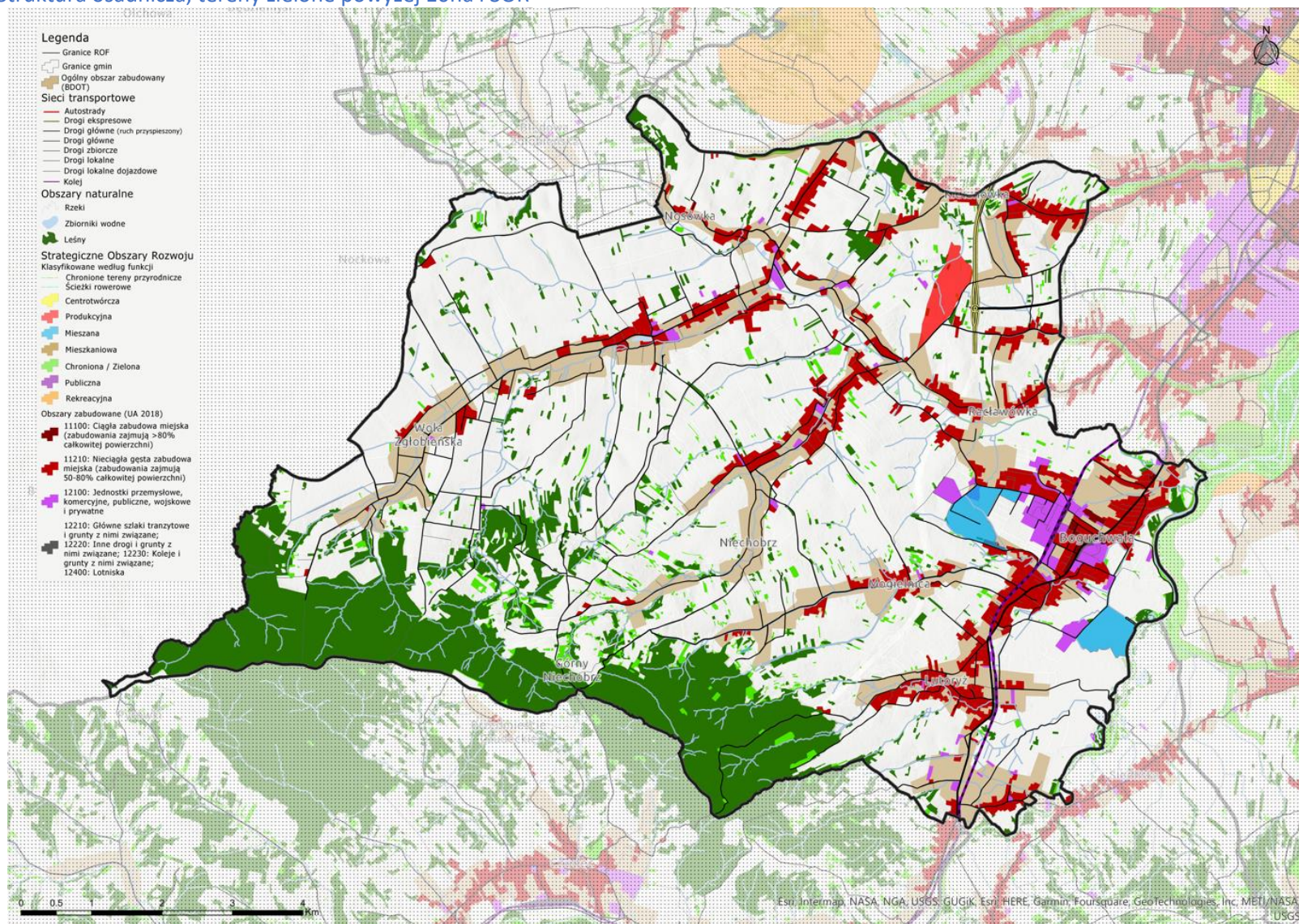
Źródło: opracowanie własne

Mapa 14. Struktura własności terenów



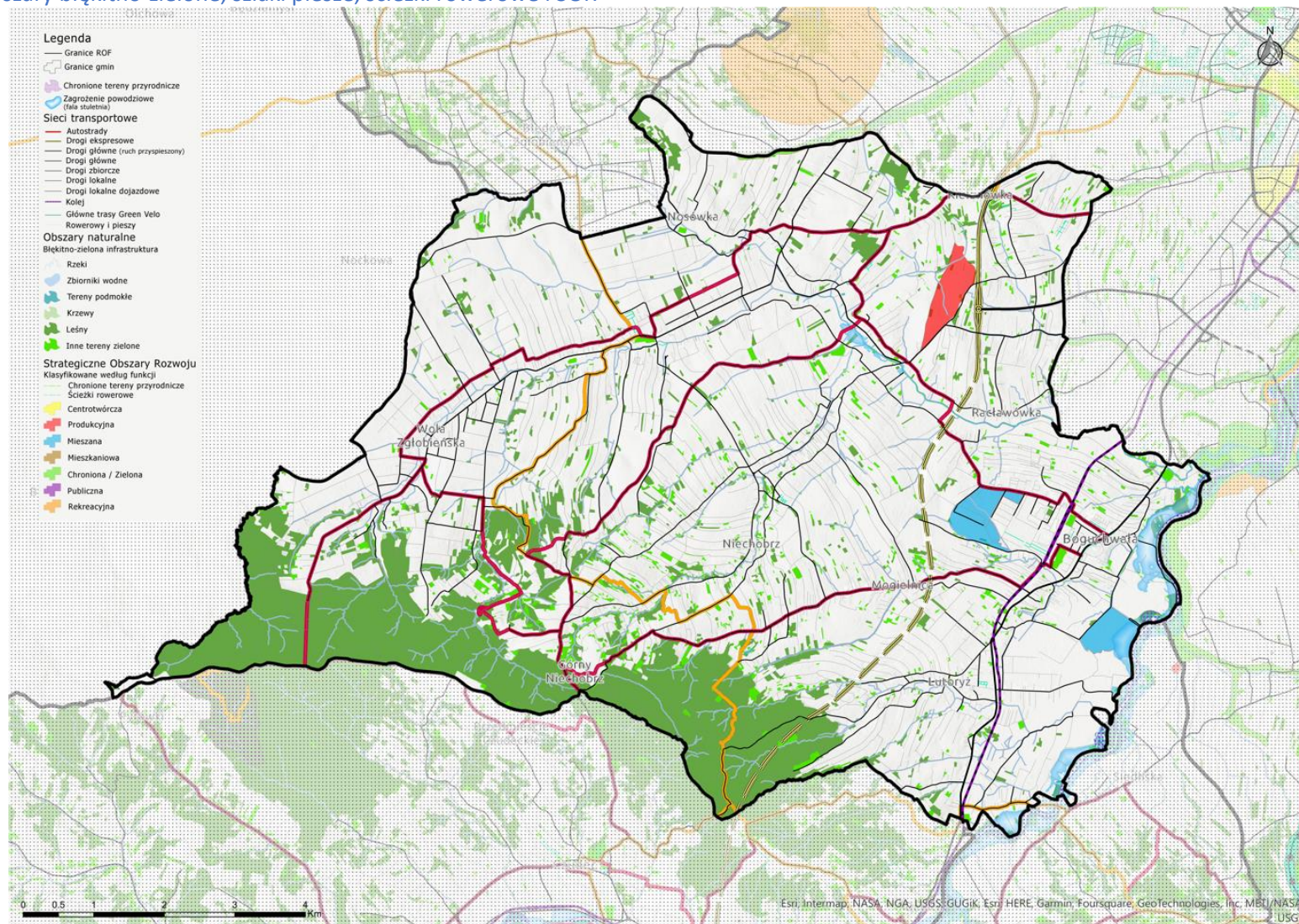
Źródło: opracowanie własne

Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: opracowanie własne

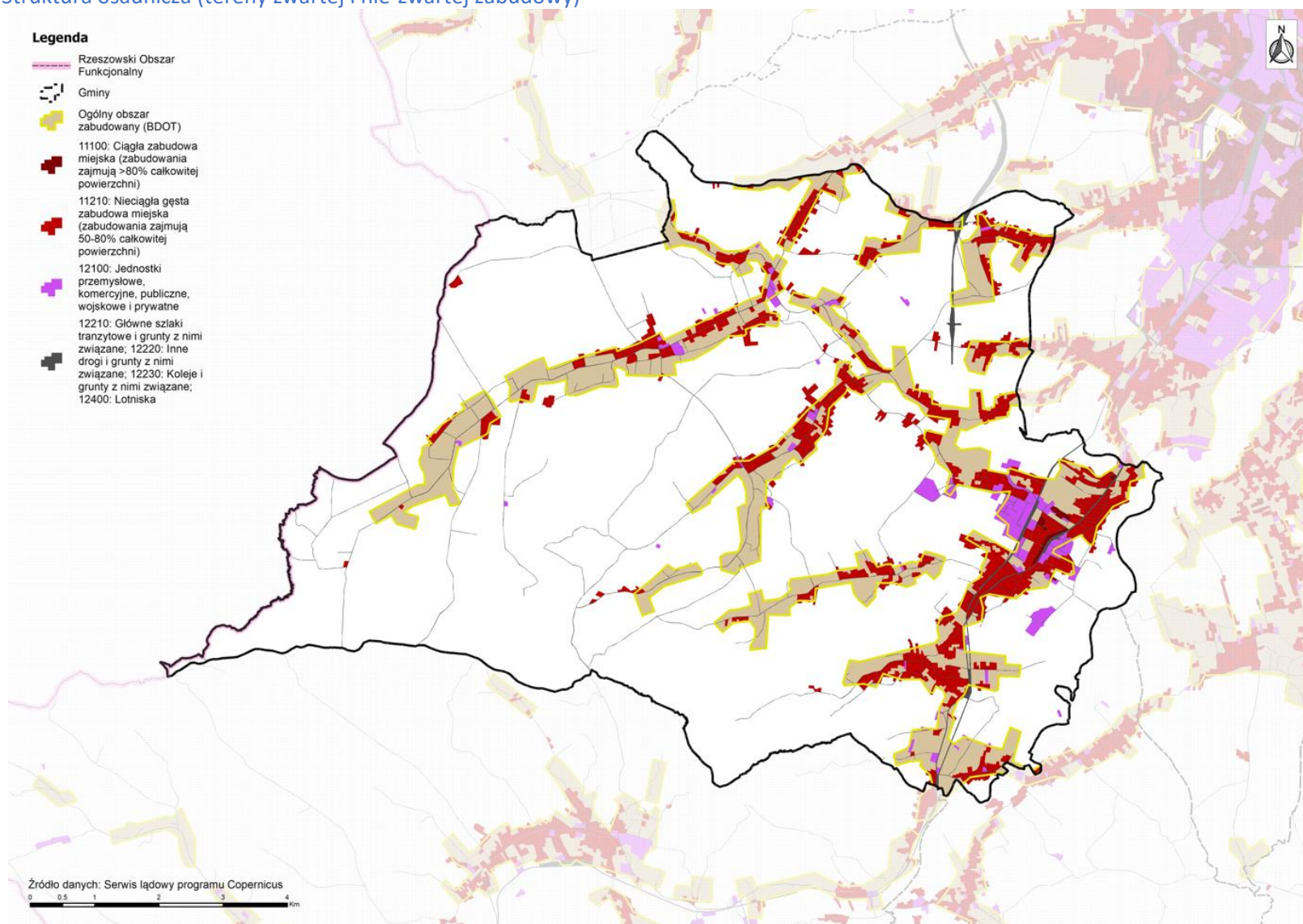
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

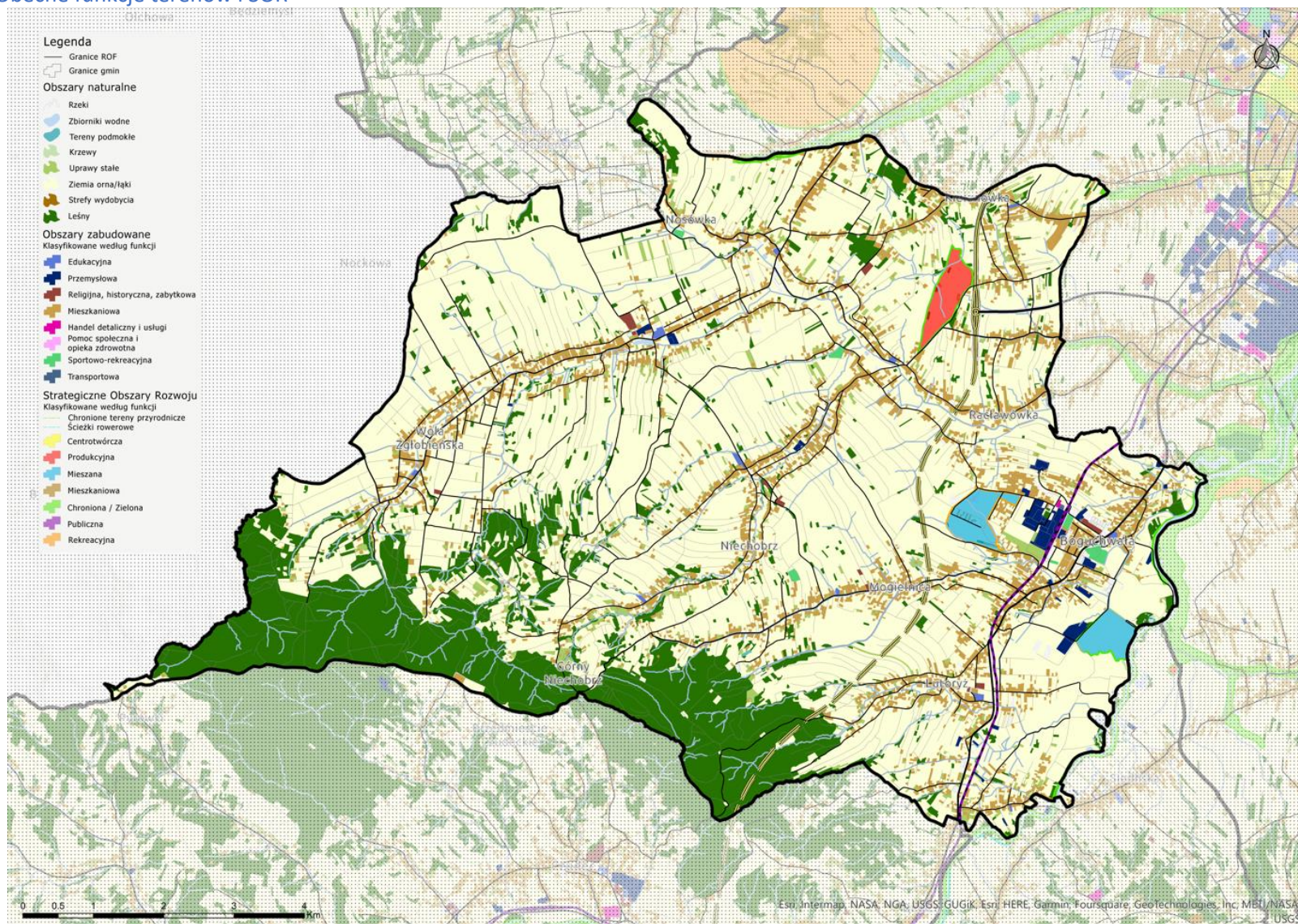
Źródło: opracowanie własne

Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



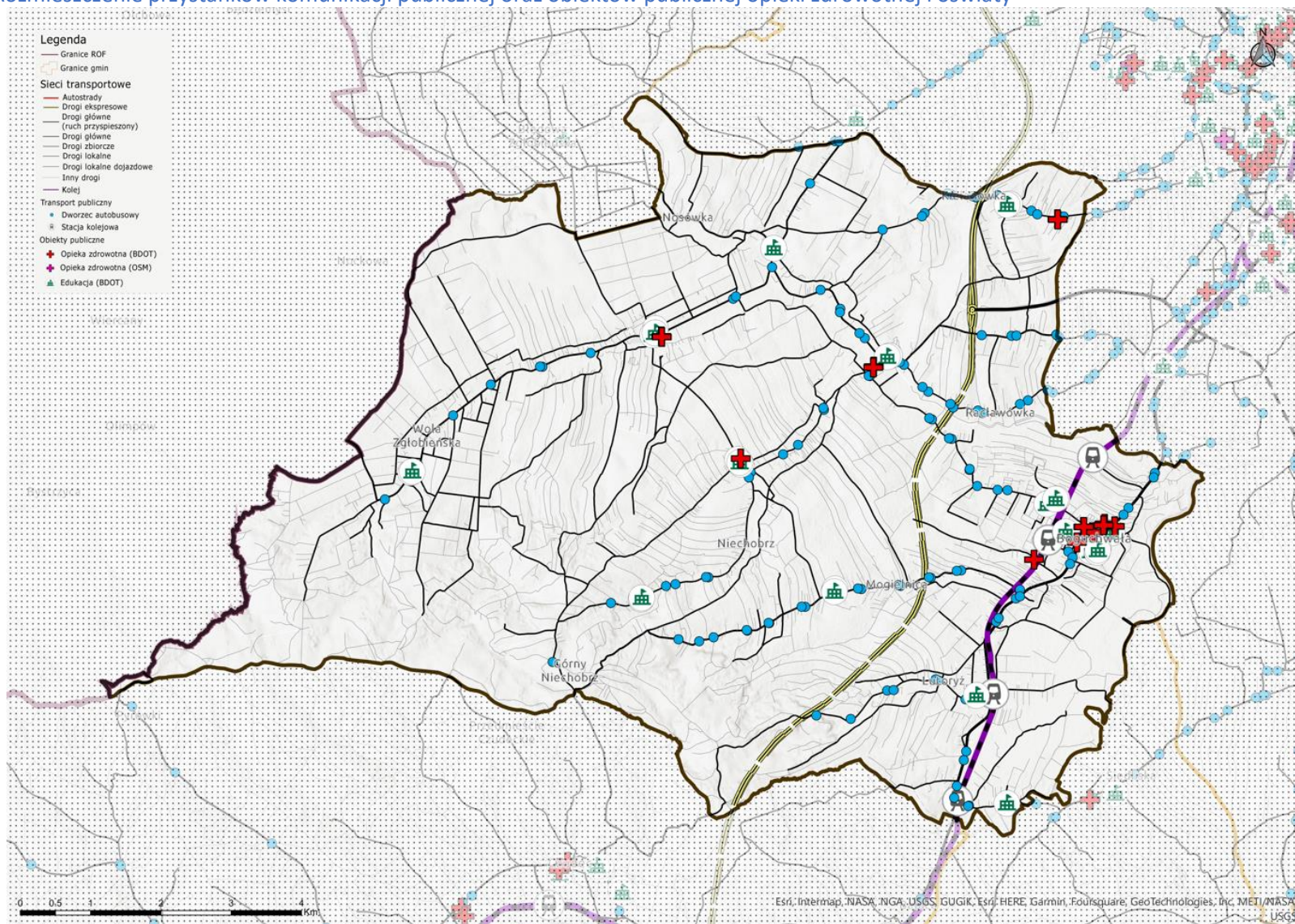
Źródło: opracowanie własne

Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR



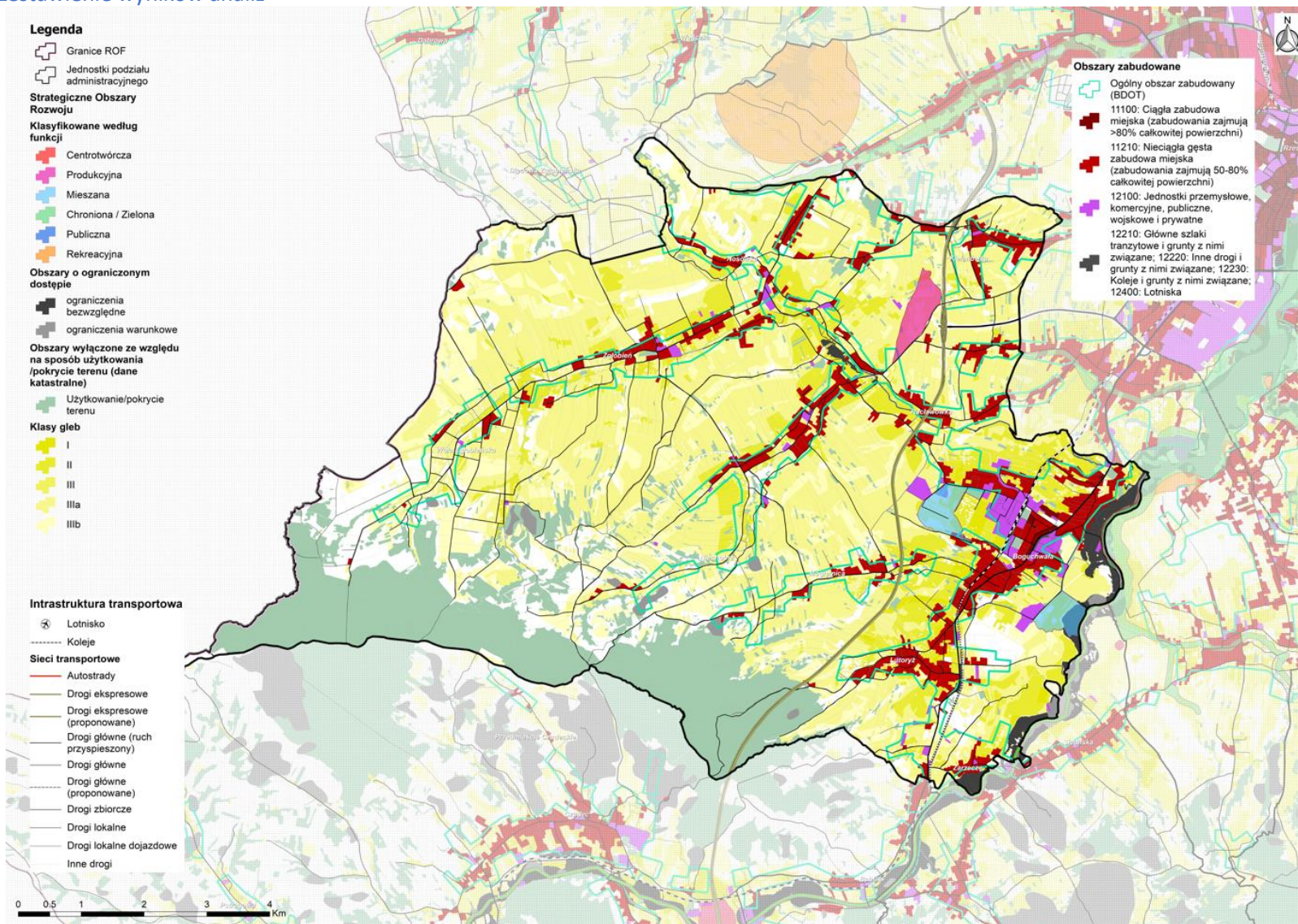
Źródło: opracowanie własne

Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



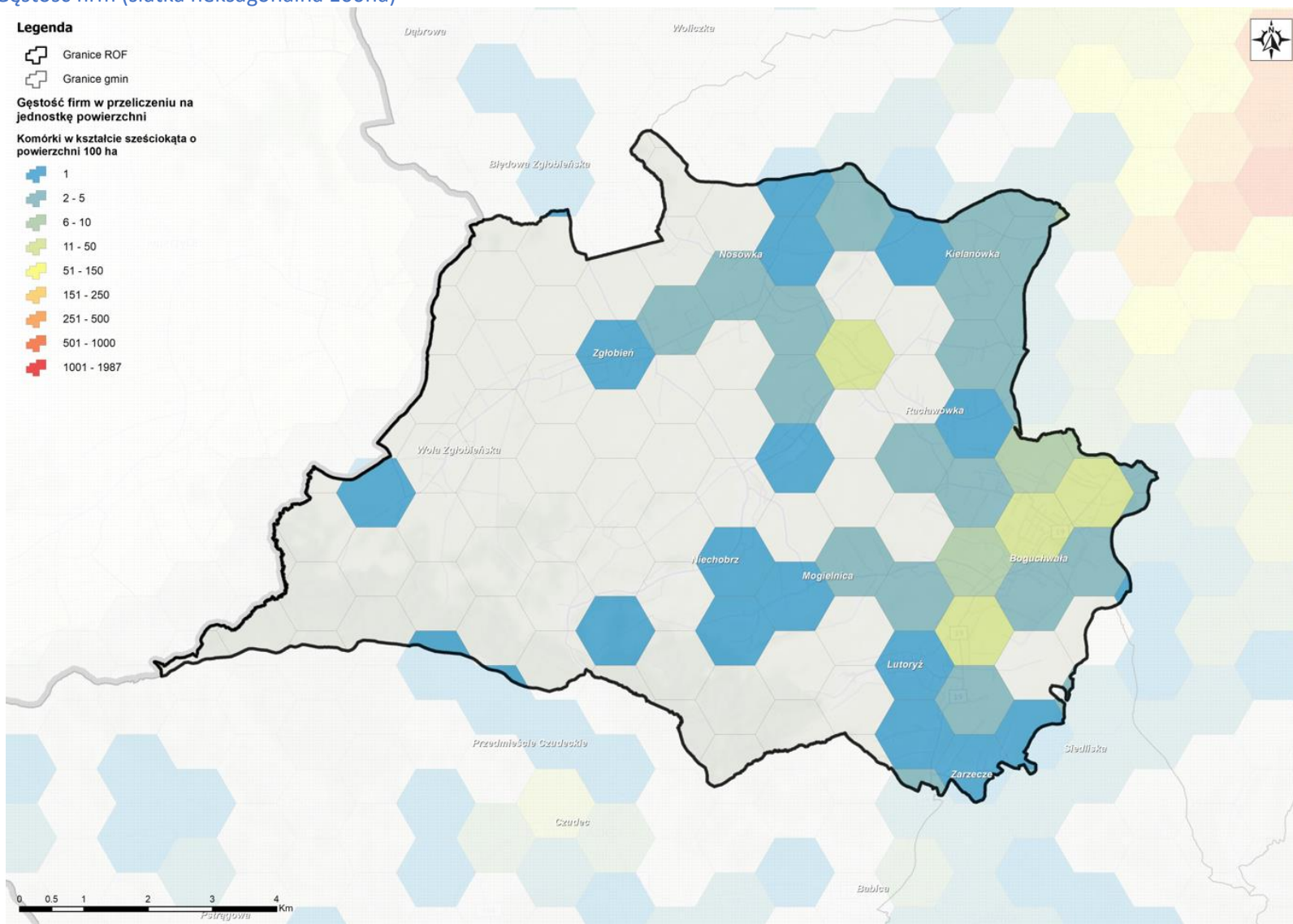
Źródło: opracowanie własne

Mapa 20. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

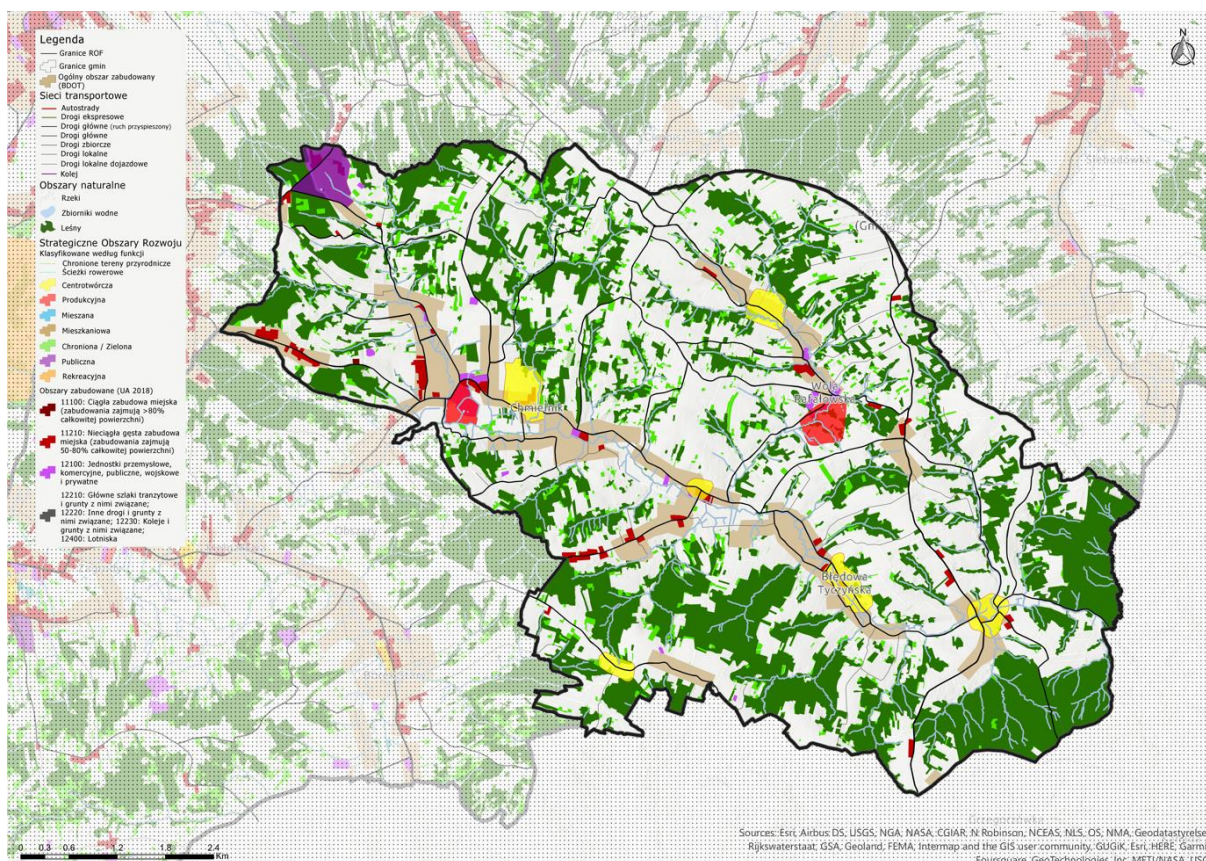


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

CHMIELNIK

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	11
Załączniki	16

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	10
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	10
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	11

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	4
Mapa 2. Mpsz w Gminie Chmielnik	8
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	12
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	13
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	13
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Chmielnik.....	14
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR.....	15
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	15
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	16
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	17
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	18
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	19
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	20
Mapa 14. Struktura własności terenów	21
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	22
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	23
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	24
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	25
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	26
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	27
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	28

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
MPZP	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

1. Wstęp

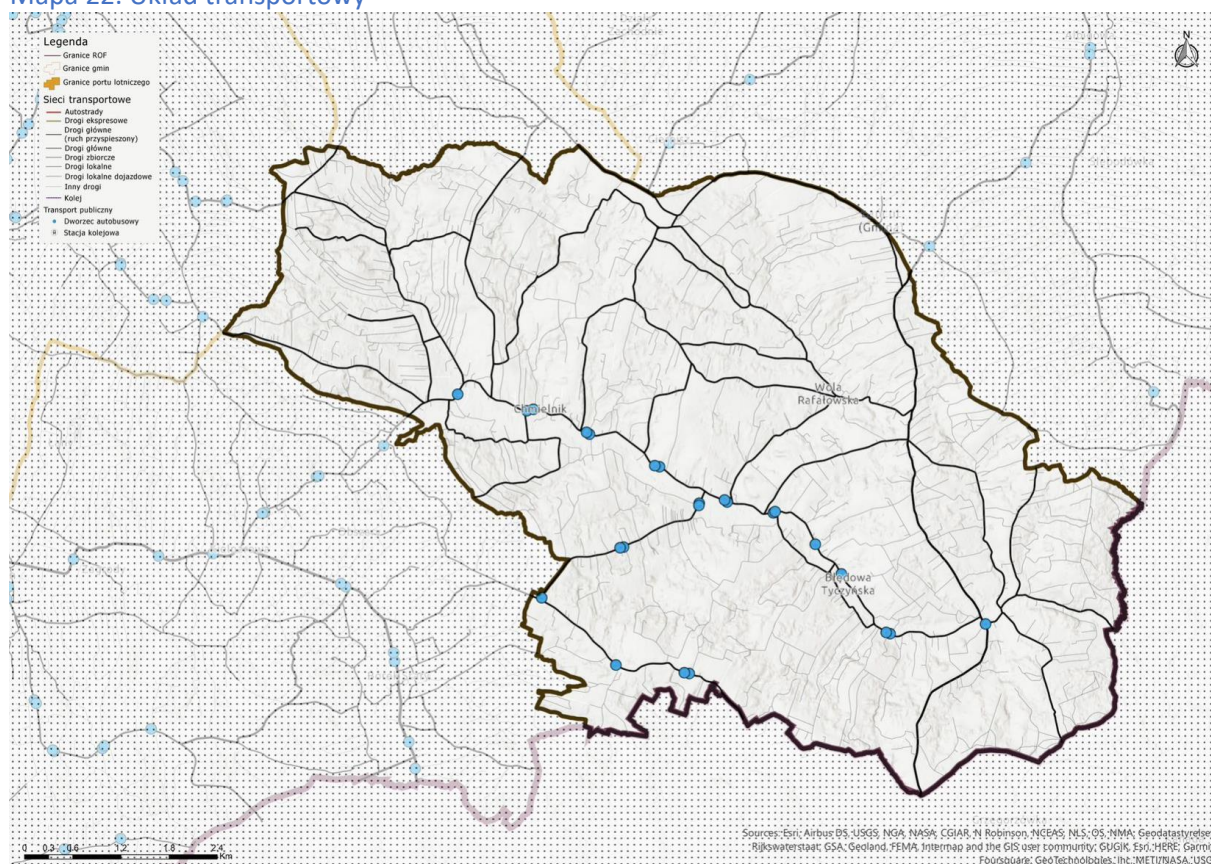
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Chmielnik z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

2. Informacje ogólne o gminie

Gmina Chmielnik leży w południowo-wschodniej części ROF i bezpośrednio graniczy z Rzeszowem od północnego zachodu. Głównymi **elementami krystalizującymi** strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

- lokalizacja strategicznych dla ROF dróg kołowych w osi południe - północ droga wojewódzka 877 ([Mapa 1](#)),
- Ukształtowanie terenu, będącego **górkim obszarem funkcjonalnym**, które przez swoje wypiętrzenie ogranicza możliwości zabudowy dużych inwestycji, oraz stwarza problemy z wodami opadowymi i osuwiskami.

Mapa 22. Układ transportowy



Źródło: Opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Chmielnik ma **charakter górskiego obszaru funkcjonalnego**, a jej wyróżniającymi się elementami są:

- jest częścią Obszaru Funkcjonalnego Pogórzy Karpackich
- struktura ulicowa, na osi wschód-zachód, prowadząca od Zabratówki, przez Błędną Tyczyńską, Chmielnik oraz Matysówkę w kierunku Rzeszowa
- z uwagi na usytuowanie narażona jest na osuwiska i problemy z odprowadzeniem wód opadowych
- Większość obszaru gminy podlega wyłączeniom lub ochronie
- Tereny rolnicze w przeważającej części klasy III

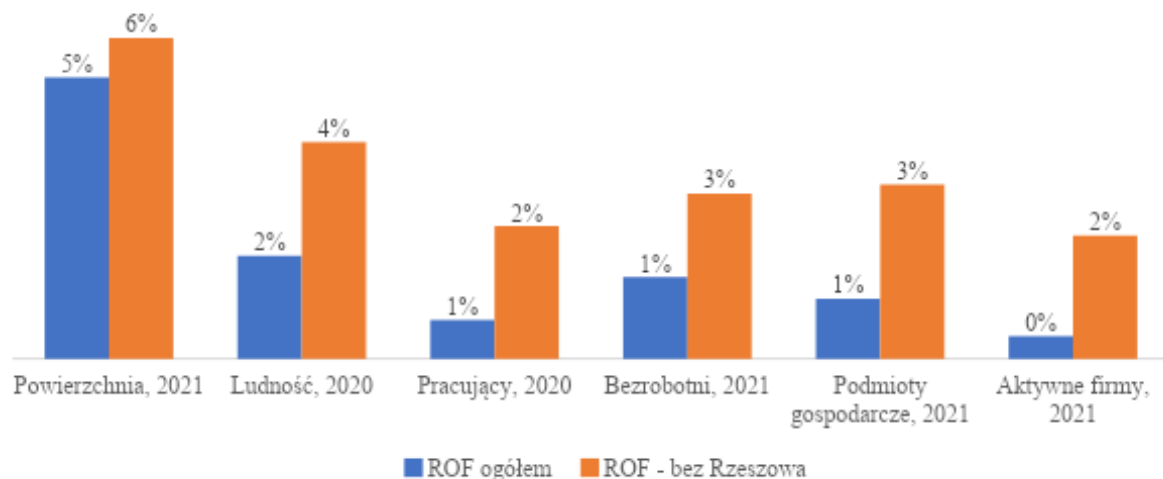
Z uwagi na uwarunkowania terenowe oraz wysokie wartości przyrodnicze, wyzwaniem polityki przestrzennej staje się ochrona istniejącego krajobrazu, wzmacnianie i porządkowanie istniejącej sieci osadniczej, oraz rekreacja.

3. Demografia

Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało 6'968 mieszkańców, z czego 61.4% w wieku produkcyjnym; więcej jak w województwie (61.1%) i jak w kraju (59.5%). 20.6% było w wieku przedprodukcyjnym, a 18% w poprodukcyjnym.

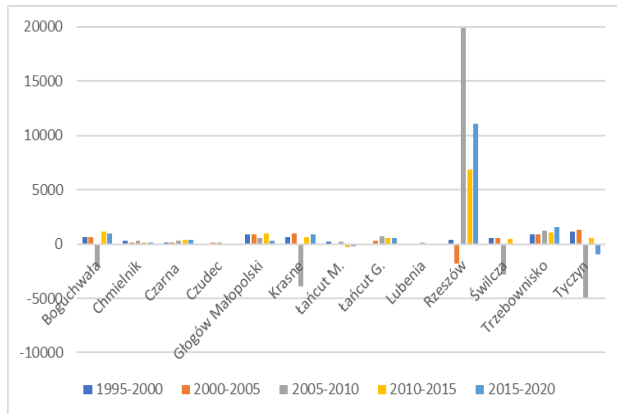
Chmielnik jest drugą najmniejszą pod względem ludności gminą ROF, stanowi 2% potencjału ludnościowego Obszaru. Potencjał ekonomiczny gminy jest bardzo ograniczony, odpowiada ona za niespełna 1% pracujących w ROF oraz niespełna 0.5% aktywnych firm (Wykres 1.).

Wykres 1 Udział gminy Chmielnik w wybranych wielkościach ROF



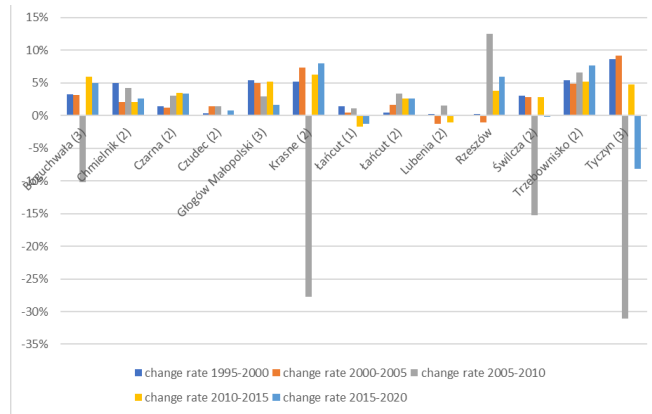
Źródło: GUS, D&B

Rysunek 8. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 9. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

4. Główne wskaźniki gospodarcze

Gmina Chmielnik położona jest na terenie powiatu rzeszowskiego, na południowy wschód od Rzeszowa.

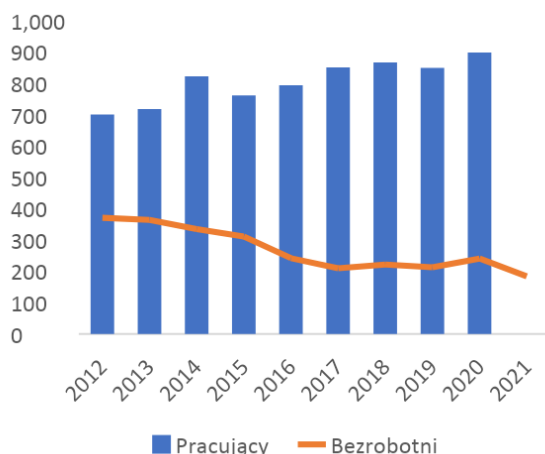
Gmina ma charakter wiejski przy czym zdecydowana większość gospodarstw zajmuje się produkcją na własny użytek. Działalność poza-rolnicza ma ograniczoną skalę i koncentruje się w zakresie usług budowlanych oraz działalności przemysłowej (w tym produkcji urządzeń wentylacyjnych, produkcji napojów bezalkoholowych, obróbki metali i tworzyw sztucznych, produkcji wyrobów tekstylnych).

Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 184 osoby (96 kobiet i 88 mężczyzn, Wyk.2). To rekordowo niski poziom. Także relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym spadła do rekordowo niskiego poziomu 4.3%, jest też najniższa wśród wszystkich gmin ROF. W strukturze bezrobotnych uwagę zwraca rekordowo wysoki – na tle pozostałych gmin ROF - udział długotrwale bezrobotnych, który wynosi aż 69%. Jest to poziom zdecydowanie wyższy nie tylko od średniej dla ROF (64.4%), ale także dla województwa i Polski (odpowiednio 60.5 i 56.6%)

Podobnie jak w pozostałych gminach wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one ponad 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 514. 19 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było największych - 250 i więcej zatrudnionych – firm (Wyk.3). Relatywnie wysoka jest obecność kapitału zagranicznego; według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowało się 5 spółek handlowych z udziałem takiego kapitału.

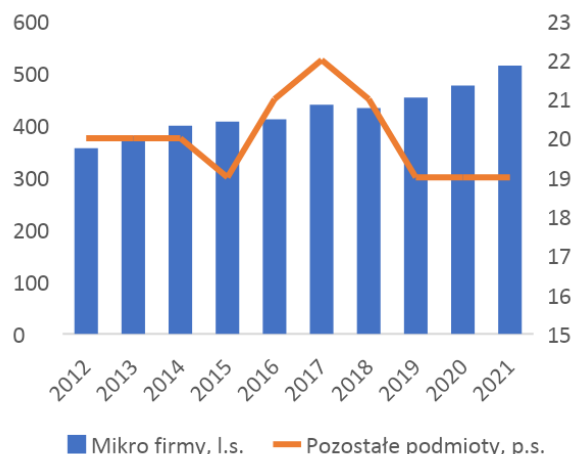
Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie 200-250 mln zł.

Rysunek 10. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 11. Statystyki firm (według REGON)



Źródło: GUS

Perspektywy rozwoju gospodarczego

Prognozy demograficzne GUS wskazują, że pomimo starzenia się społeczeństwa w perspektywie 2030 roku ludność gminy może wzrosnąć w granicach 4-5%². Równocześnie spadnie odsetek osób w wieku produkcyjnym (do niespełna 60%) oraz przedprodukcyjnym (ok. 19%). Udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrośnie do blisko 21%.

Ze względu na charakter gminy podaż terenów inwestycyjnych jest bardzo ograniczona. W tej sytuacji rozwijanie jej potencjału ekonomicznego powinno koncentrować się na budowaniu wartości w ramach gospodarstw rolnych (zdrowa/ekologiczna żywność) oraz pełniejszym wykorzystaniu walorów rekreacyjnych i turystycznych gminy (turystyka jednodniowa, krótkie pobyty).

Rozwój lokalnego handlu i lokalnych usług może wspierać polityka zachęcająca do zamieszkania gminy przez osoby z ustabilizowaną sytuacją zawodową i rodzinną, pracujące w Rzeszowie.

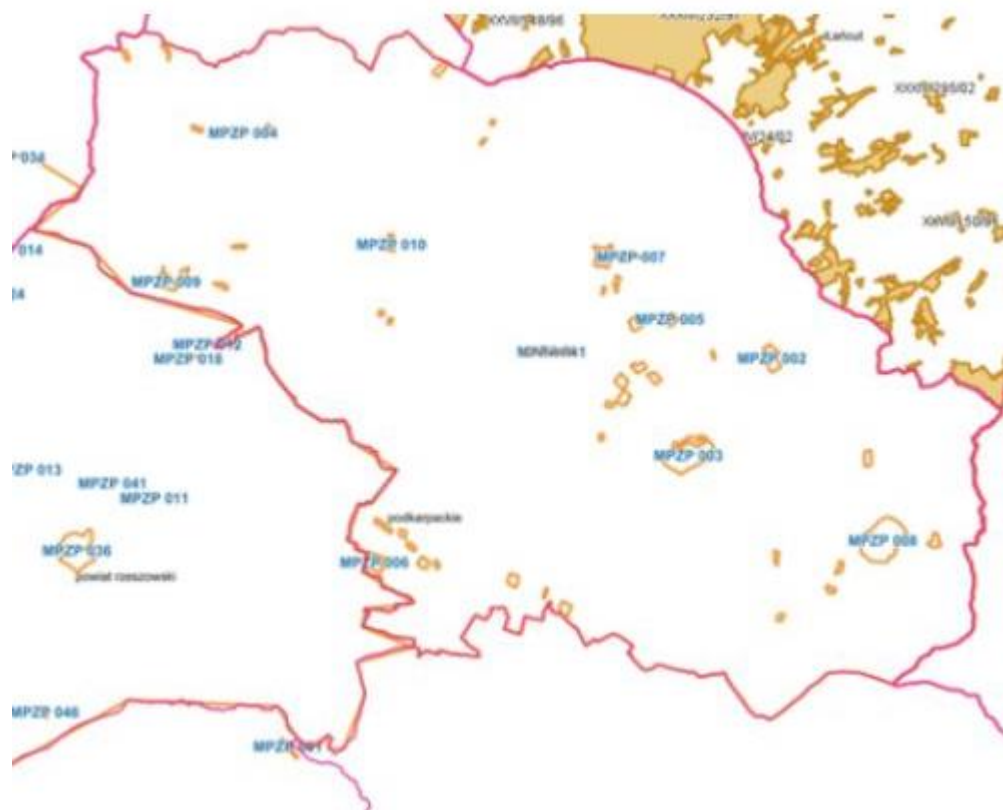
Uwolnienie istniejących lokalnie zasobów pracy wymaga podniesienia kompetencji osób długotrwale pozostających na bezrobociu oraz nieaktywnych zawodowo. Trzeba jednak przyznać, że ze względu na relatywnie niski poziom bezrobocia potencjał w tym względzie pozostaje ograniczony.

5. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2002 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **7 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 46 ha, a więc 1% powierzchni gminy. Plany miejscowe mają mocno rozproszony charakter (**Mapa 2**). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 29 ha, prawie podwajając powierzchnię objętą planami. Podsumowując, poziom pokrycia planistycznego w gminie Chmielnik jest niski, również na tle innych gmin ROF. Jedyne gmina Lubenia ma mniej planów niż Chmielnik (4) (**Tabela 1**).

² Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Chmielnik. Wstępnie można oczekiwać, że będzie to oddziaływanie pozytywne, ale skala jest trudna do oszacowania.

Mapa 23. Mpzp w Gminie Chmielnik



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 1. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łańcut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1

Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebowniko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

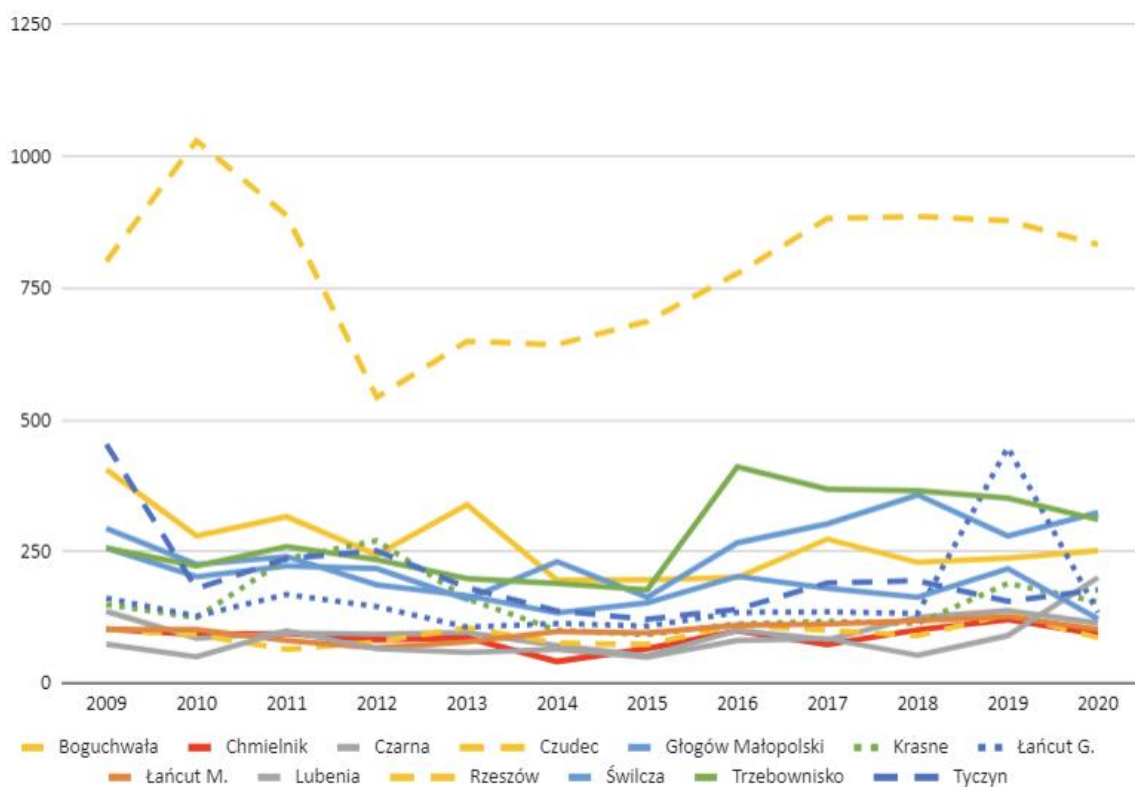
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się w większości o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu utrzymuje się na stabilnym i porównywalnym poziomie ok 94 decyzji rocznie (dane z 2020), z czego zdecydowana większość (79) przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 5](#) i [Rysunek 6](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 440 nowych mieszkań, z czego 205 w latach 2014-2020. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano ok. 31 nowych mieszkań.³ W obowiązujących planach miejscowych znajduje się 10 ha niezagospodarowanych dotąd terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

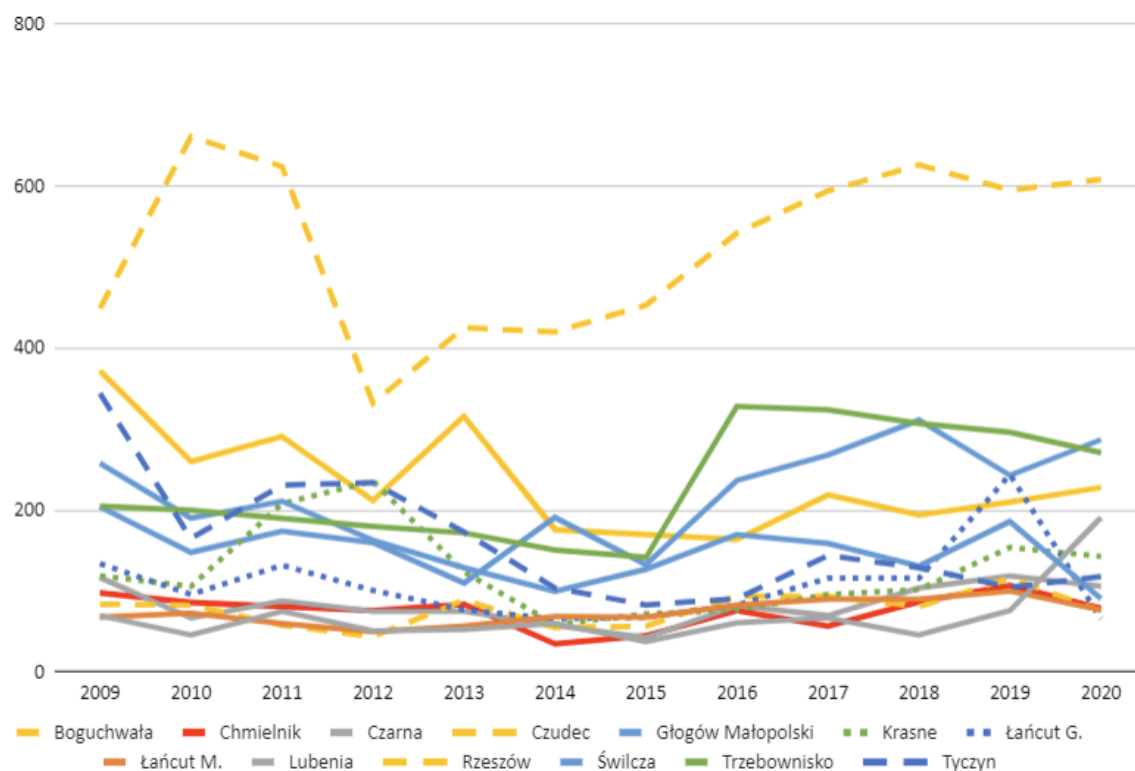
³ Dane GUS

Rysunek 12. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



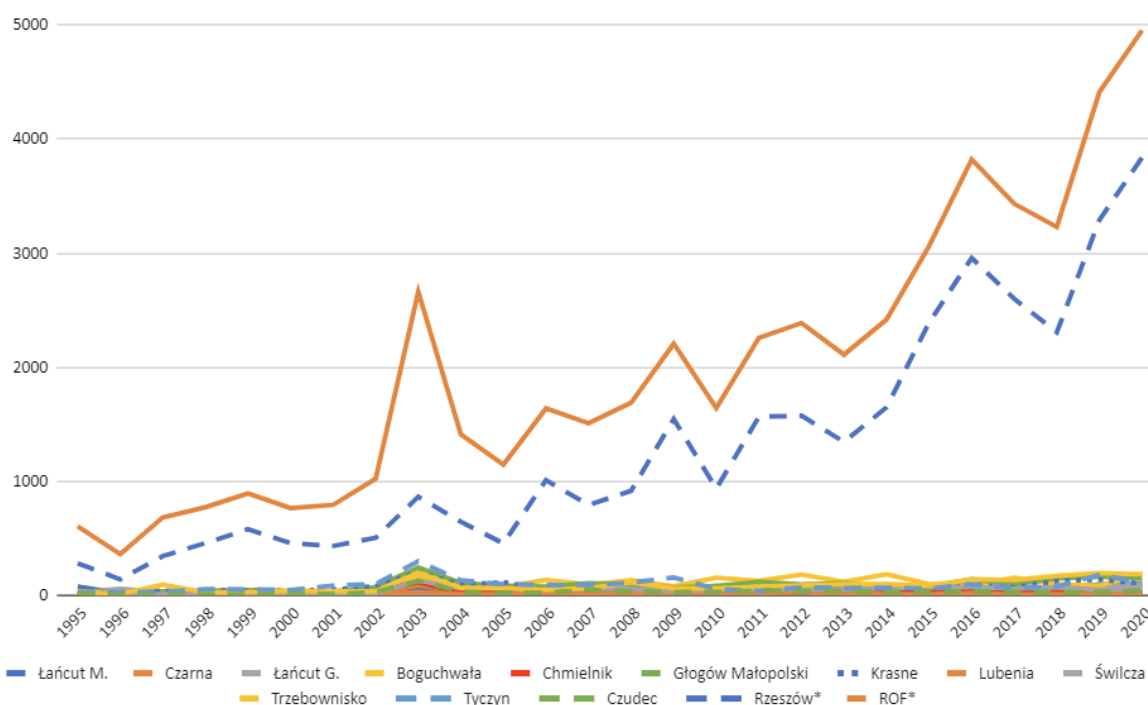
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 13. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 14. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



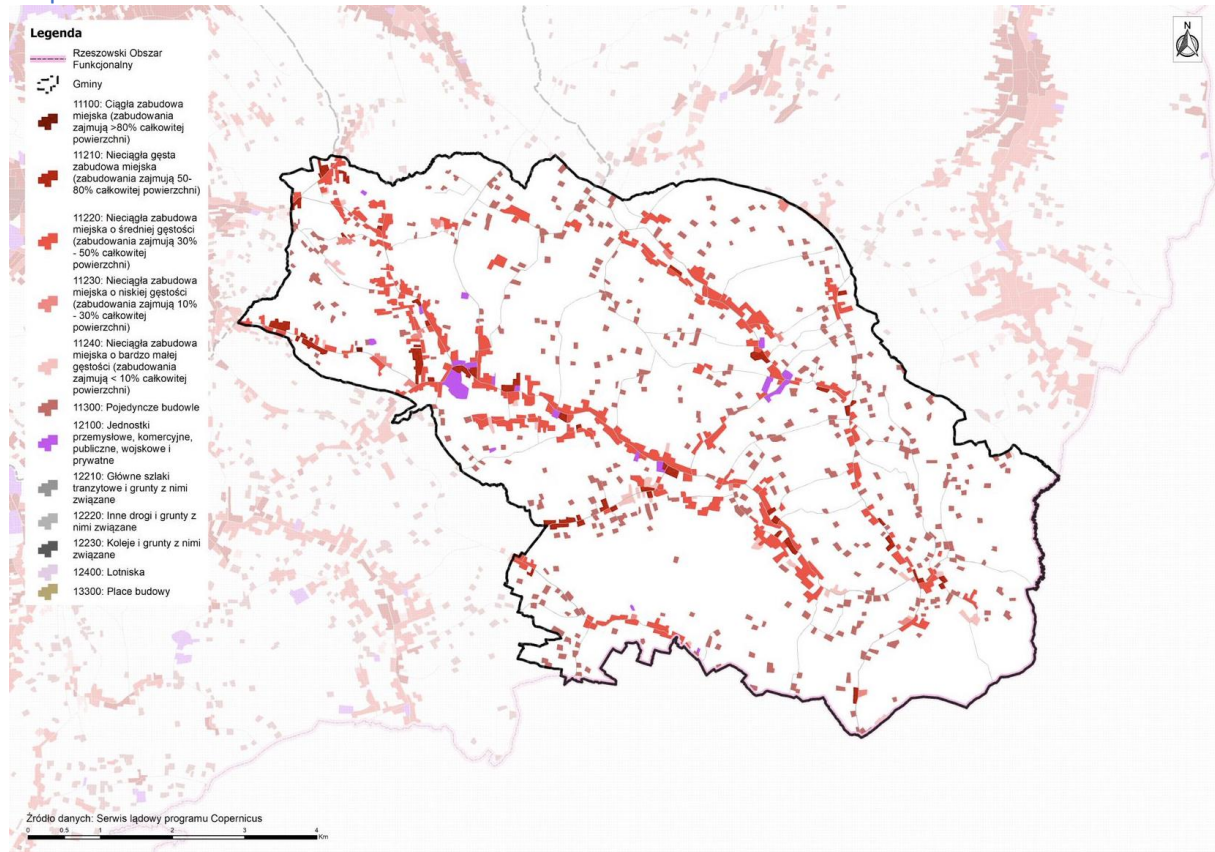
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

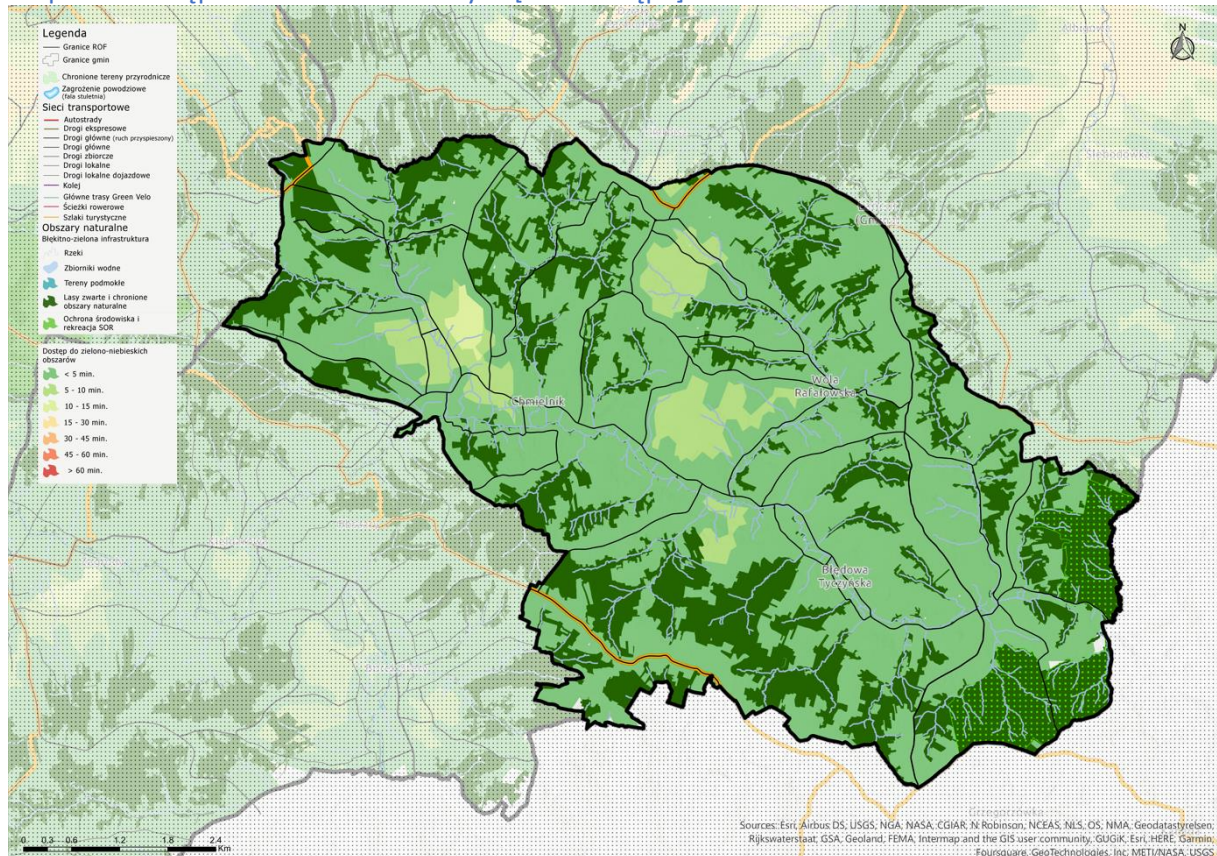
Powierzchnia Gminy Chmielnik to w sumie 5292ha, z których tereny zabudowane i zainwestowane wynoszą 311,1550 ha z tego 269,2982 ha stanowią budynki i budowle (Mapa 3). Na terenie gminy można wydzielić 3 typy stref różniących się rodzajem zagospodarowania i przeznaczeniem: Obszary leśne i rolne obszary leśne, w tym lasy ochronne: Hyżnieńsko-Gwoźnicki Obszar Chronionego Krajobrazu powołany Rozporządzeniem Wojewody Rzeszowskiego Nr 35/92 z dnia 14.07.1992 r. (który w przyszłości projektuje się włączyć do tworzonego Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Przemysko – Dynowskiego), wszystkie lasy podlegające Nadleśnictwu Strzyżów (w obrębie Błażowa) zgodnie z Zarządzeniem MOŚZNiL nr 179 z dnia 1.08.1995 r. zaliczane do lasów ochronnych (glebochronne i wodochronne), lasy stanowiące własność Skarbu Państwa będące w Zarządzie PGL-LP Nadleśnictwo Kańczuga zgodnie z Zarządzeniem MOŚZNiL nr 202 z 24.12.1994 r. uznane za lasy glebo i wodochronne, pomniki przyrody żywej ujęte w Wojewódzkim Rejestrze Pomników Przyrody pod Nr 73 i 74 w Woli Rafałowskiej (Mapa 7), Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary: rolno-osadnicze, wyłączone z zabudowy, preferowane do rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej i wypoczynkowej oraz gospodarstw agroturystycznych, wskazane jako obudowa ekologiczna rzek i cieków, preferowane do zalesienia), Obszary zainwestowania (obszary: zabudowane i preferowane do zainwestowania, potencjalnego rozwoju usług publicznych, preferowane do lokalizacji zabudowy produkcyjnej i usługowej, istniejących i planowanych cmentarzy oraz zieleni urządzonej, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, preferowane do przeznaczenia dla działalności gospodarczej komercyjnej, usługowo – handlowo – produkcyjnej). Gmina Chmielnik nie posiada w swoim zasobie nieruchomości terenów, które mogłyby być przedmiotem ofert inwestycyjnych.

Mapa 24. Struktura osadnicza

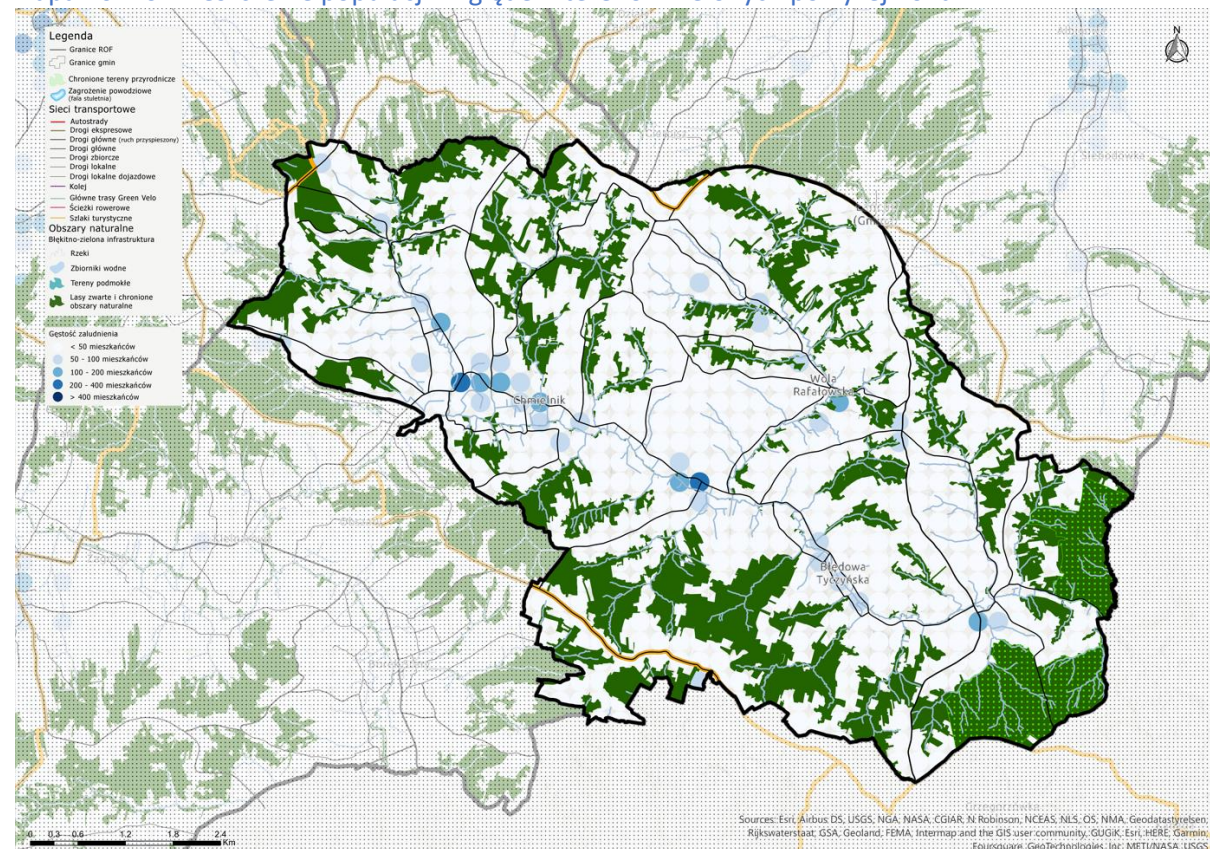


Źródło: Opracowanie własne

Mapa 25. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



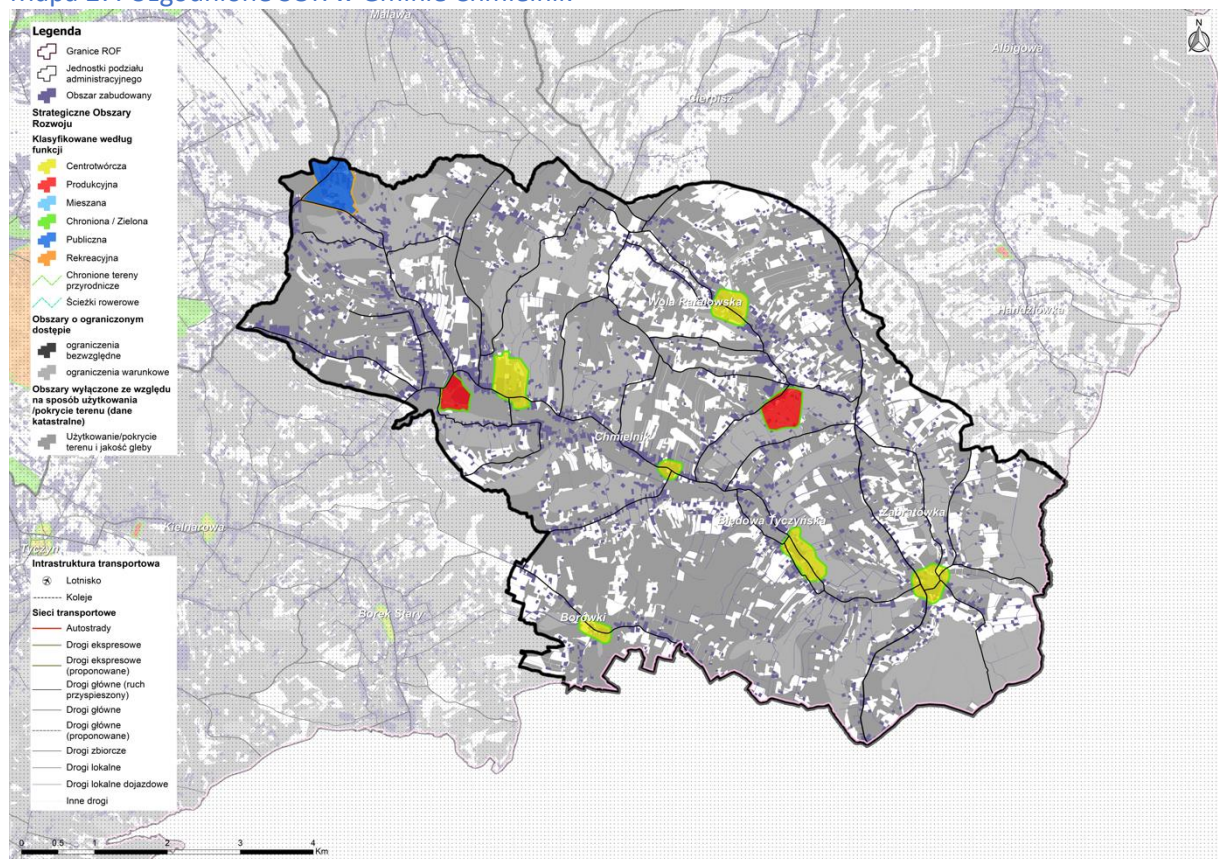
Mapa 26. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Analiza potencjału działek pod rozwój poszczególnych funkcji, wskazuje, iż największym potencjałem gminy są tereny pod zabudowę mieszkaniową (Mapa 8) – jest to spójne z rolniczym i górskim charakterem gminy. Analizy pokazują, że gmina nie dysponuje większymi terenami inwestycyjnymi, co jest spójne z istniejącą strategią gminy.

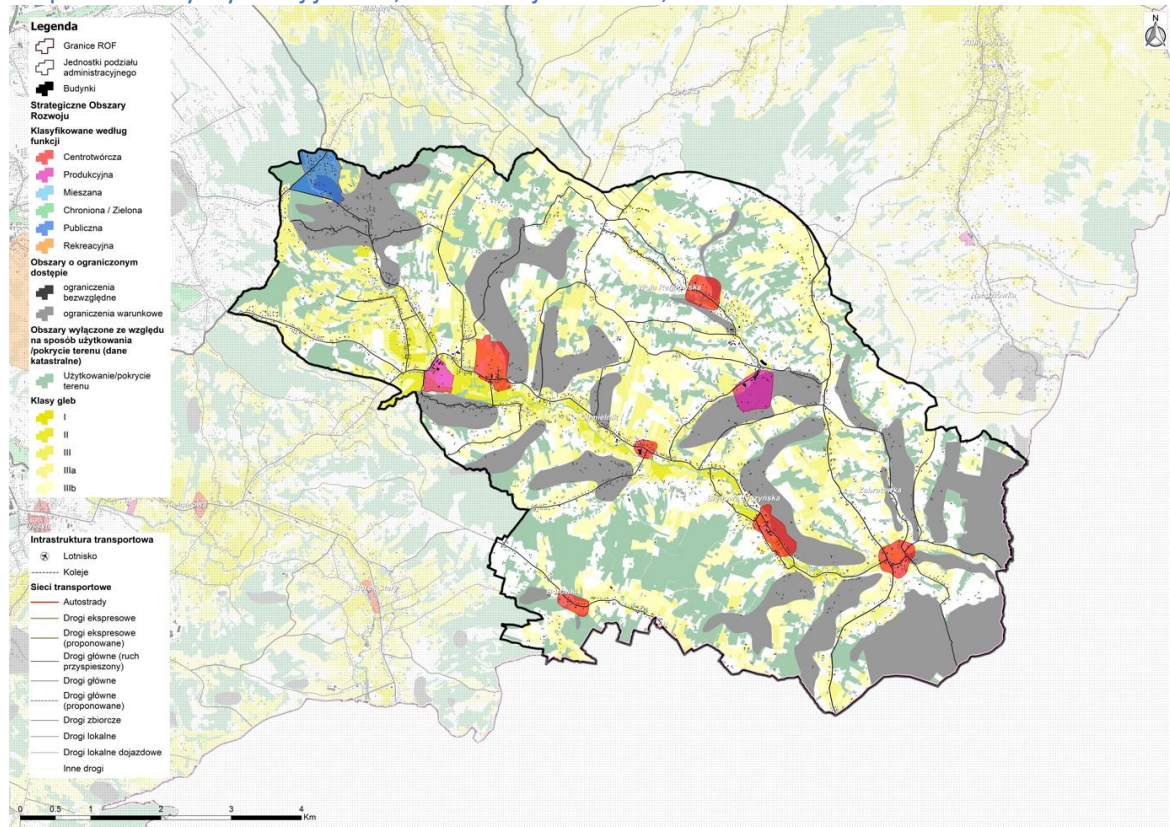
Strategicznym potencjałem jest tworzenie obszarów centrowców, które uporządkują istniejącą, skoncentrują nową i uzupełnią zabudowę w ramach istniejących jednostek osadniczych (Mapa 6). Pozwoli to na umocnienie istniejącej sieci osadniczej, co wpłynie korzystnie na jej funkcjonowanie. Na terenie gminy zostały zidentyfikowane dwa obszary strategiczne pod funkcję produkcyjną, które zostały uwzględnione w Strategii Przestrzennej ROF. Mają one znaczenie lokalne i służą równoważeniu rozwoju terytorialnego aglomeracji. Dodatkowo na granicy z Rzeszowem, wyznaczony został obszar strategiczny pod funkcję publiczną, z myślą o węźle przesiadkowym dla komunikacji publicznej (Mapa 6).

Mapa 27. Uzgodnione SOR w Gminie Chmielnik



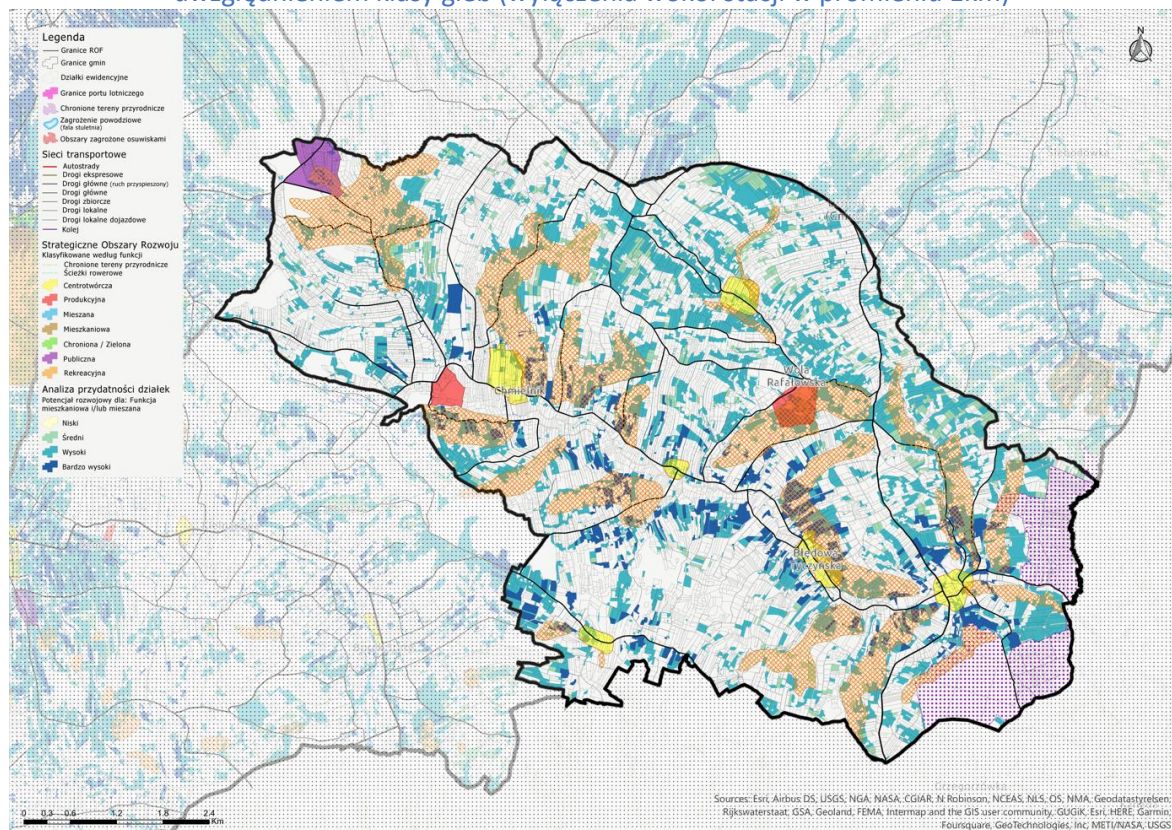
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 28. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR



Źródło: Opracowanie własne

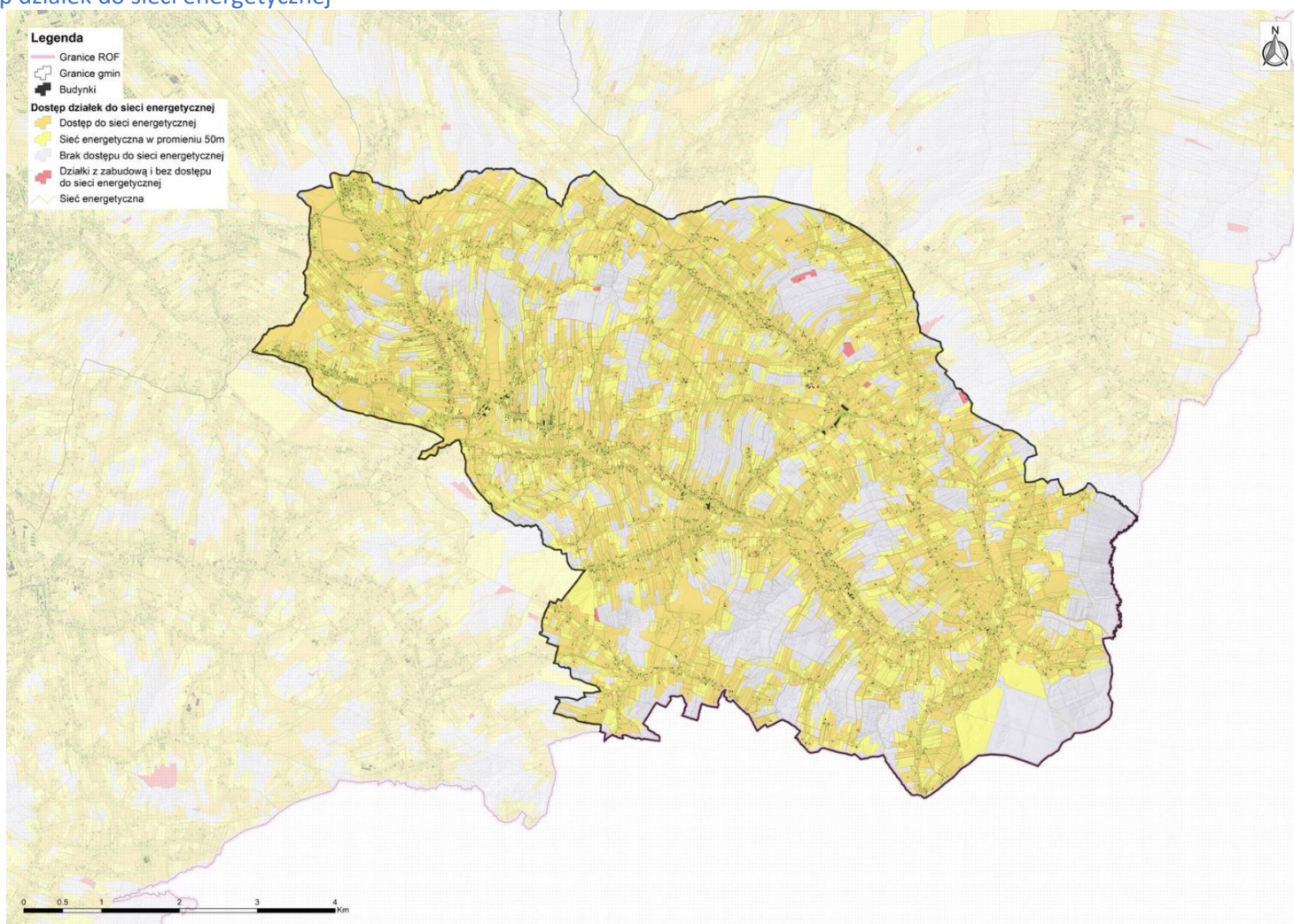
Mapa 29. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

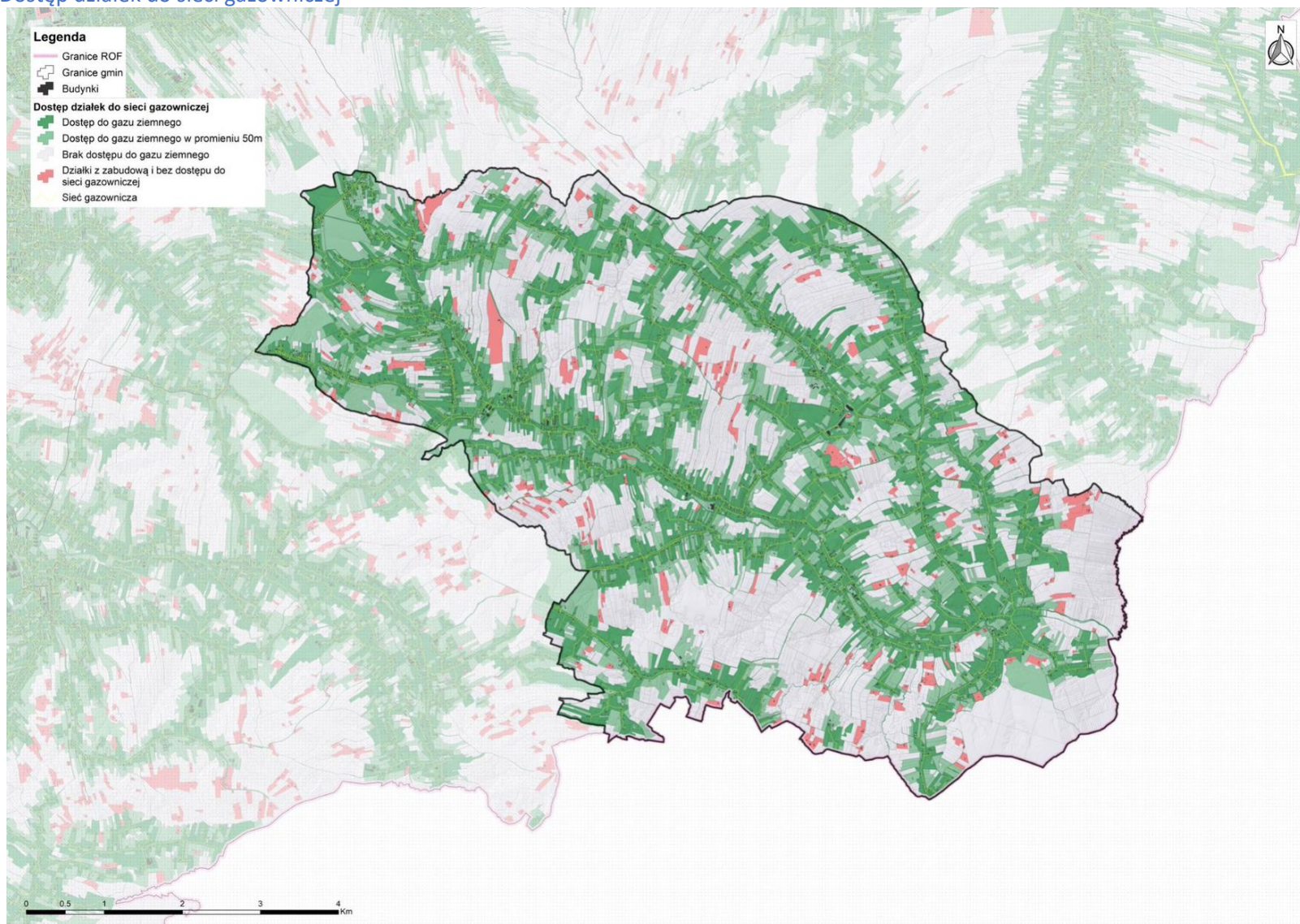
Załączniki

Mapa 30. Dostęp działek do sieci energetycznej



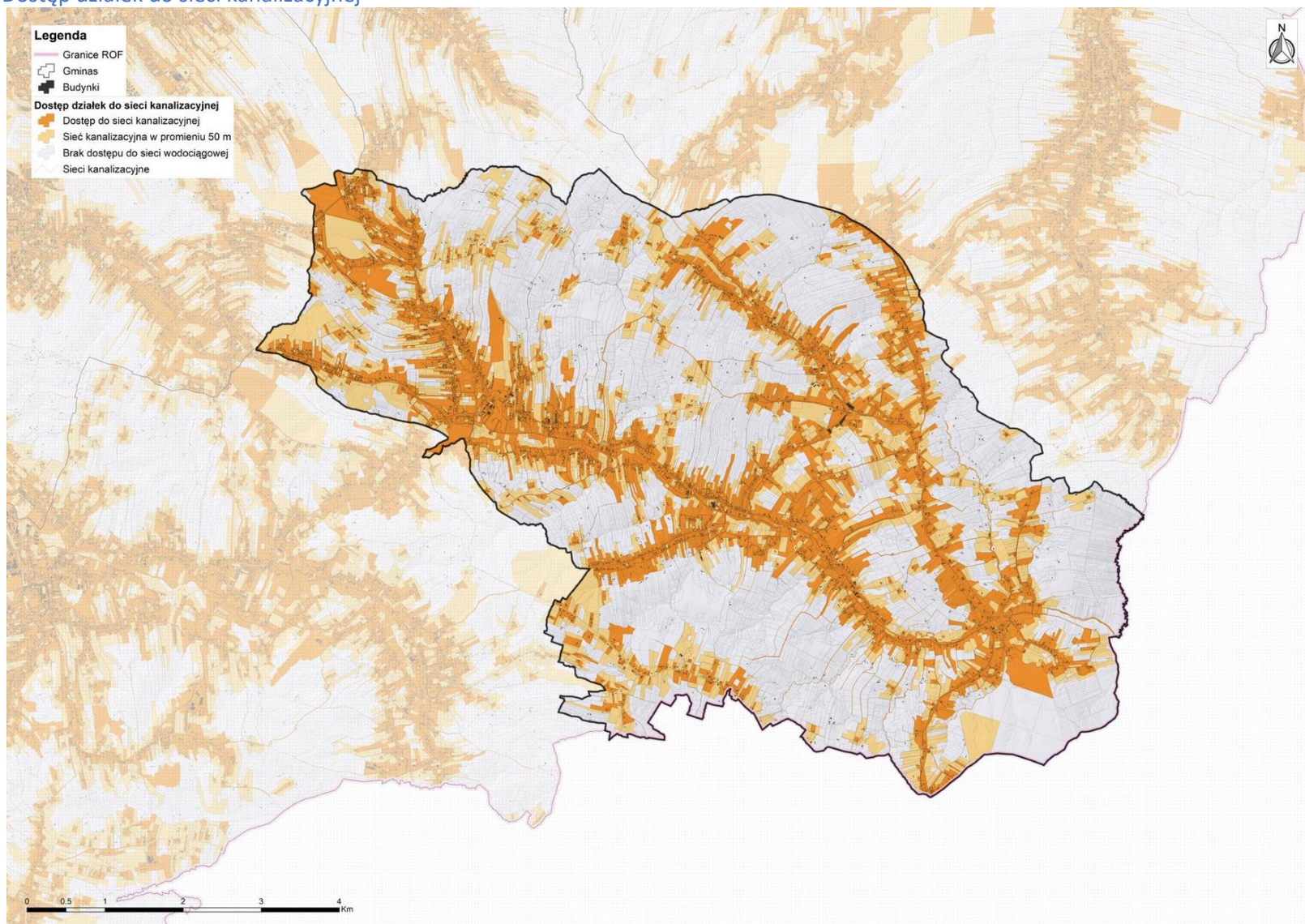
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 31. Dostęp działek do sieci gazowniczej



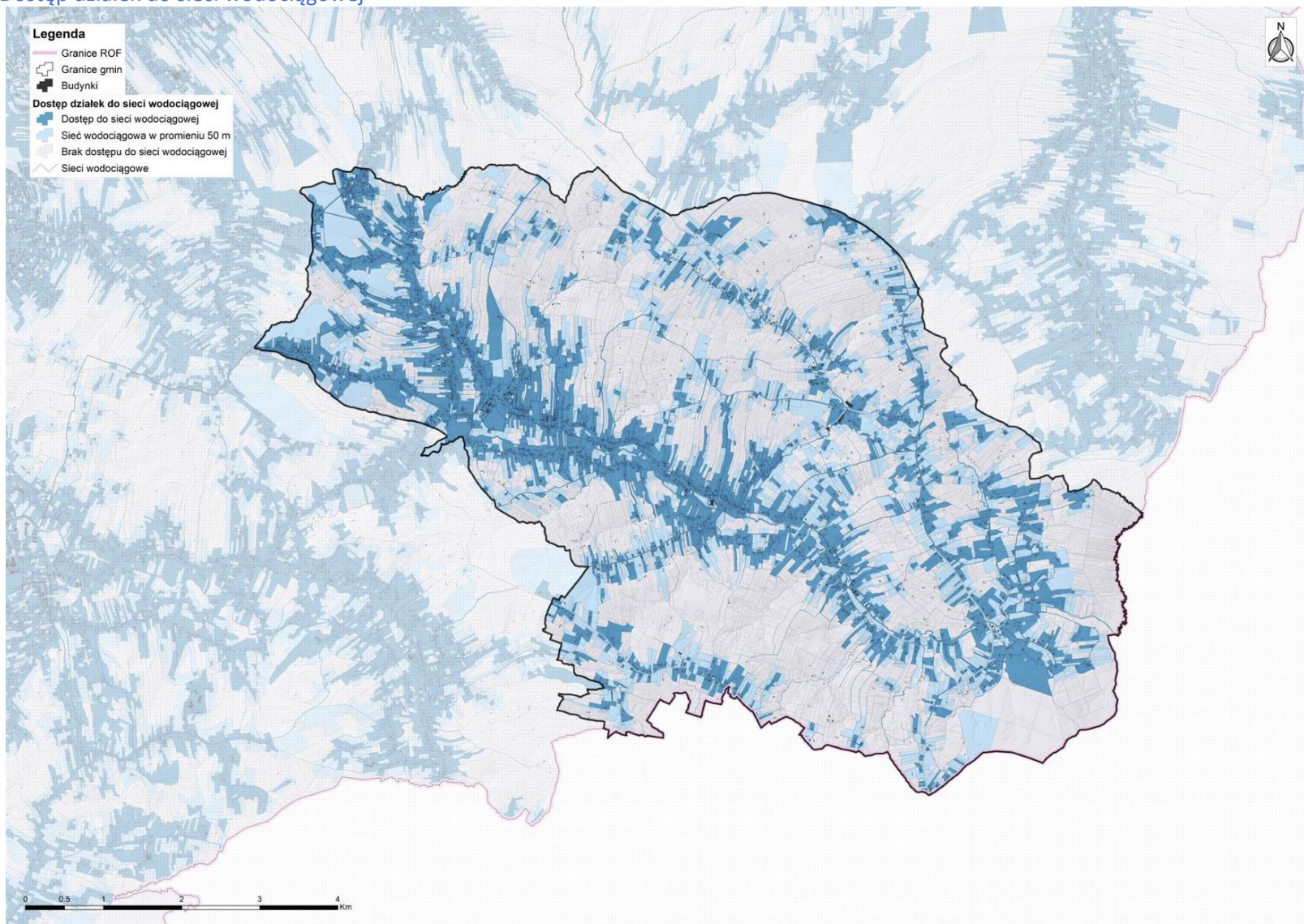
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 32. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



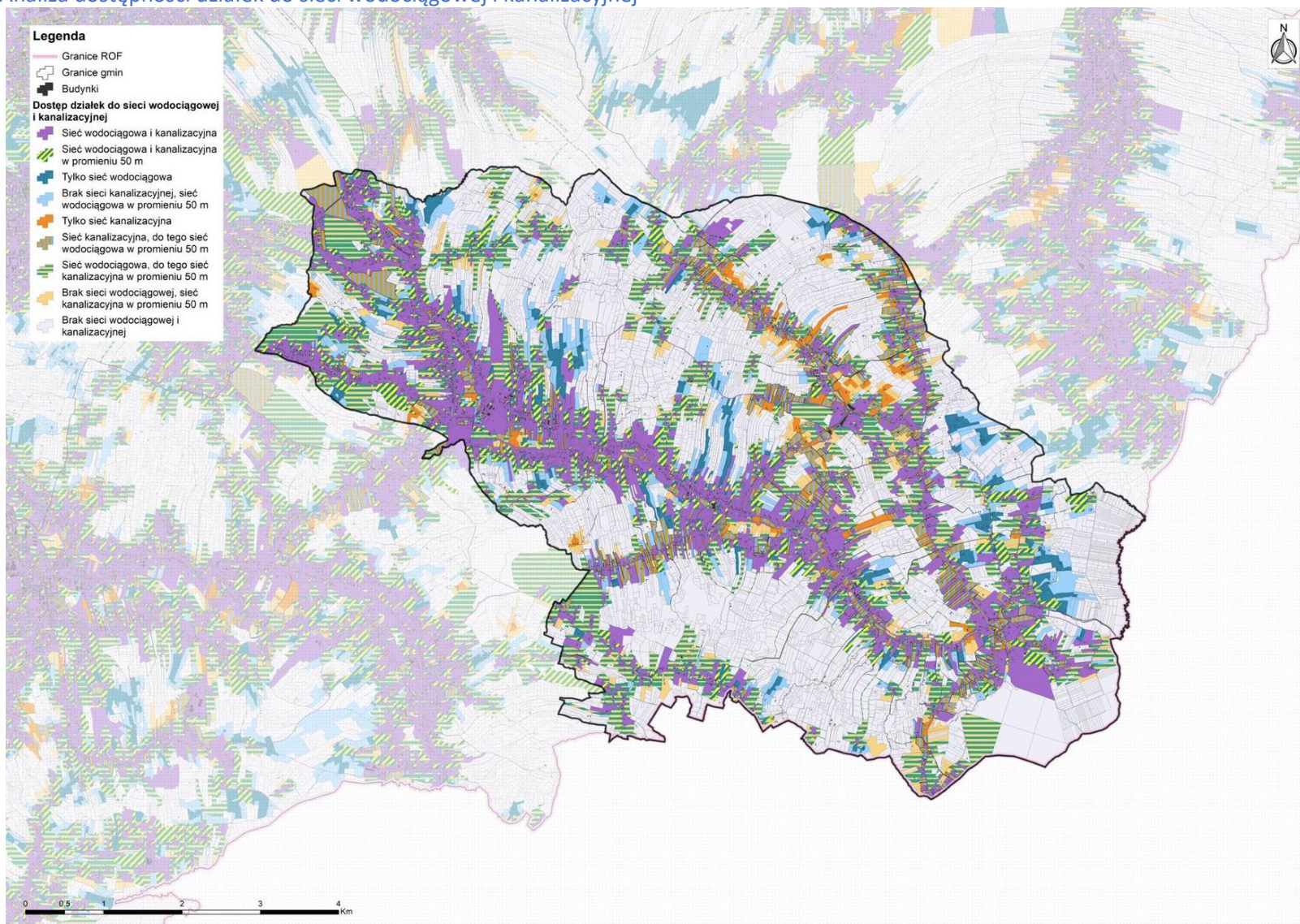
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 33. Dostęp działek do sieci wodociągowej



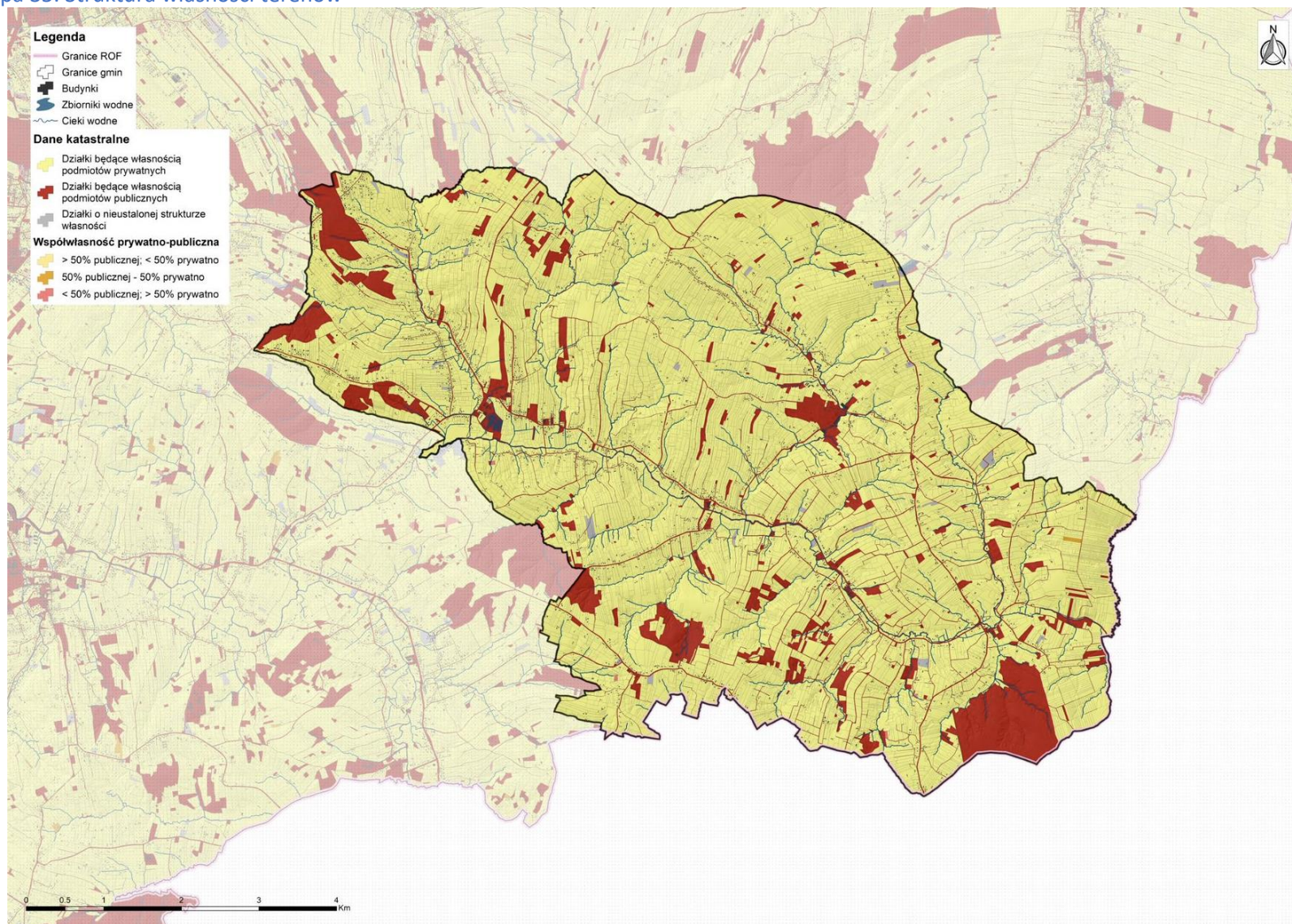
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 34. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



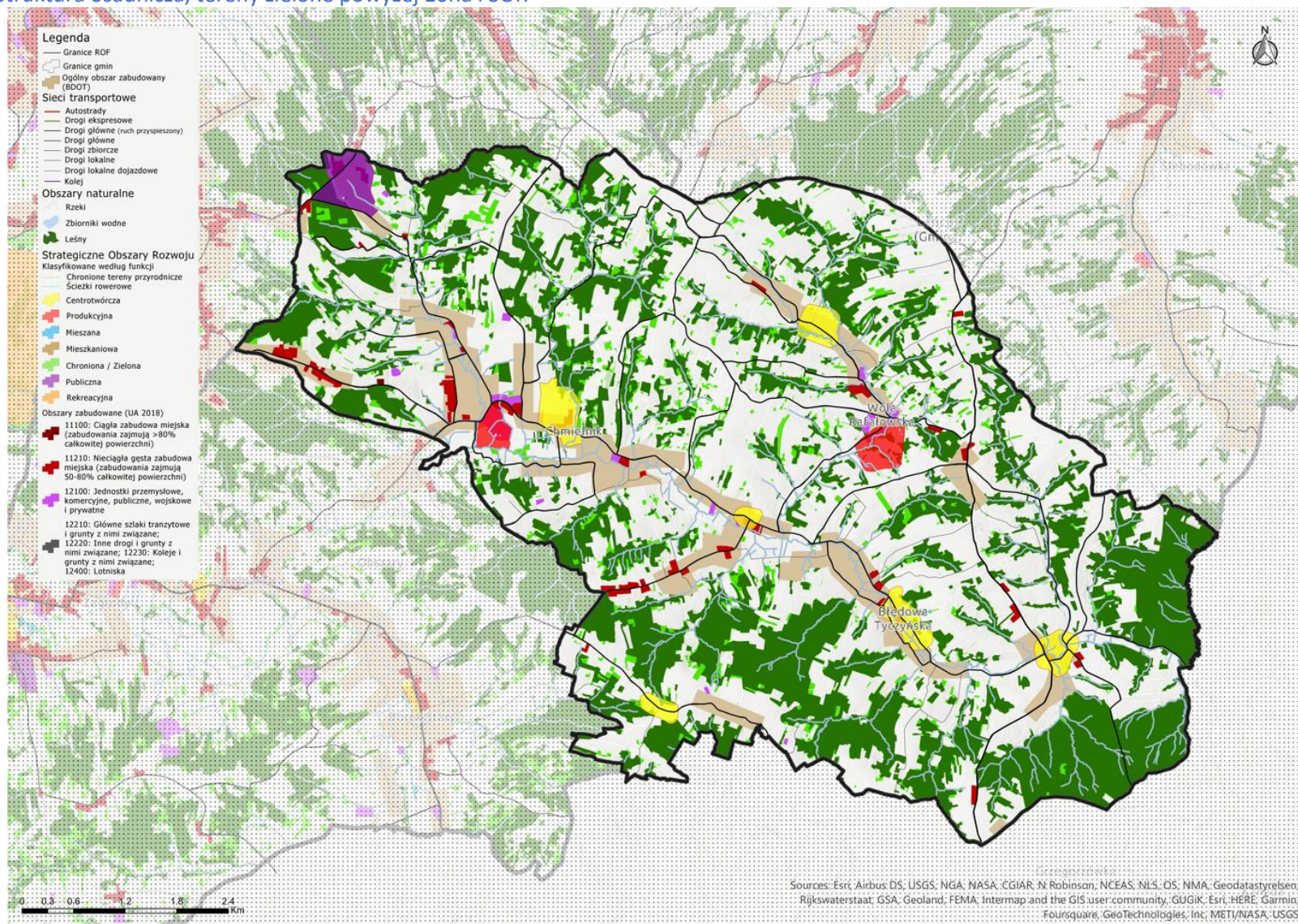
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 35. Struktura własności terenów



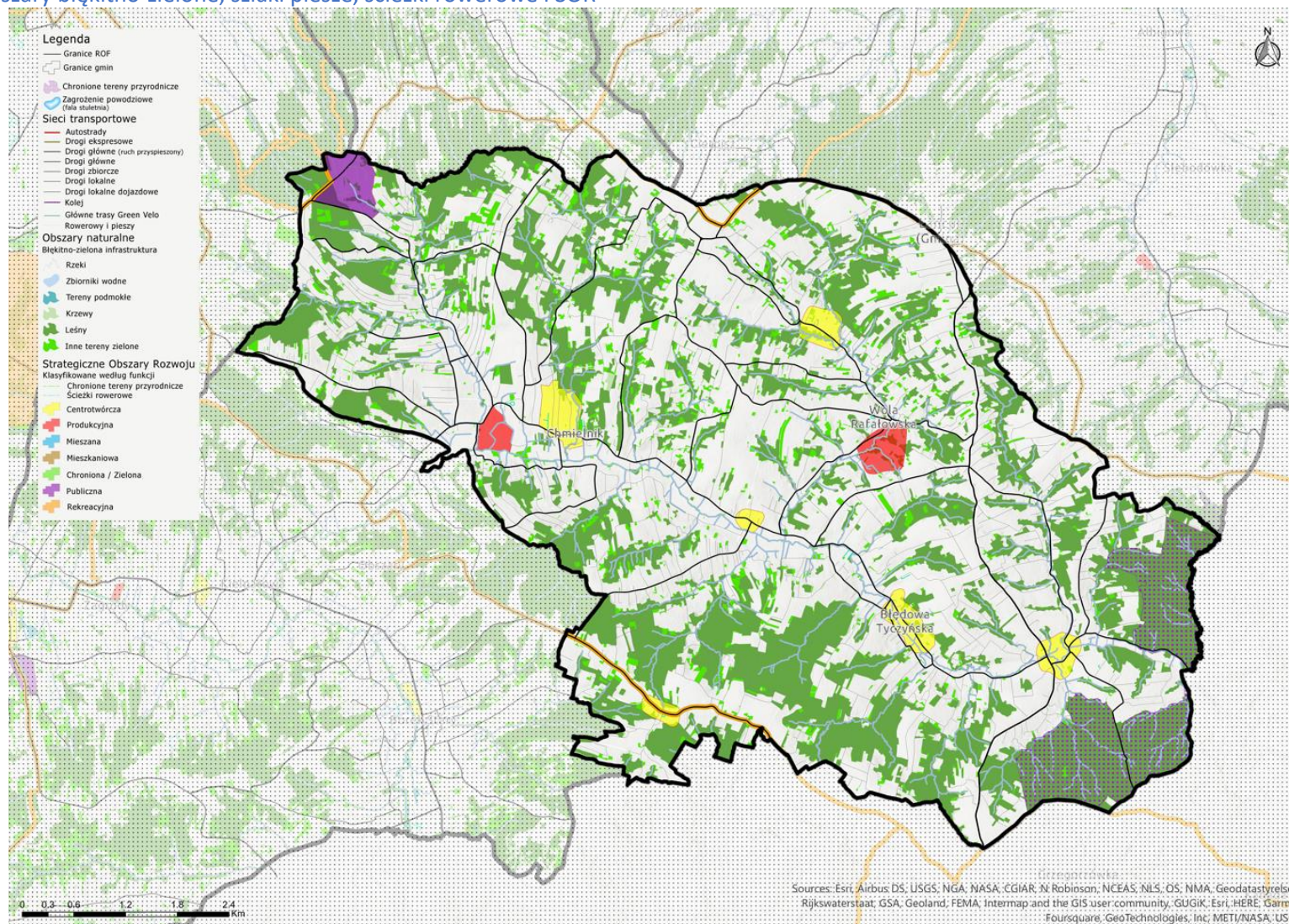
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 36. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: Opracowanie własne

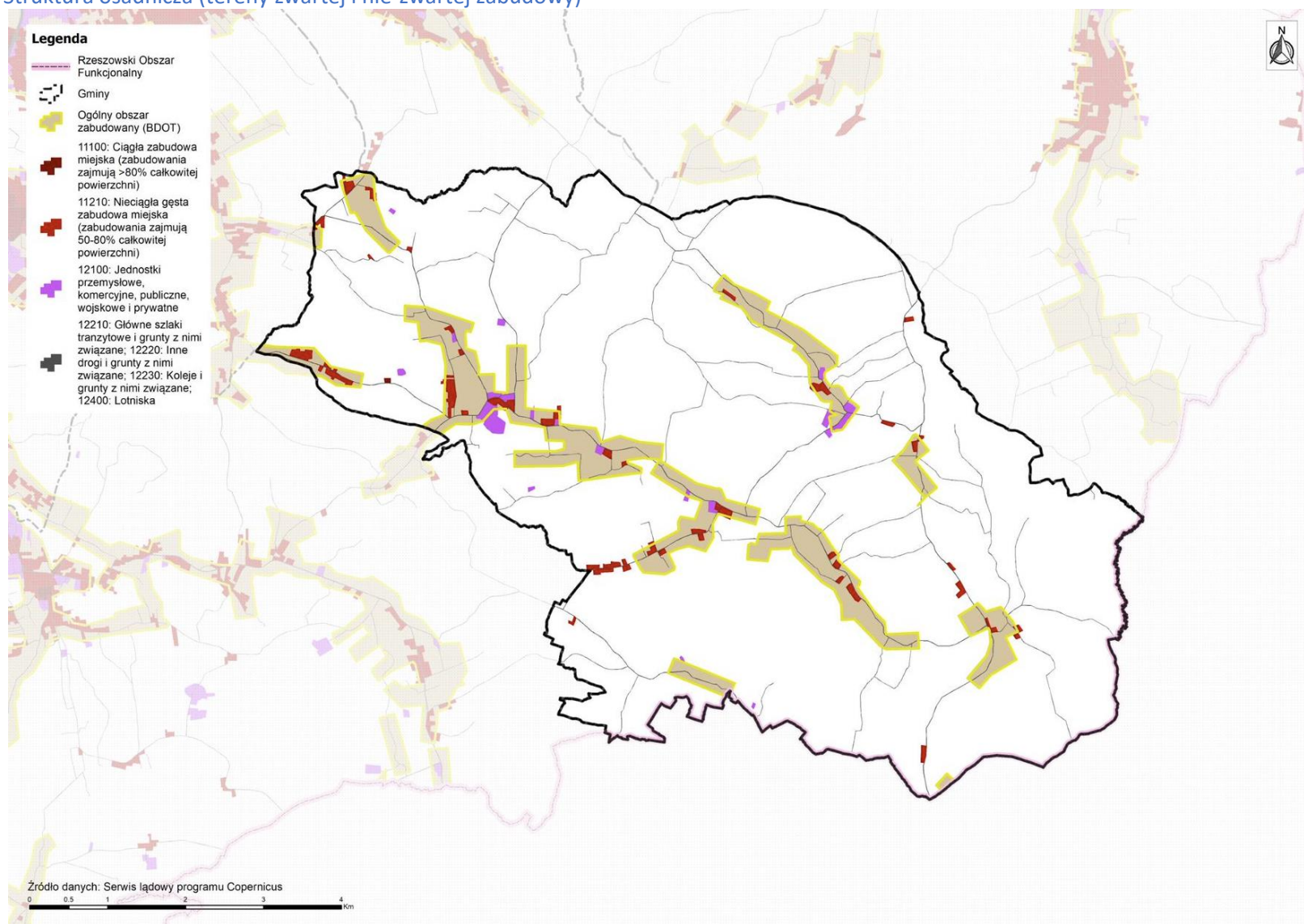
Mapa 37. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

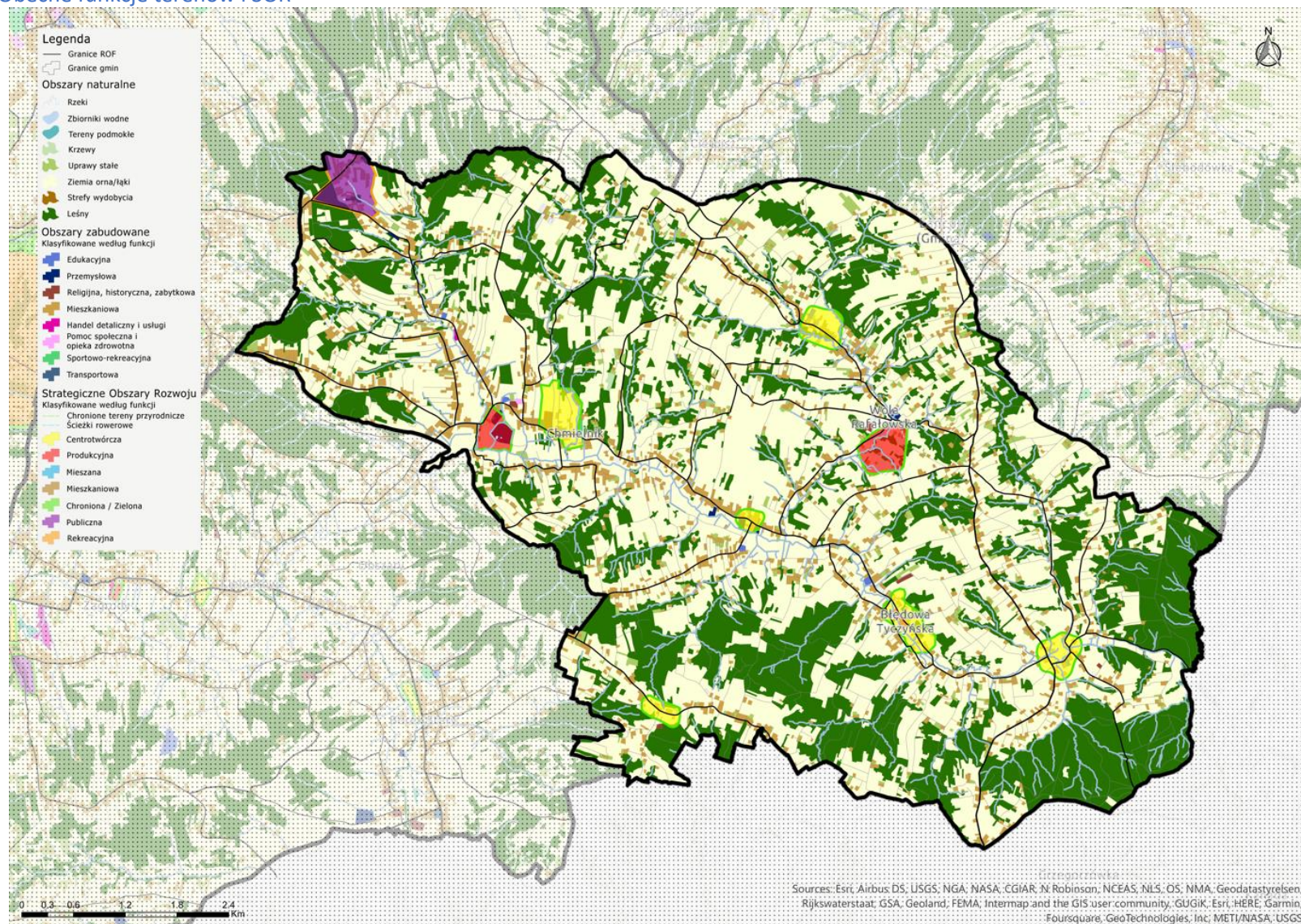
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 38. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



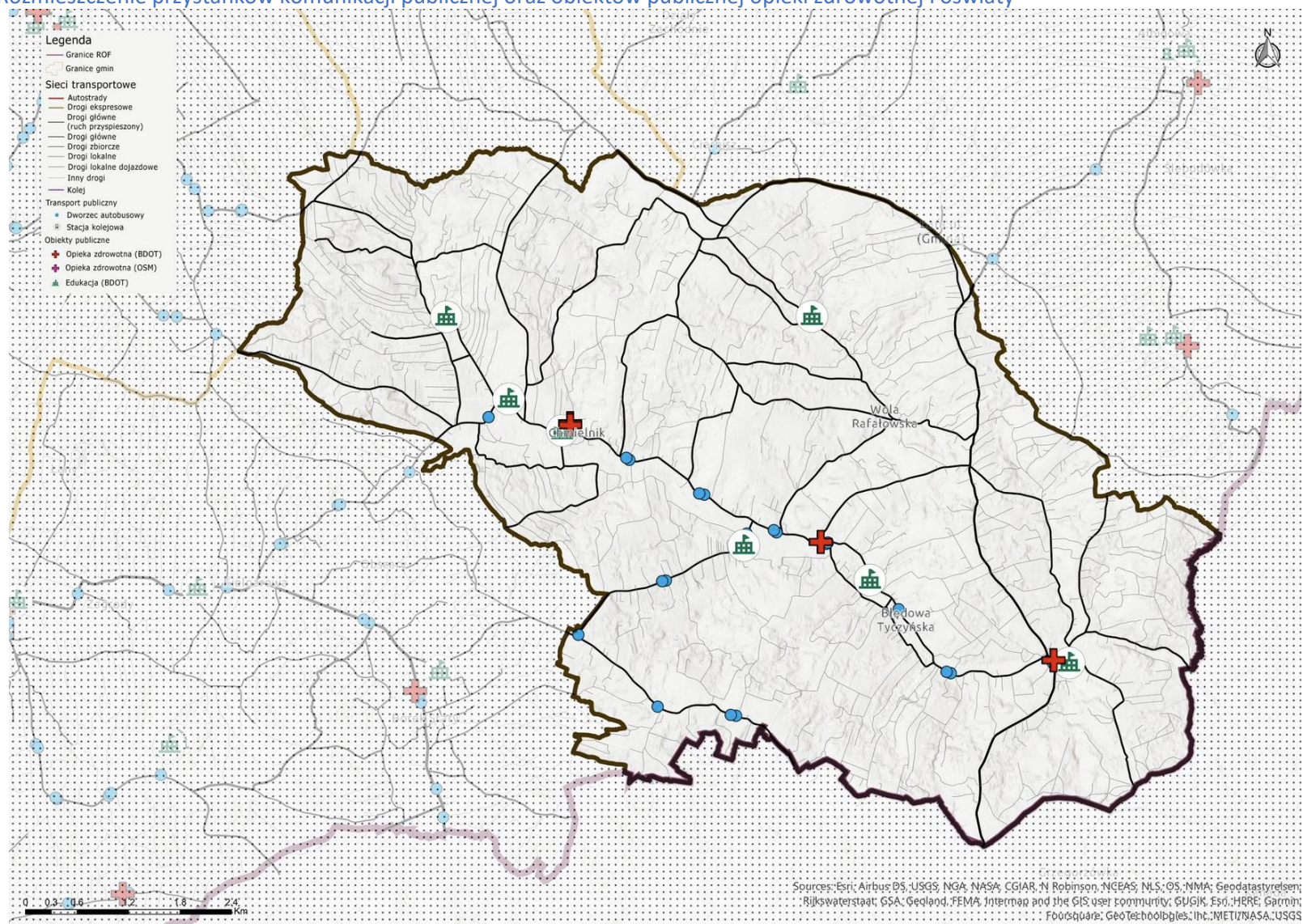
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 39. Obecne funkcje terenów i SOR



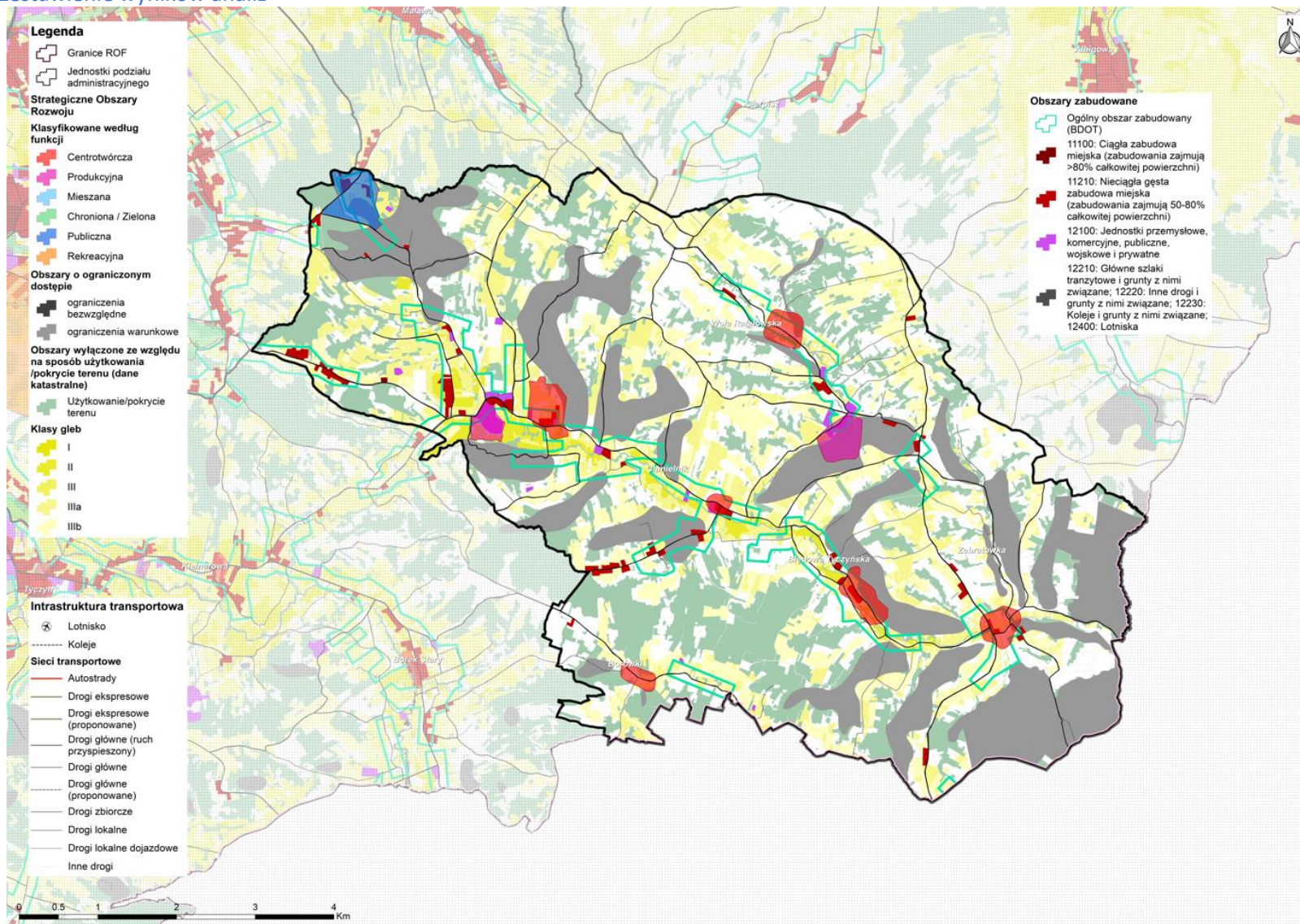
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 40. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



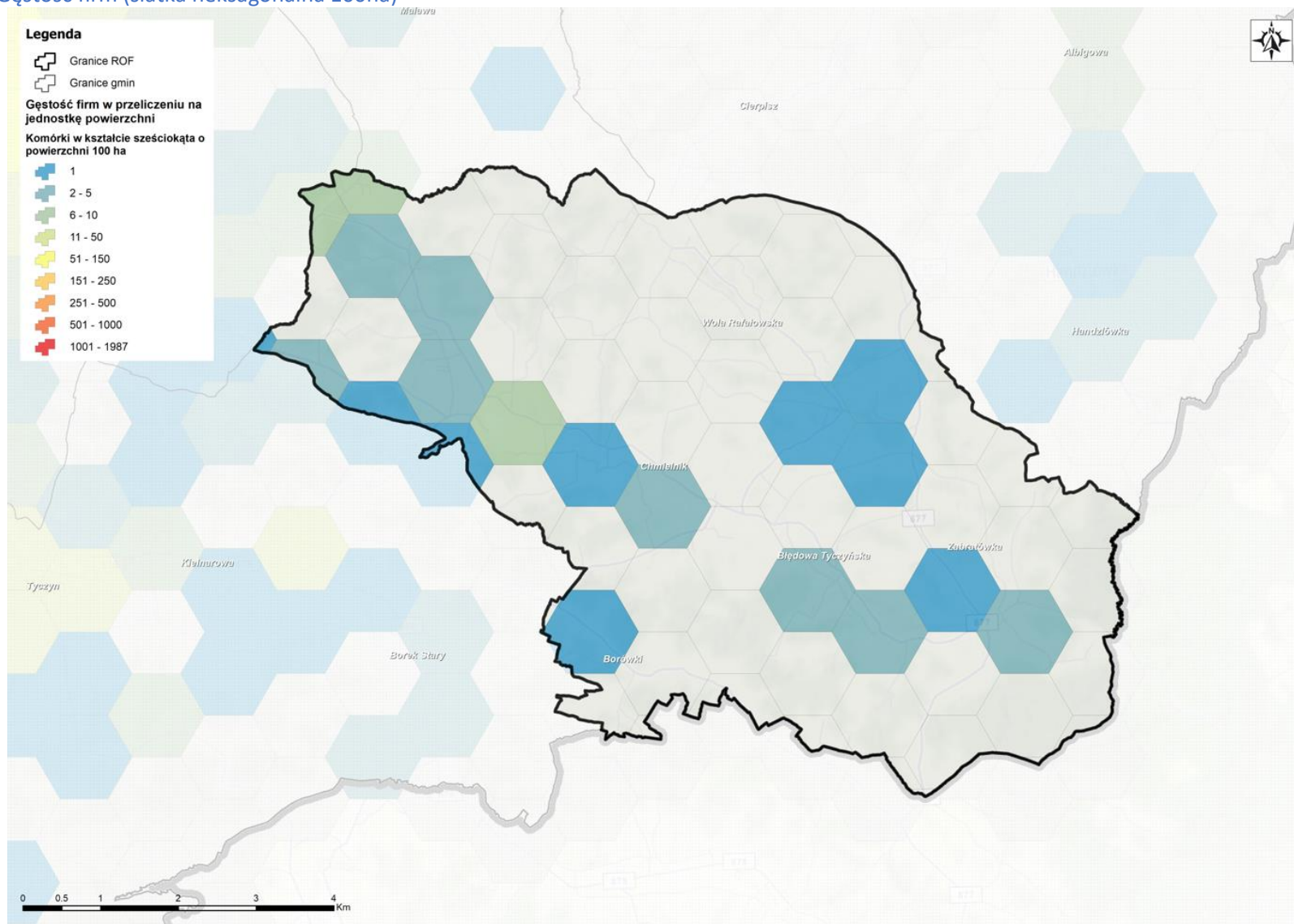
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 41. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 42. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

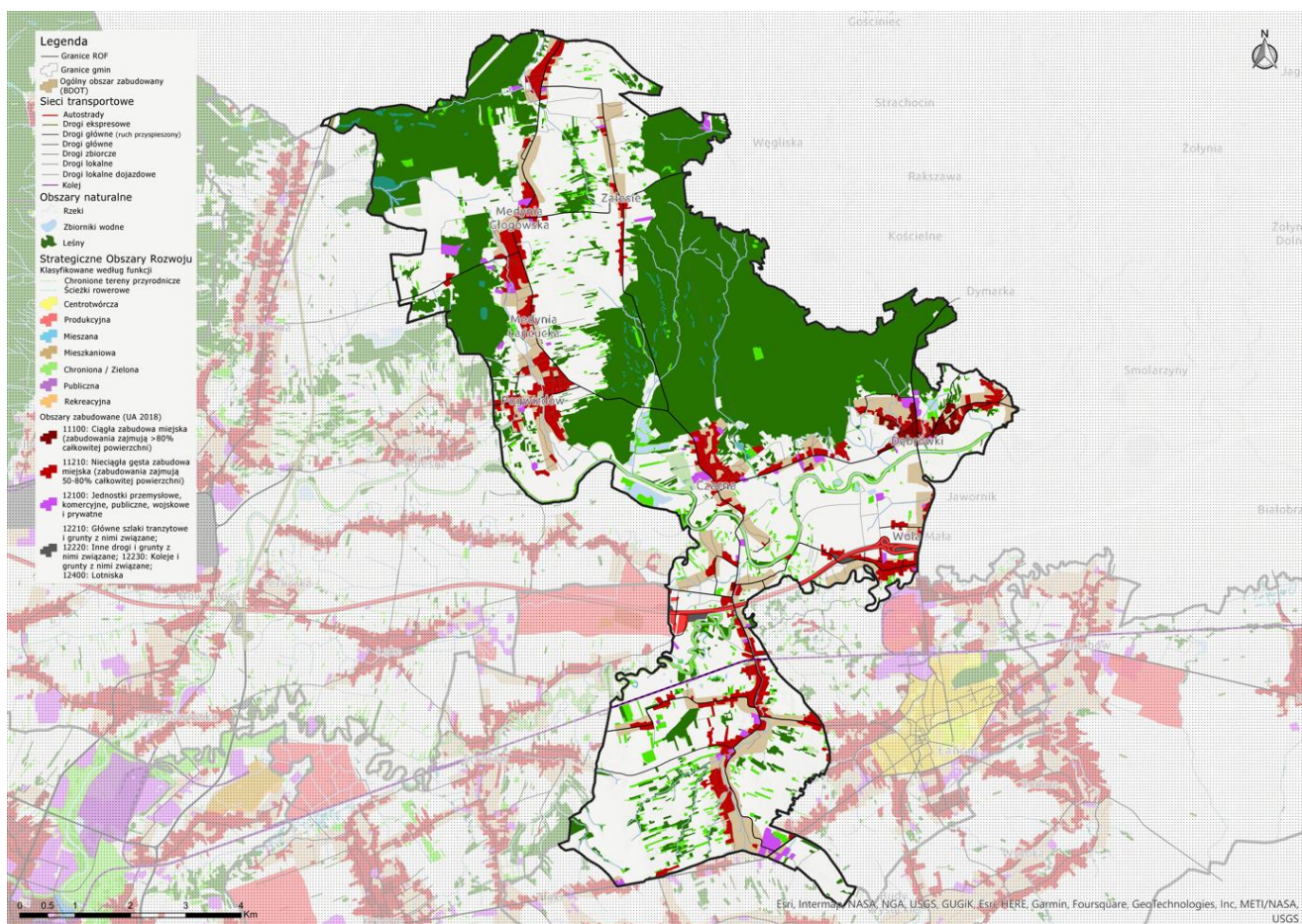


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

CZARNA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dzwz	8
7. Zagospodarowanie przestrzenne	10
Załączniki	15

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	6
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	6
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	9
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	9
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	10

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	4
Mapa 2. Mpszp w Gminie Czarna	7
Mapa 3. Struktura osadnicza	11
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	11
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10 ha.....	12
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Czarna.....	13
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.	14
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	14
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	15
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	16
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	17
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	18
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	19
Mapa 14. Struktura własności terenów	20
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	21
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	22
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	23
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	24
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	25
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	27

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

8. Wstęp

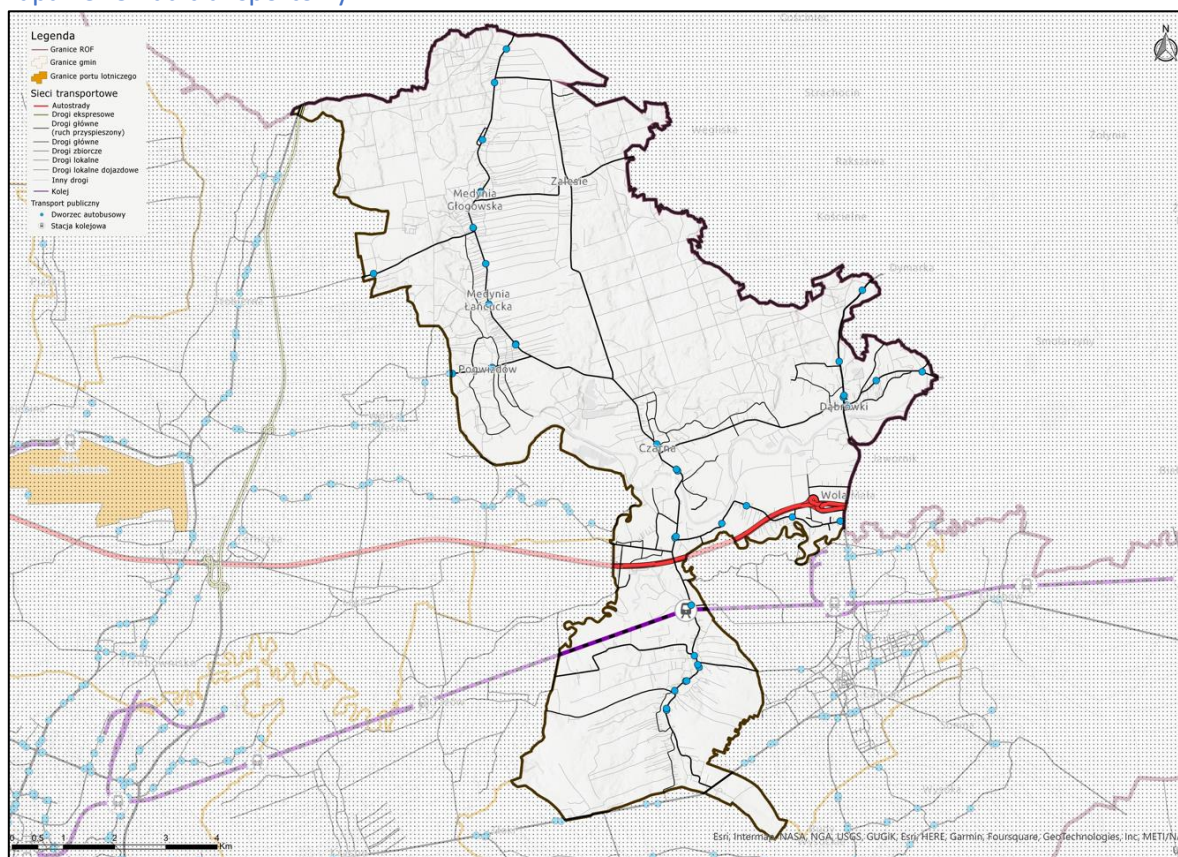
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Czarna z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

9. Informacje ogólne o gminie

Gmina Czarna położona jest w środkowo-wschodniej części województwa podkarpackiego oraz w północno-wschodniej części ROF. Od Rzeszowa dzieli ją odległość 25 km, a od łańcuta 5 km. Powierzchnia gminy wynosi 78,11 km². Gmina składa się z 8 sołectw. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** krystalizującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

- lokalizacja strategicznych dla ROF dróg kołowych w osi wschód – zachód tj. **autostrada A4** oraz **droga krajowa 94** w południowej części gminy;
- przebieg magistralnej **linii kolejowej** Kraków – Medyka na odcinku Rzeszów Główny - Przeworsk z jedną stacją w miejscowości Krzemienica ([Mapa 1](#)).

Mapa 43. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Czarna ma **charakter pasmowy** w osi wschód-zachód, a jej wyróżniającymi się elementami są:

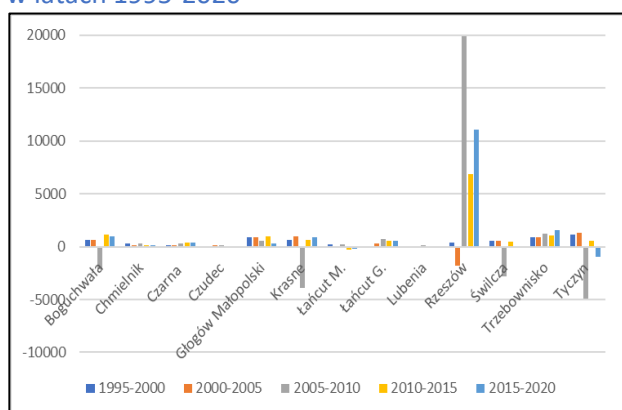
- kompleksy leśne w północnej i północno-zachodniej części gminy, między którymi, wzdłuż drogi wojewódzkiej 881 zlokalizowana jest dość zwarta zabudowa miejscowości Medynia Głogowska, Medynia, Medynia Łańcucka oraz wieś Zalesie;
- dolina Wisłoka wraz z jego licznymi starorzeczami stanowiąca najważniejszy korytarz ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF;
- centralna część gminy zogniskowana wokół miejscowości Czarna, Czarna koło Łańcuta i Dąbrówka o bardzo dobrych warunkach transportowych (linia kolejowa, droga krajowa 94), ale równie istotnych ograniczeniach rozwojowych wynikających z wysokiej klasy gleb
- teren rolniczy między autostradą A4 a drogą krajową 94, w rejonie miejscowości Krzemienica.
- pas terenów wzdłuż autostrady A4 pomiędzy miejscowości Czarna i Krzemienica.

10. Demografia

Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **11.902 mieszkańców** (według prowadzone przez gminę rejestru mieszkańców na koniec 2021 r. – 11.788 mieszkańców). Czarna stanowi 3% potencjału ludnościowego ROF. Porównując dane do lat poprzednich dostrzegalny jest coroczny wzrost liczby ludności ([Rysunek 1](#), [Rysunek 2](#)).

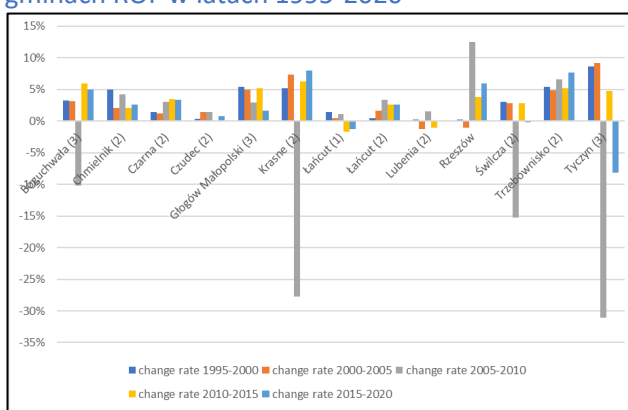
Prognozy demograficzne GUS wskazują, że pomimo starzenia się społeczeństwa, w perspektywie 2030 roku, ludność gminy może wzrosnąć w granicach 5-6%. Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Czarna. Wstępnie można oczekiwać, że będzie to oddziaływanie pozytywne, ale skala jest trudna do oszacowania. Równocześnie spadnie odsetek osób w wieku produkcyjnym do około 59% oraz przedprodukcyjnym (niespełna 20%). Udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrośnie natomiast do około 21%.

Rysunek 15. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 16. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 61,9% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, nieco więcej niż w województwie (61,1%) i powyżej średniej dla kraju (59,5%). 20,3% mieszkańców było w wieku przedprodukcyjnym, a 17,8% w poprodukcyjnym.

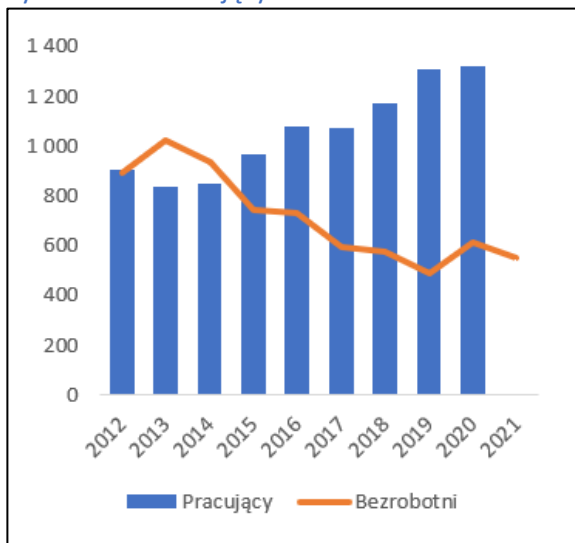
11. Główne wskaźniki gospodarcze

Gmina ma charakter wiejski. Działalność poza-rolnicza ma ograniczoną skalę i koncentruje się w zakresie działalności handlowej, przemysłowej (produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych, nadwozi do pojazdów mechanicznych) oraz budowlanej. Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 552 osoby, w tym 283 kobiet i 269 mężczyzn (Rysunek 3). Czarna należy do grupy gmin, w których liczba osób bez pracy pozostaje powyżej poziomów notowanych przez wybuchem pandemii (na koniec 2019 r. było 491 bezrobotnych). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym kształtowała się na poziomie 7.5%, powyżej średniej dla województwa i była blisko dwa razy wyższa od średniej dla całego kraju.

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły ponad 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1059. 32 podmioty zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było firm największych tj. 250 i więcej zatrudnionych (Rysunek 4). Obecność kapitału zagranicznego jest znikoma. Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowała się tylko jedna spółka handlowa z udziałem takiego kapitału.

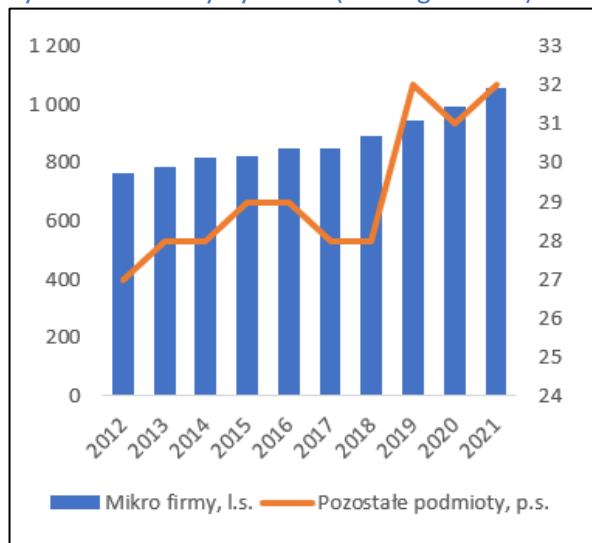
Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie 500-600 mln zł.

Rysunek 17. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 18. Statystyki firm (według REGON)



Źródło: GUS

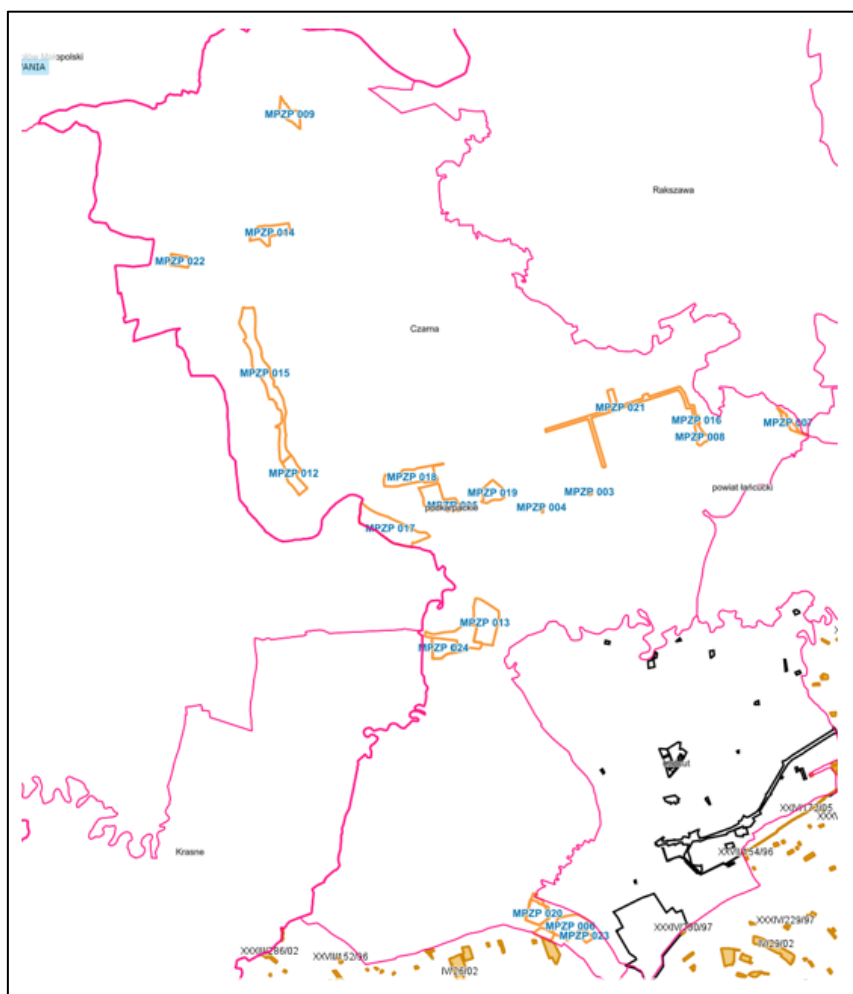
Dla pełniejszego wykorzystania istniejącego potencjału gospodarczego gminy konieczne wydają się inwestycje w infrastrukturę (szczególnie te, kluczowe z punktu widzenia potencjalnych inwestorów) oraz w kapitał ludzki – podnoszenie kwalifikacji osób zamieszkujących teren gminy. Niski poziom kompetencji jest obecnie jednym z głównych powodów relatywnie wysokiego poziomu bezrobocia, mającym również negatywny wpływ na siłę nabywczą mieszkańców, a tym samym potencjał rozwoju lokalnego handlu i usług konsumenckich.

W odniesieniu do działalności rolniczej lepsze wykorzystanie potencjału możliwe jest poprzez rozwój specjalistycznej produkcji rolnej, w tym w szczególności ekologicznej. W większym stopniu niż dziś dochody gospodarstw może także wspierać upowszechnianie pozarolniczych form działalności gospodarczej przez rolników, w szczególności tych związanych z agroturystyką (w oparciu o istniejące walory turystyczne) oraz „zieloną” gospodarką (np. prosumencki model odnawialnych źródeł energii).

12. Dokumenty planistyczne

W zakresie polityki przestrzennej gmina dysponuje dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2001 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **23 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały około 295 ha, a więc 4% powierzchni gminy. Plany miejscowe mają charakter mocno rozproszony (Mapa 2). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 165 ha z bardzo niskiego poziomu wyjściowego, a na koniec 2020 r. osiem kolejnych planów dla 47 ha terenu znajdowało się w opracowaniu. Podsumowując, poziom pokrycia planistycznego w gminie Czarna jest generalnie niski, ale na tle innych gmin ROF (poza miastem Rzeszów oraz gminami Czudec i Łańcut) przybiera wartość zbliżoną do średniej (Tabela 1).

Mapa 44. Mpzp w Gminie Czarna



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 2. Mpszp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Pow. gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział pow. objętej obowiązującymi mpzp w pow. ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Pow. projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łańcut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

*Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

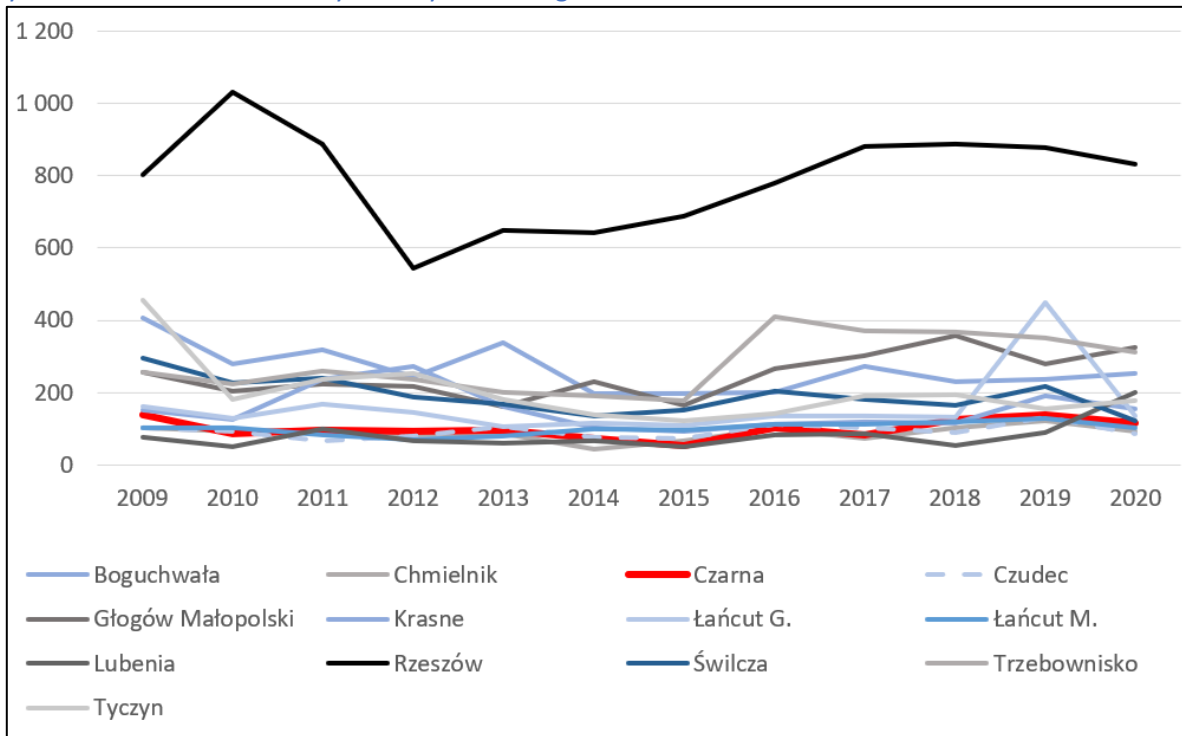
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

13. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w 2020 r. wynosiła około 115 decyzji, z czego zdecydowana większość (106) przypadało na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 5 i Rysunek 6). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 590 nowych mieszkań. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano średnio 38 nowych mieszkań.⁴ W obowiązujących planach miejscowych znajduje się około 30 ha niezagospodarowanych dotąd terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

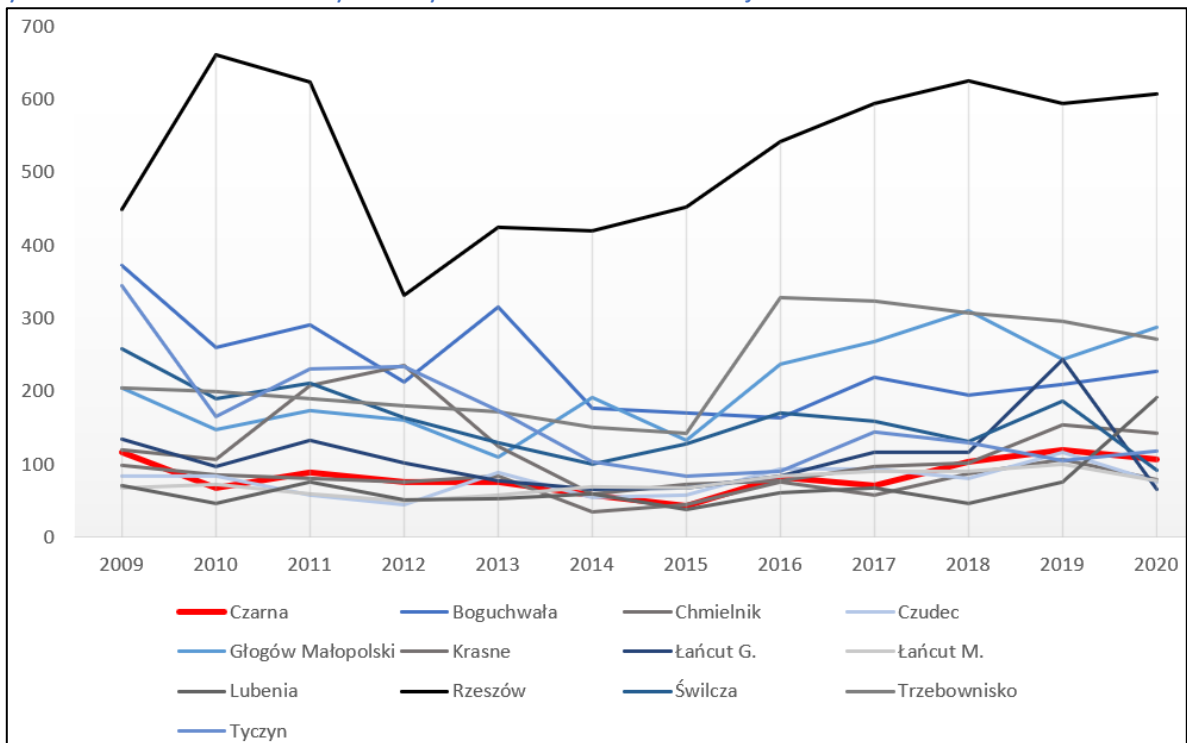
⁴ Dane GUS

Rysunek 19. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



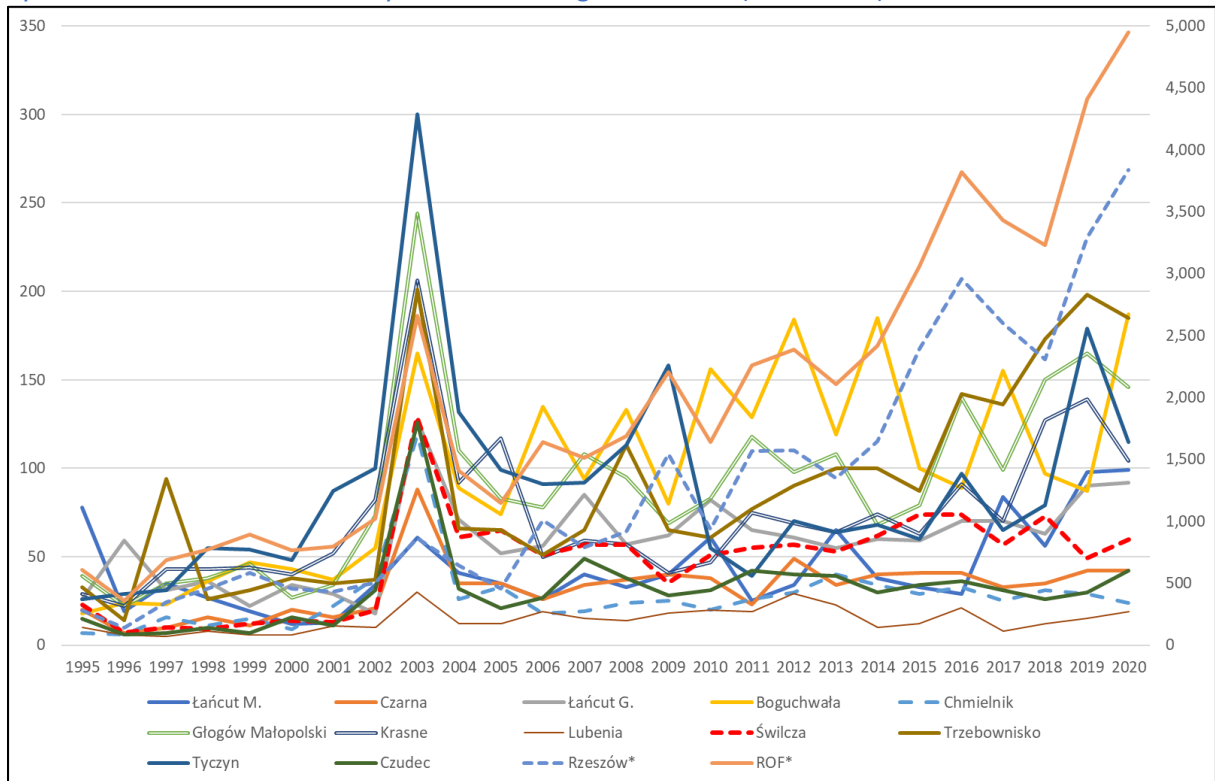
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 20. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 21. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



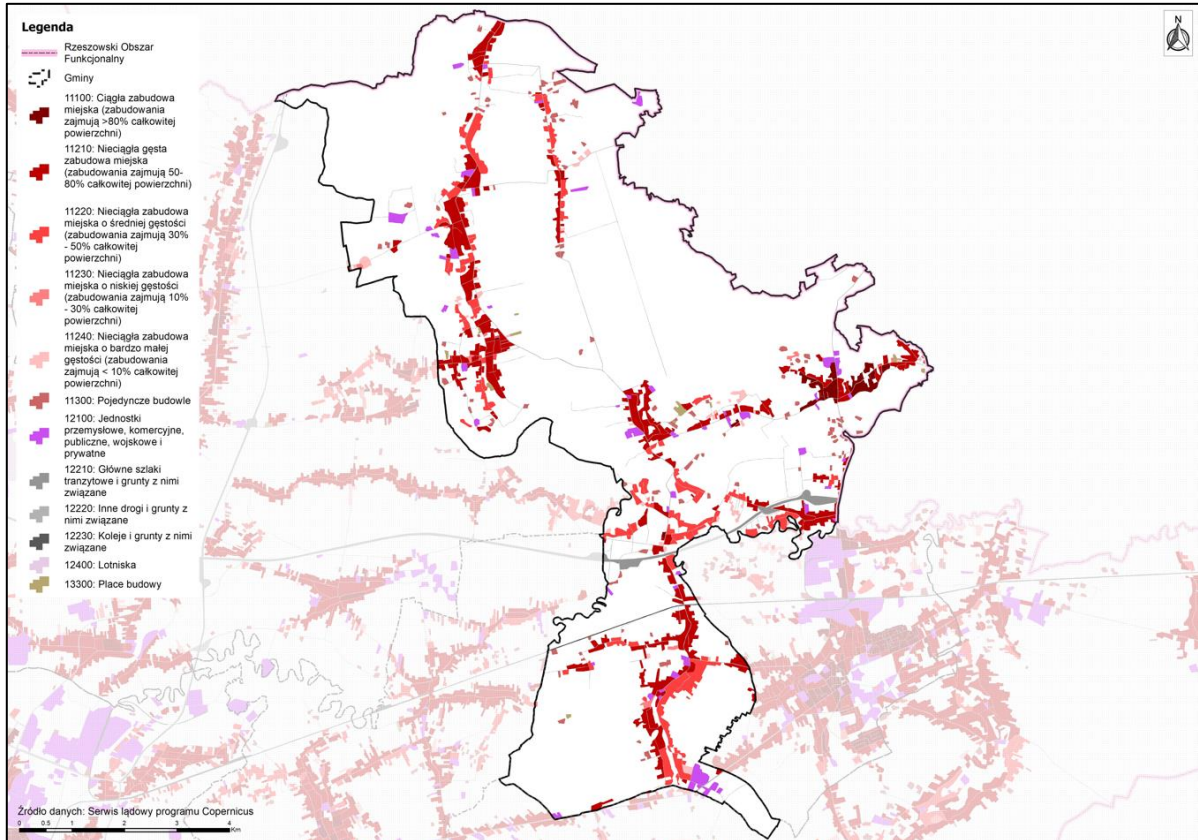
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

14. Zagospodarowanie przestrzenne

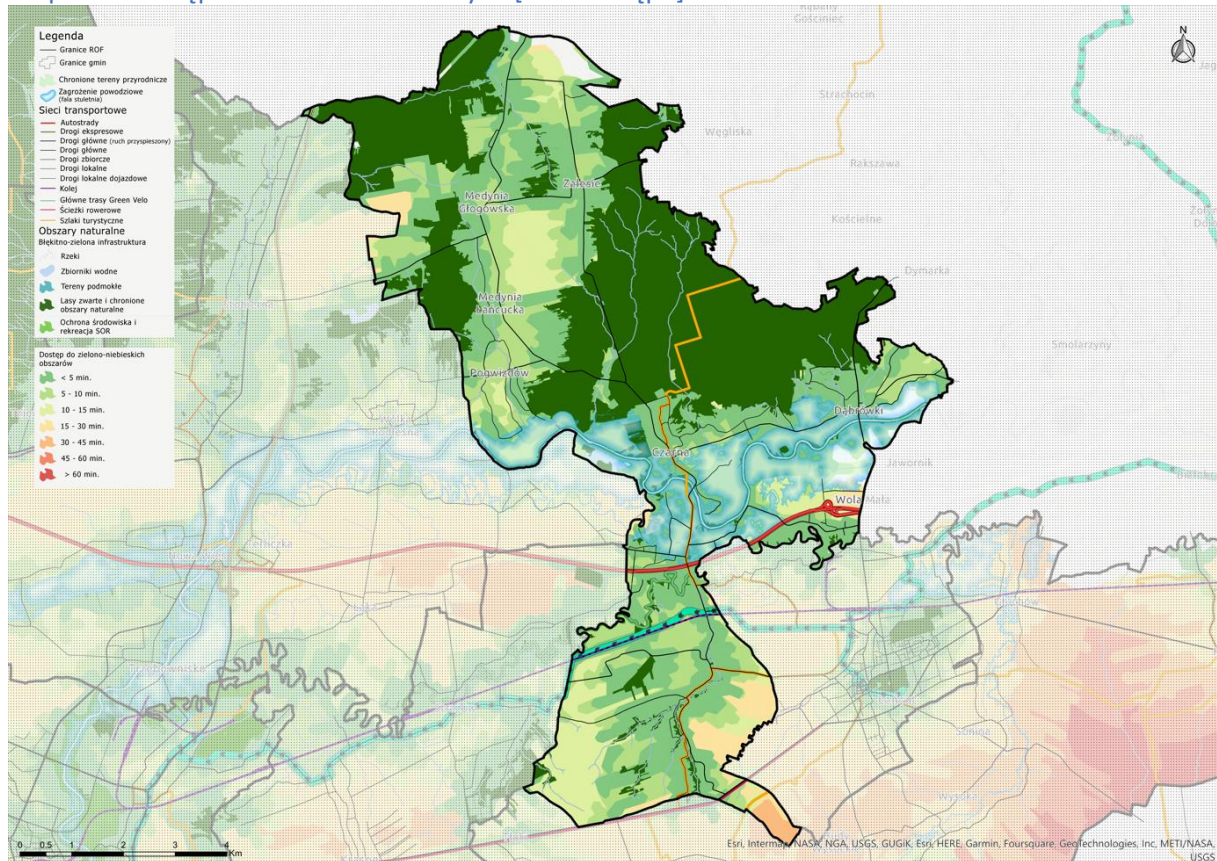
Struktura osadnicza gminy jest względnie skoncentrowana w ramach kilku głównych miejscowości (Czarna, Czarna koło Łańcuta, Dąbrówka, Medynia Głogowska, Medynia, Medynia Łańcucka, Zalesie, Krzemienica) z zabudową w układzie łańcuchowym, ciągnącą się wzdłuż podstawowych dróg gminy, w tym dróg wojewódzkich (Mapa 3). Miejscowości gminy charakteryzują się podobnym, dość dobrym dostępem do terenów zieleni, w większości do 15 minut dojazdu (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 45. Struktura osadnicza



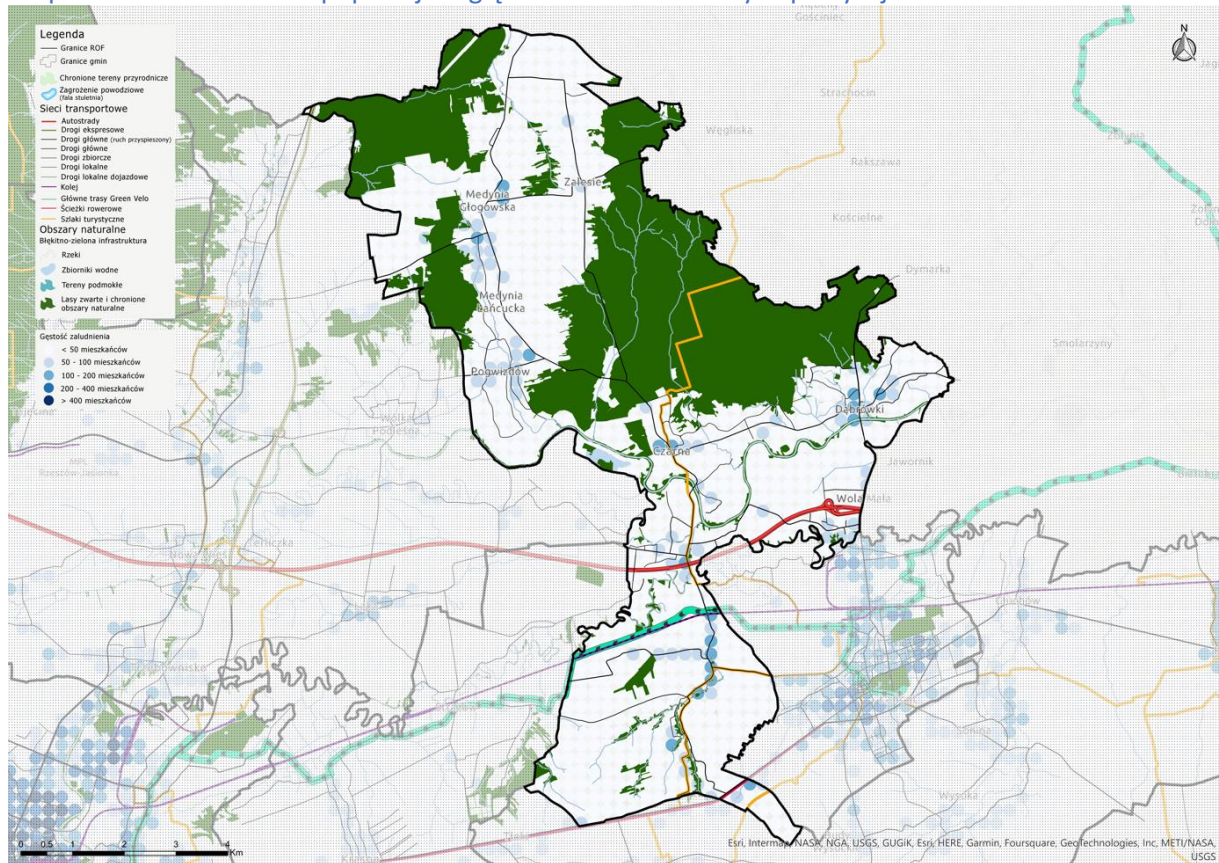
Źródło: opracowanie własne

Mapa 46. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 47. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10 ha



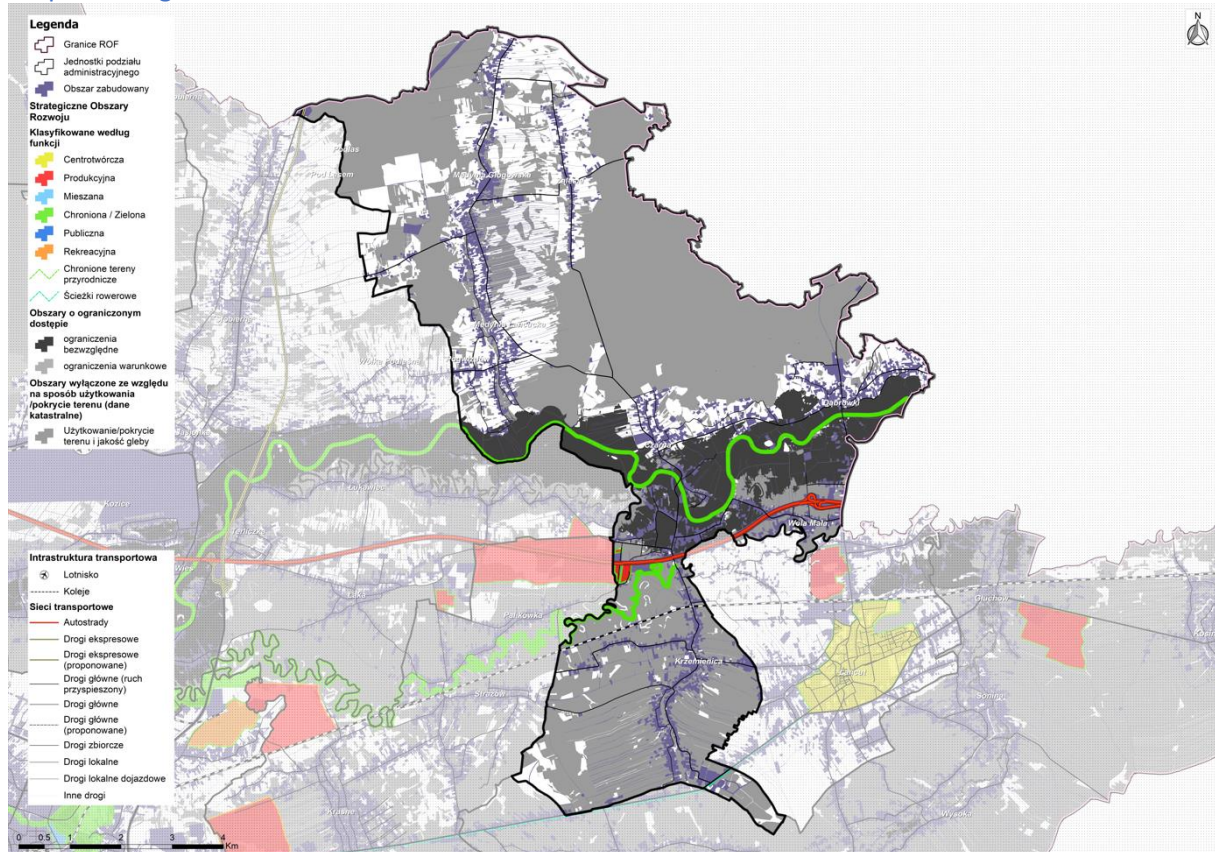
Źródło: opracowanie własne

Analizy przydatności terenów w ramach ROF pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, iż **największym potencjałem w ramach gminy Czarna odznacza się obszar pomiędzy kompleksami leśnymi w północnej części gminy oraz pas terenu wzdłuż autostrady A4 pasmo między miejscowościami Czarna i Dąbrówka.**

W ramach strategii przestrzennej ROF wyznaczono **jako jeden ze strategicznych obszarów rozwoju (SOR) obszar aktywizacji gospodarczej** przylegający od południa do autostrady A4 i graniczący z gminą Krasne, który w połączeniu z zaproponowanym obszarem aktywizacji gospodarczej w gminie Krasne będzie mógł dawać efekt synergii. Jej uruchomienie inwestycyjne jest uwarunkowane odpowiednim uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną oraz zapewnieniem bezpośredniej obsługi transportowej. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 9 - Mapa 12](#) (w Załączniku).

Dwoma innymi strategicznymi obszarami rozwoju z punktu widzenia całego ROFU są dolina Wisłoka oraz dolina starego Wisłoka, które stanowią najistotniejszy korytarz ekologiczny Obszaru, który należy zachować, chronić i rozwijać ewentualnie dla celów rekreacyjnych i turystycznych ([Mapa 6](#)).

Mapa 48. Uzgodnione SOR w Gminie Czarna.



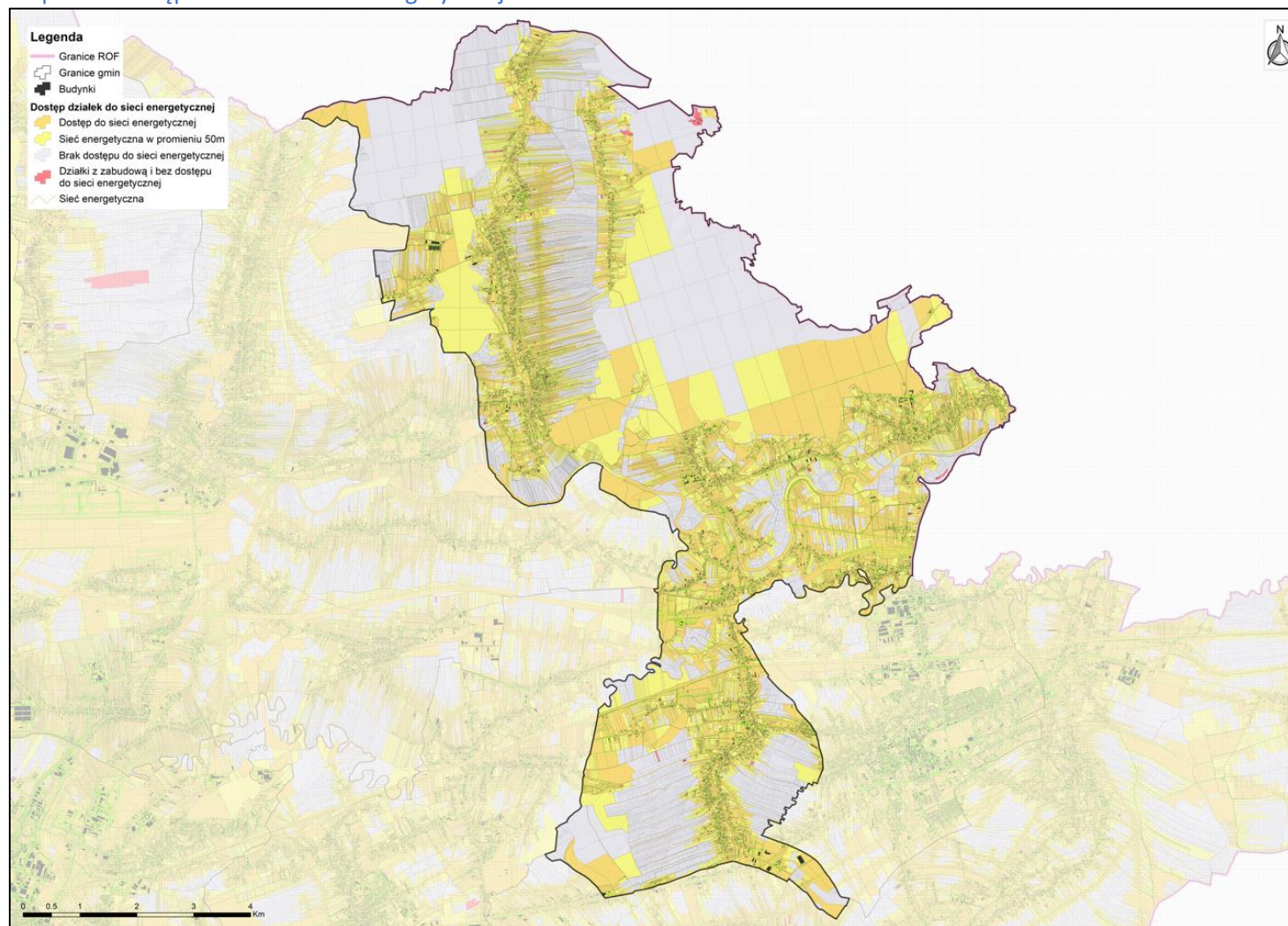
Źródło: opracowanie własne

Na analizowanym obszarze terenami, które co do zasady, nie powinny podlegać zabudowie, a wręcz powinny być bezwzględnie wyłączone z zabudowy są kompleksy leśne w północnej części gminy oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące dolinę Wisłoka wraz z jego starorzeczem w centralnej części gminy. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zasadniczo brak możliwości lokalizowania zabudowy z wyłączeniem zabudowy na podstawie pozwolenia wodno-prawnego oraz przy stosowaniu przepisów, o których mowa w art. 77. ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.).

Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe w południowej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 7), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowej, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy (Mapa 8). Tym samym jako preferowane obszary rozwoju w skali gminnej wskazać można **północną część gminy, która posiadają najbardziej dogodny dostęp do drogi wojewódzkiej oraz pasmo między miejscowościami Czarna i Dąbrówka**. Dla pozostałej części gminy w większym stopniu można wykorzystać **potencjał rolny i turystyczny**. Temu pierwszemu służyłaby popularyzacja rolnictwa ekologicznego oraz wsparcie tworzenia i promocji lokalnych marek. Drugiemu pełniejsze wykorzystanie potencjału rozwoju ścieżek i szlaków rowerowych.

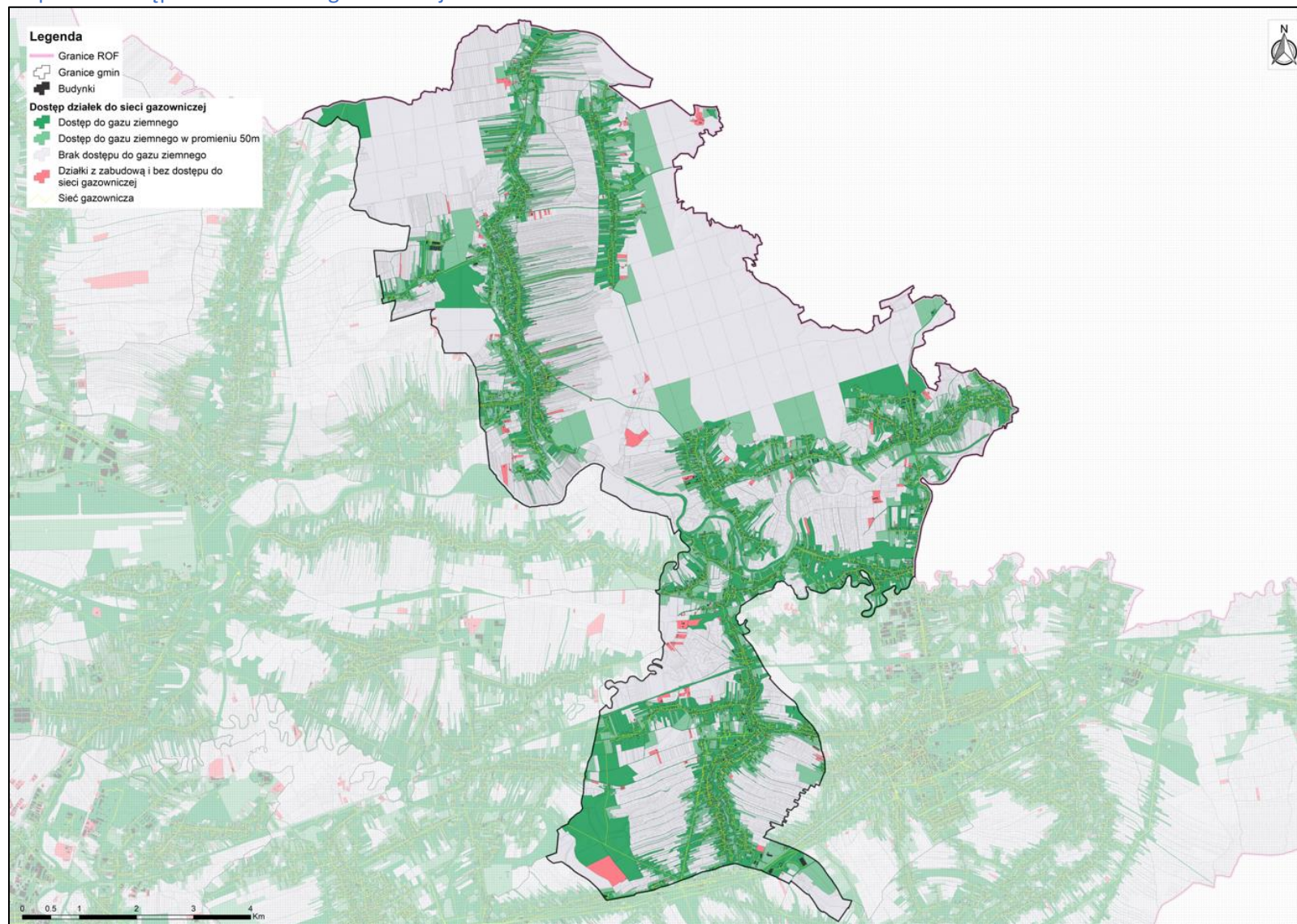
Załączniki

Mapa 51. Dostęp działek do sieci energetycznej



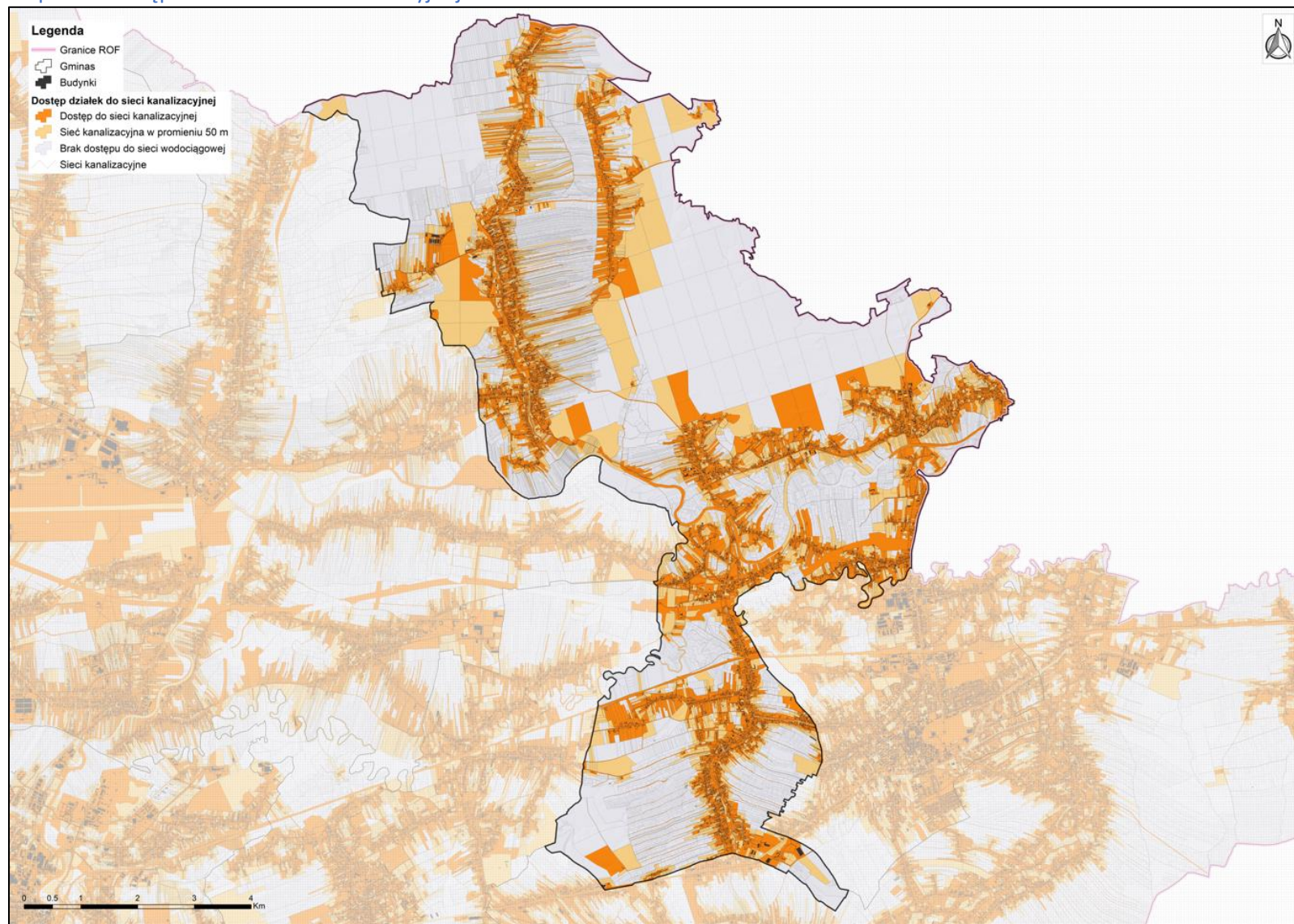
Źródło: opracowanie własne

Mapa 52. Dostęp działek do sieci gazowniczej



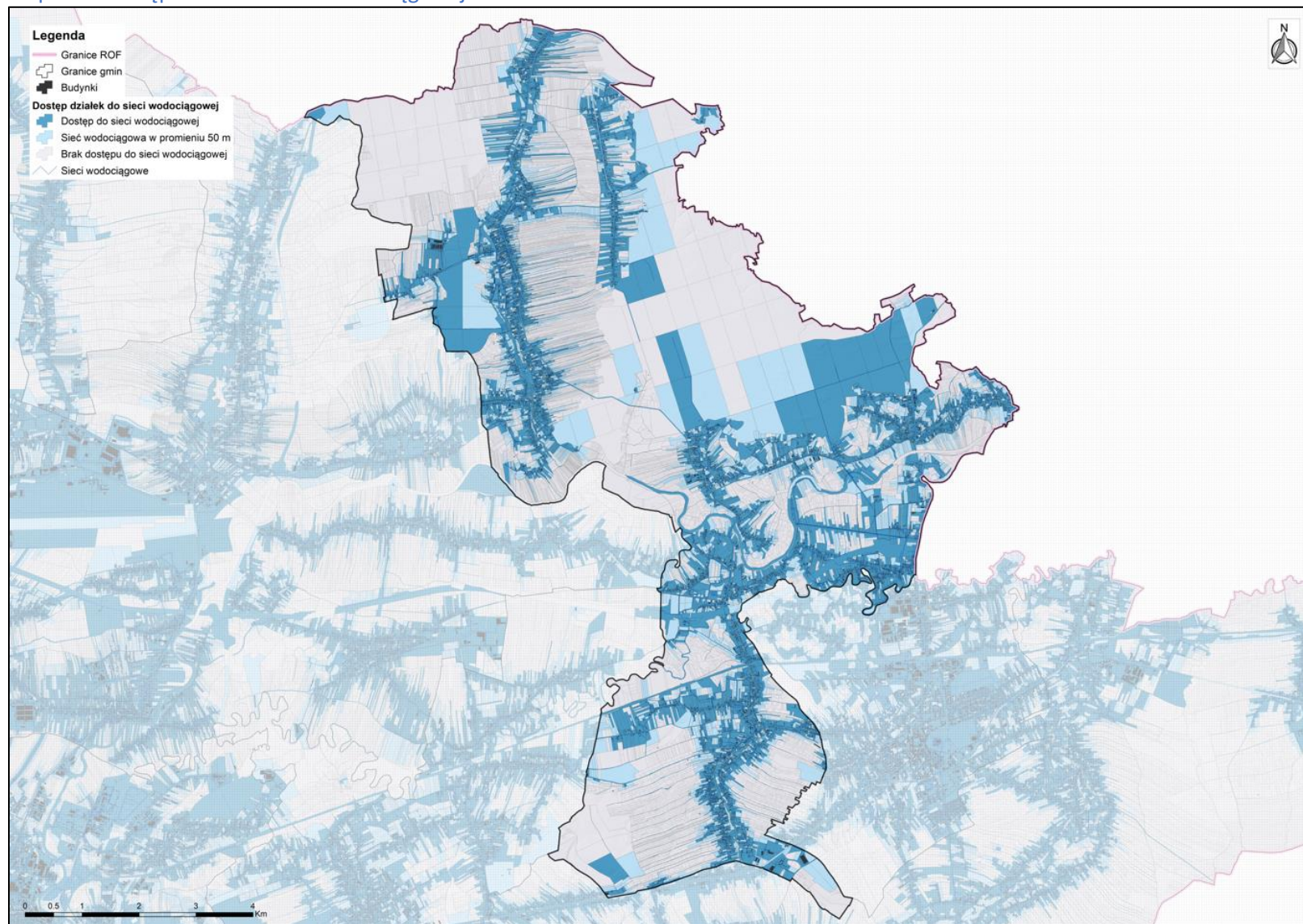
Źródło: opracowanie własne

Mapa 53. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



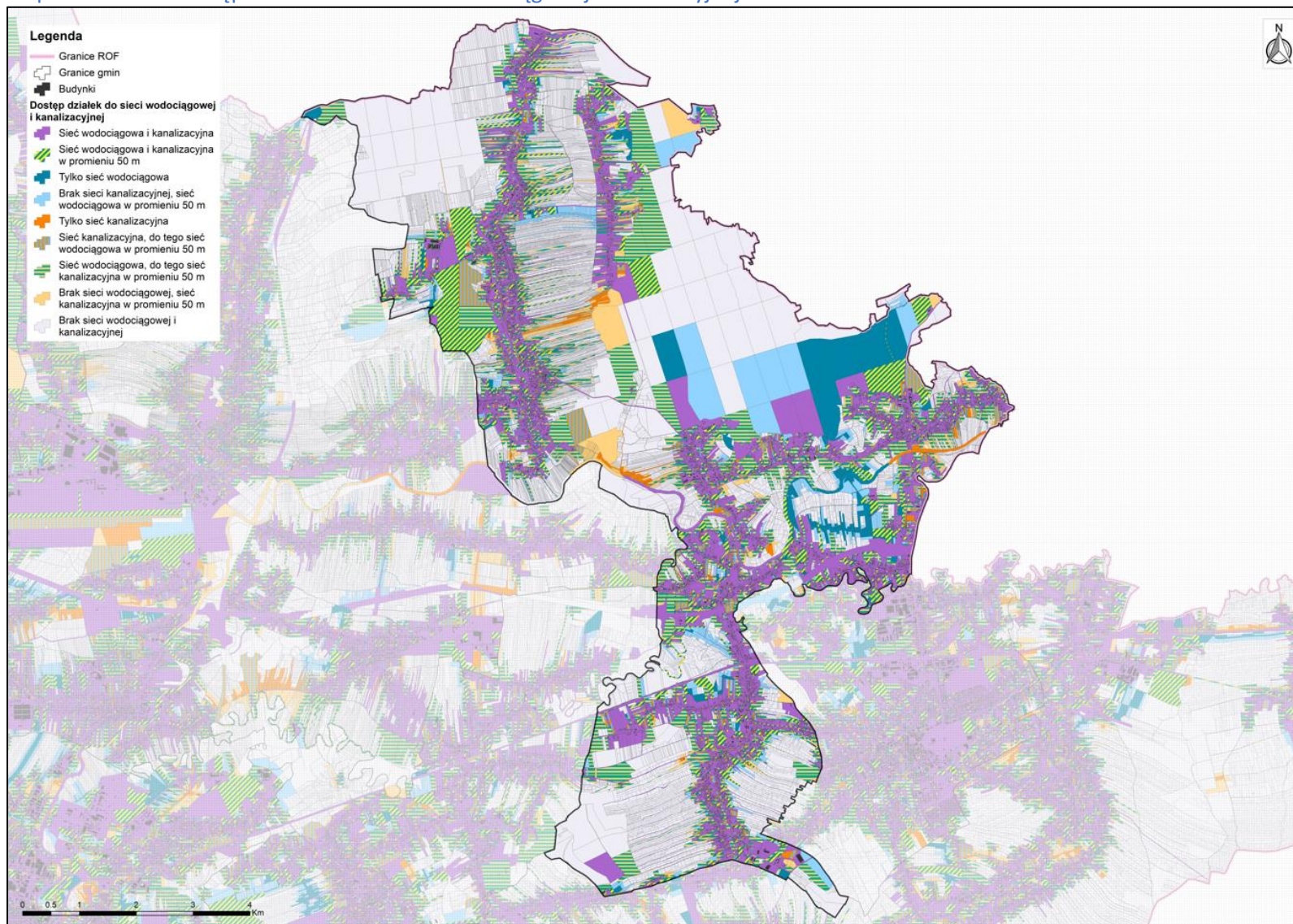
Źródło: opracowanie własne

Mapa 54. Dostęp działek do sieci wodociągowej



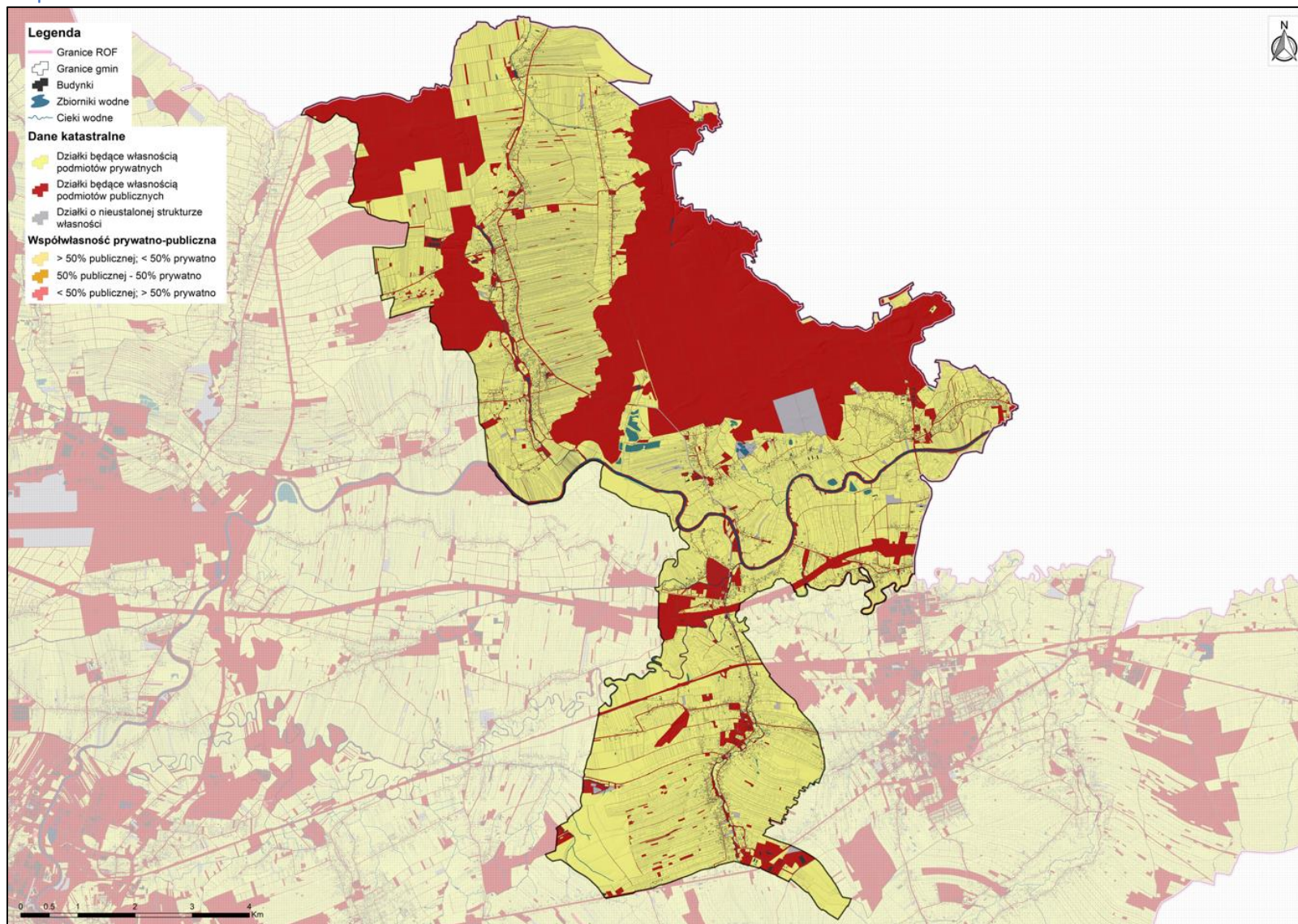
Źródło: opracowanie własne

Mapa 55. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



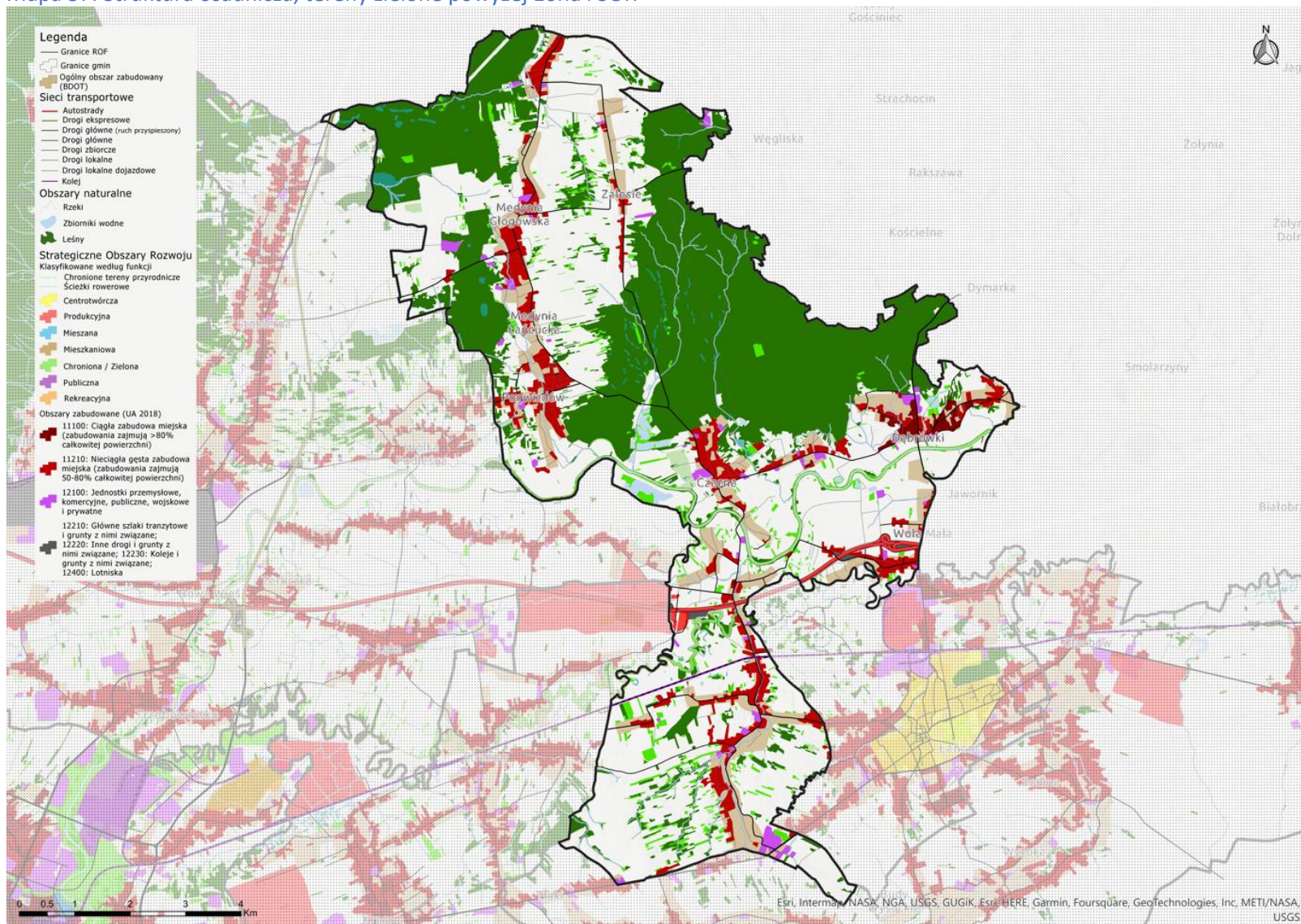
Źródło: opracowanie własne

Mapa 56. Struktura własności terenów

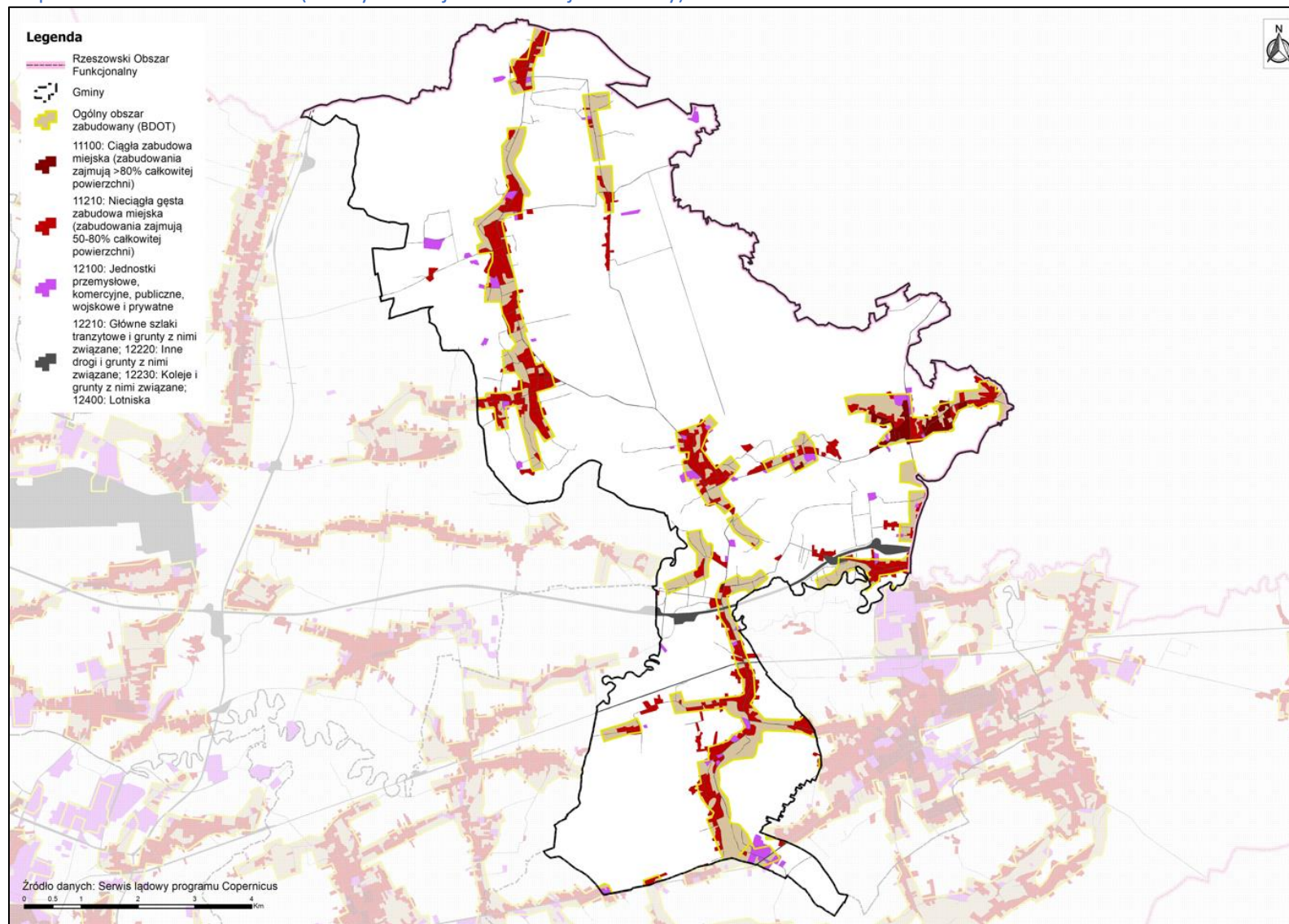


Źródło: opracowanie własne

Mapa 57. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR

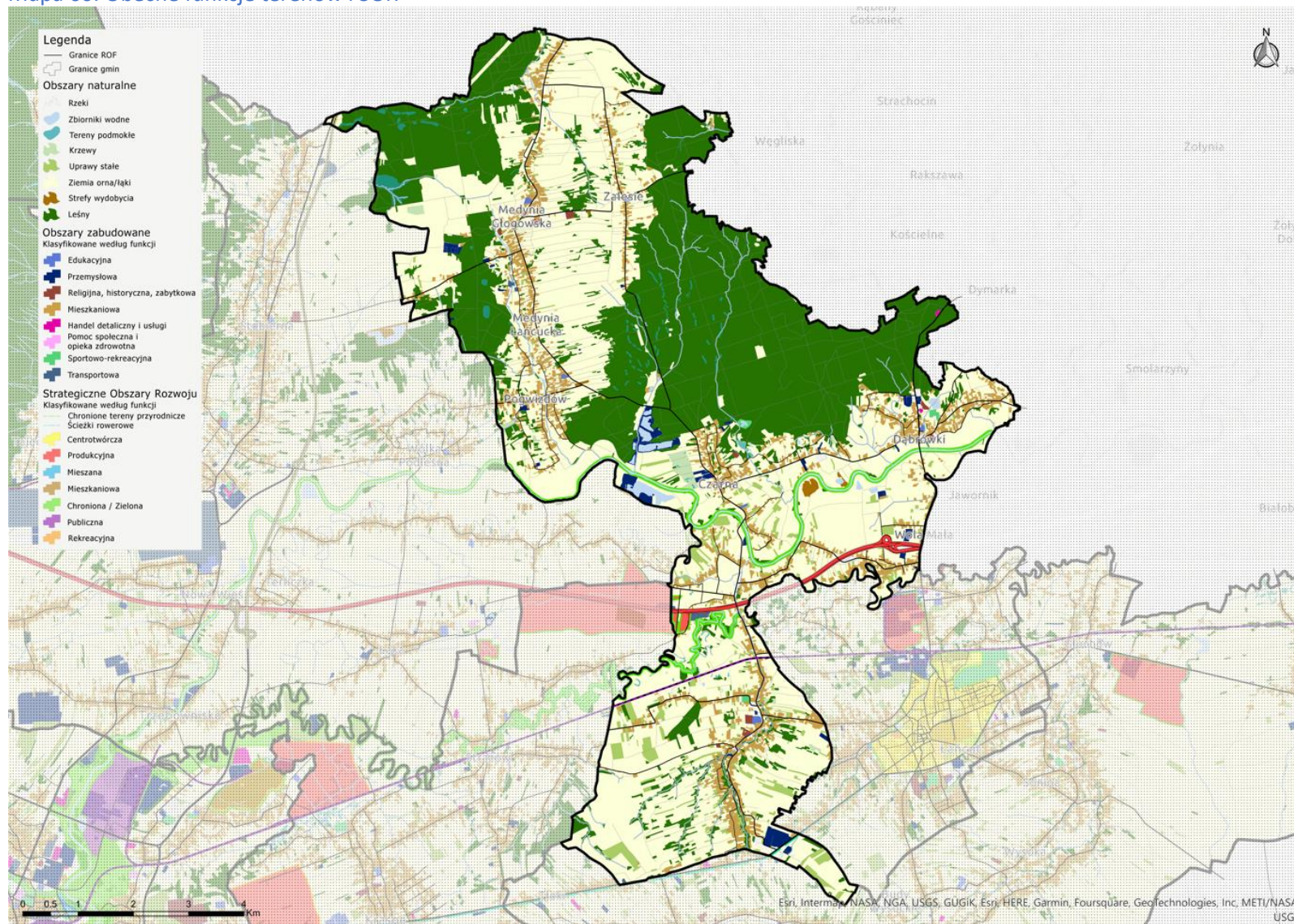


Mapa 59. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie- zwartej zabudowy)



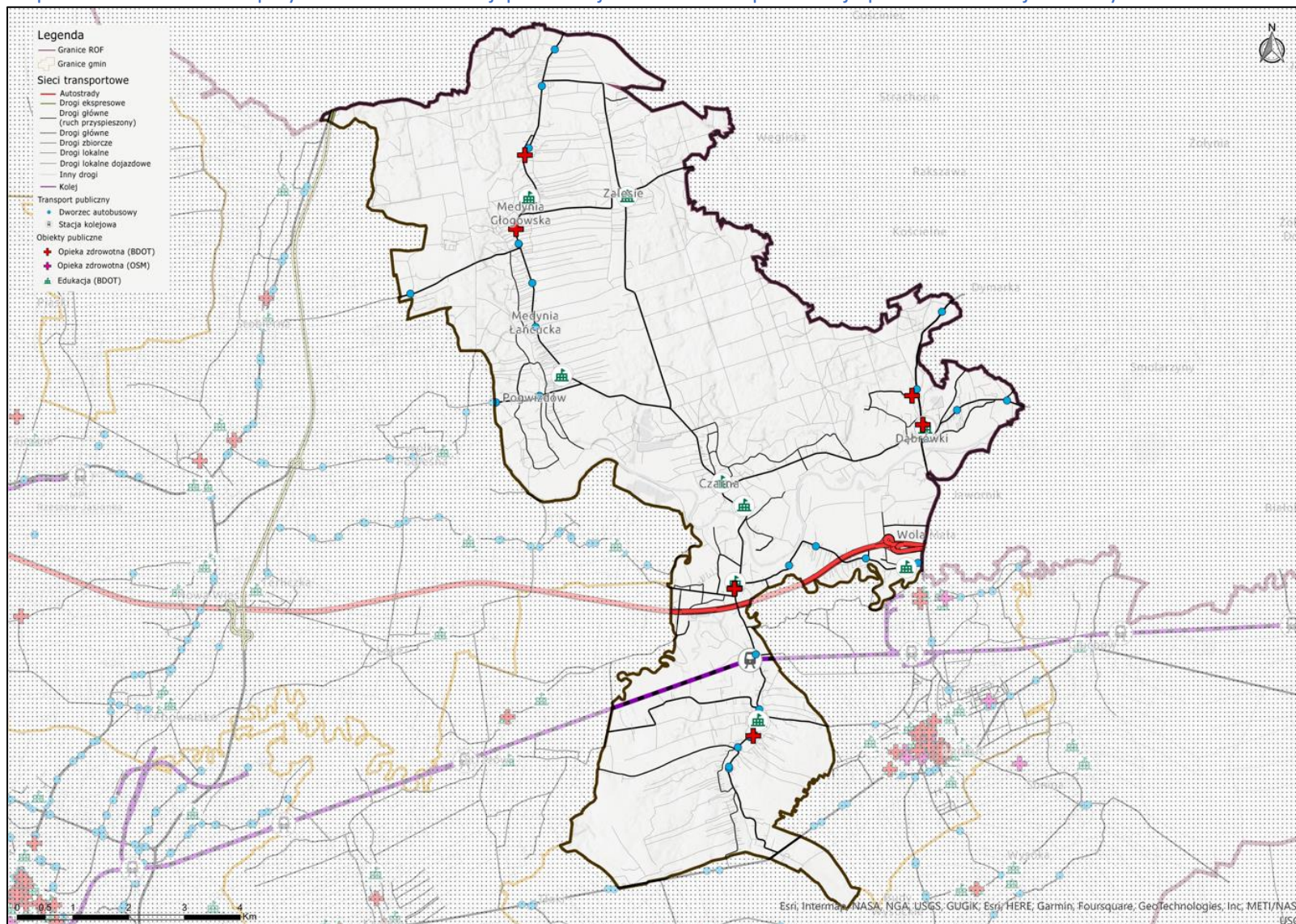
Źródło: opracowanie własne

Mapa 60. Obecne funkcje terenów i SOR



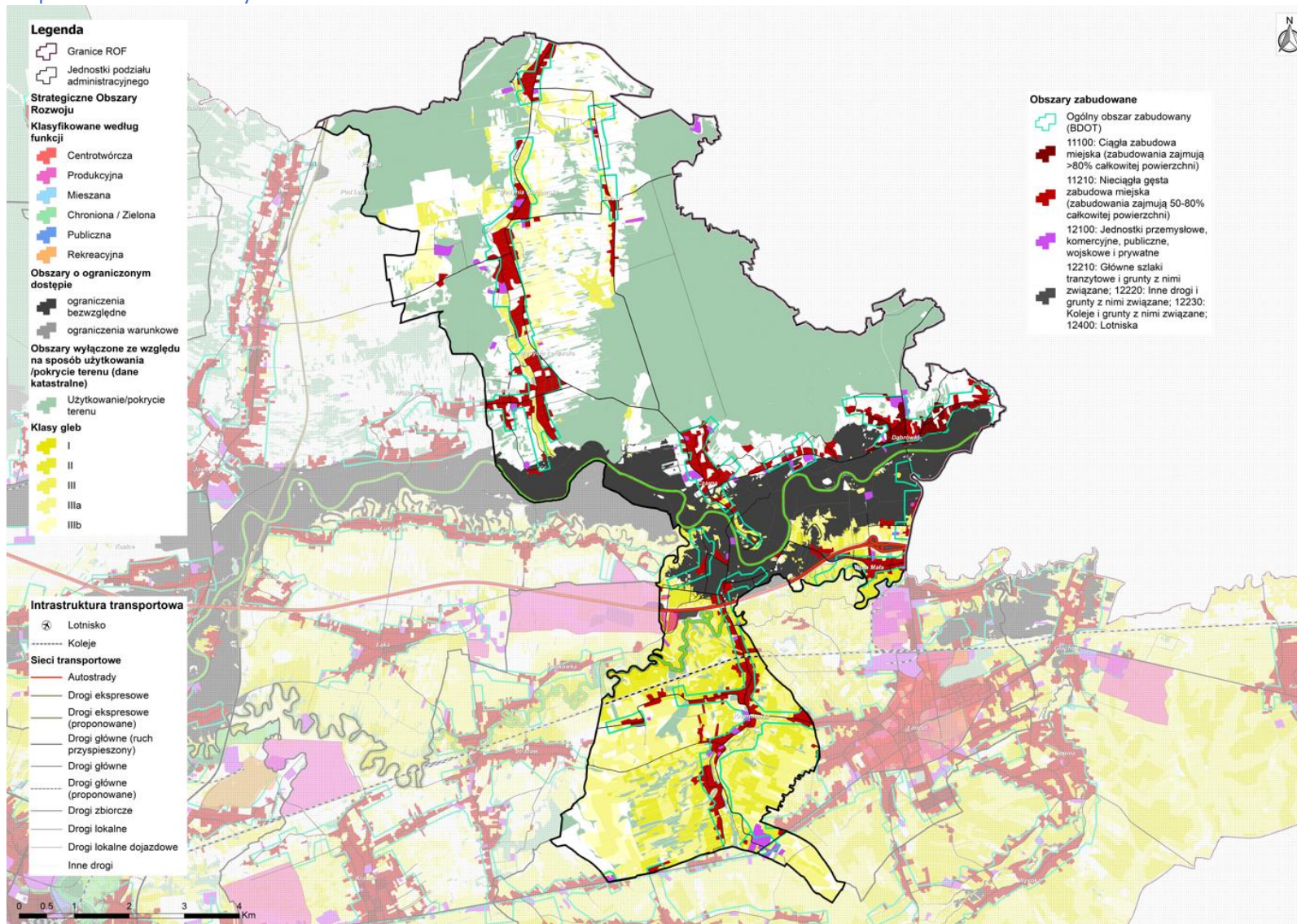
Źródło: opracowanie własne

Mapa 61. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



Źródło: opracowanie własne

Mapa 20. Zestawienie wyników analiz

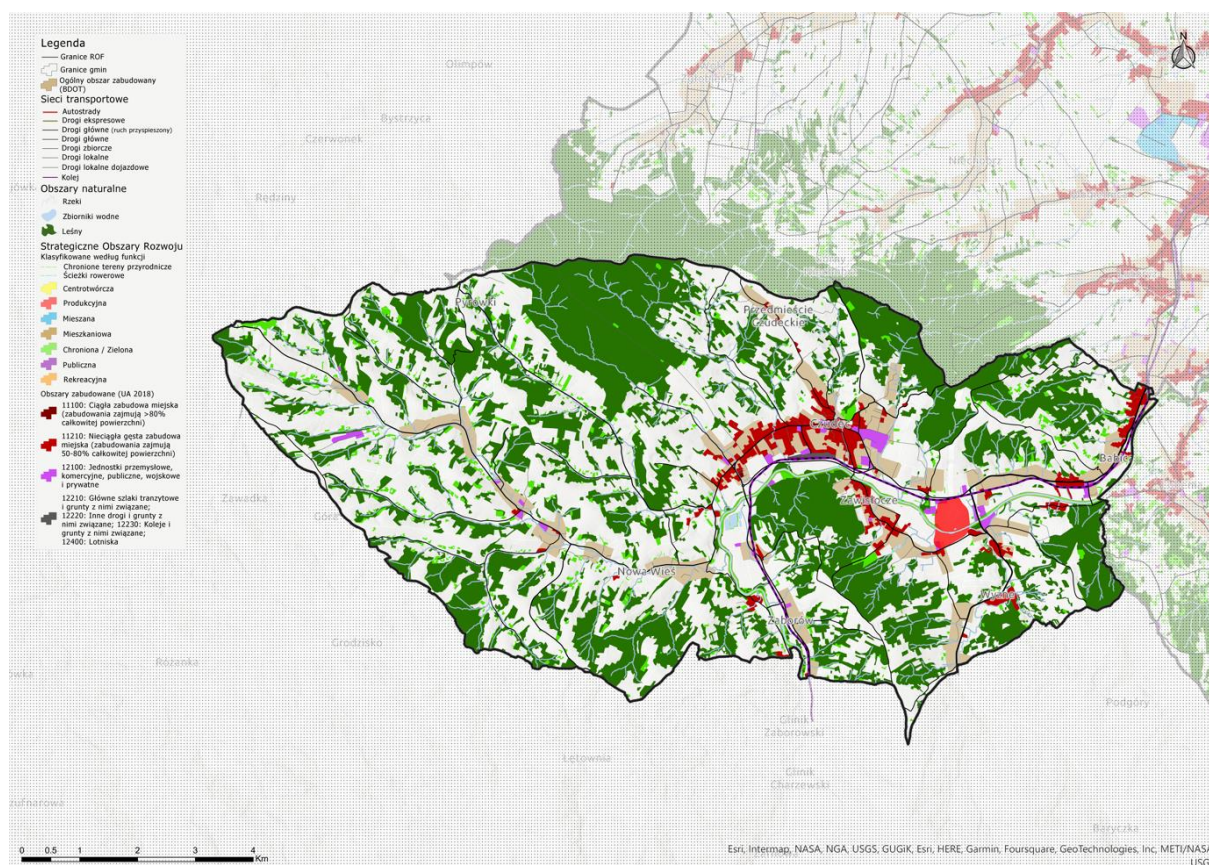


Źródło: opracowanie własne

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

CZUDEC

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	6
6. Rynek mieszkaniowy i dzw	8
7. Zagospodarowanie przestrzenne	9
Załączniki	14

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	6
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	6
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	8
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	8
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	9

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	4
Mapa 2. Mpszp w Gminie Czudec.....	7
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	10
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	10
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	11
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Czudec	12
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	13
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	13
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	14
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	15
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	16
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	17
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	18
Mapa 14. Struktura własności terenów	19
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	20
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	21
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	22
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	23
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	24
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	25
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	26

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

Mapy wysokiej rozdzielczości i indywidualne opisy gmin znajdują się na wspólnym dysku w katalogu:

Dane ROF / ROF Raport Śródterminowy / 2022.10.7_SP ROF / 2022.10.7_opisy_gmin_SP_ROF

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

15. Wstęp

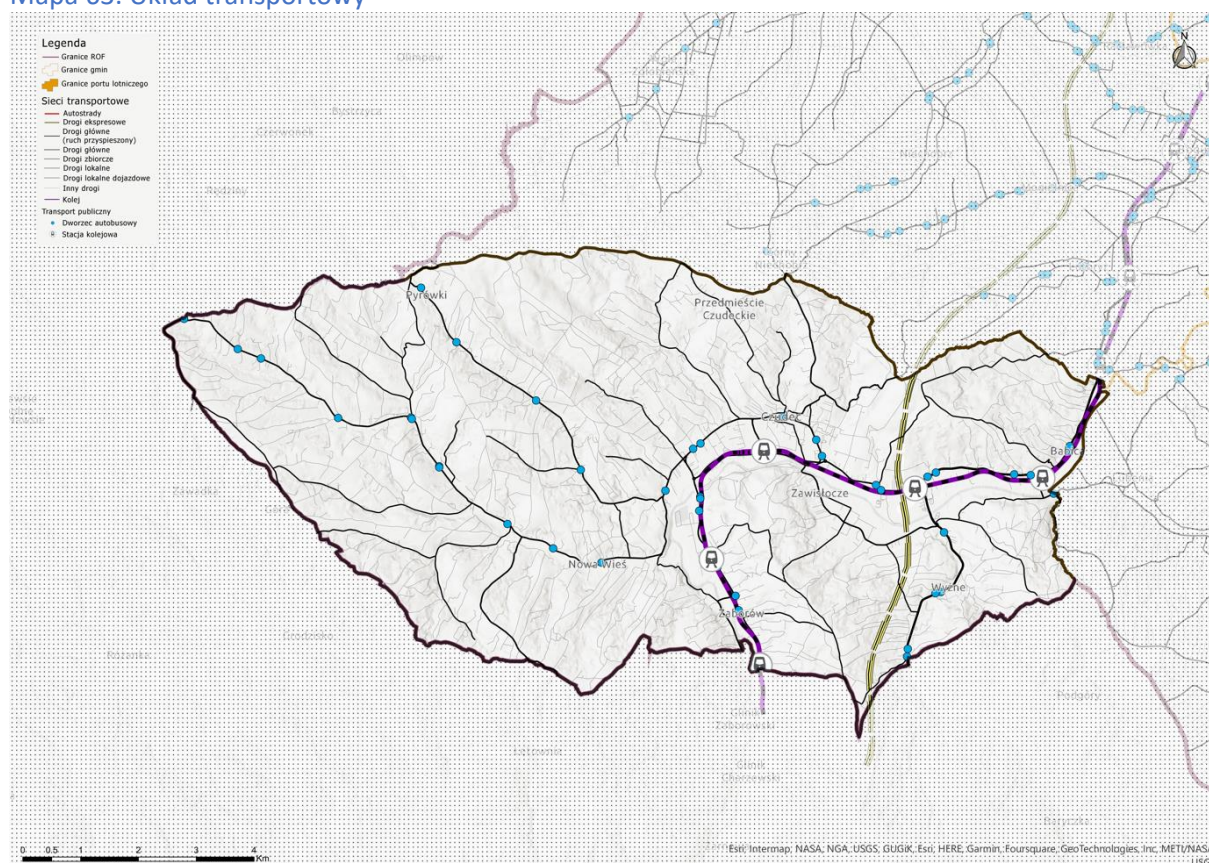
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Czudec z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

16. Informacje ogólne o gminie

Gmina Czudec leży w południowo-zachodniej części ROF i jest gminą tzw. drugiego pierścienia czyli nie graniczy bezpośrednio z Rzeszowem. Jest również jedyną gminą ROF należącą do powiatu strzyżowskiego. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** wyznaczającymi osie rozwojowe gminy są:

- strategiczne dla ROF drogi kołowe w układzie północ - południe (**droga krajowa 19, droga wojewódzka 988**) oraz przyszły przebieg drogi ekspresowej S19 wraz z planowanym węzłem Babica,
- przebieg **linii kolejowej** Rzeszów - Jasło z aż pięcioma przystankami na terenie gminy (Babica, Babica Kolonia, Czudec, Zaborów Błonia, Zaborów) ([Mapa 1](#)).

Mapa 63. Układ transportowy



Źródło: Opracowanie własne

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Czudec wyróżniają się następujące elementy:

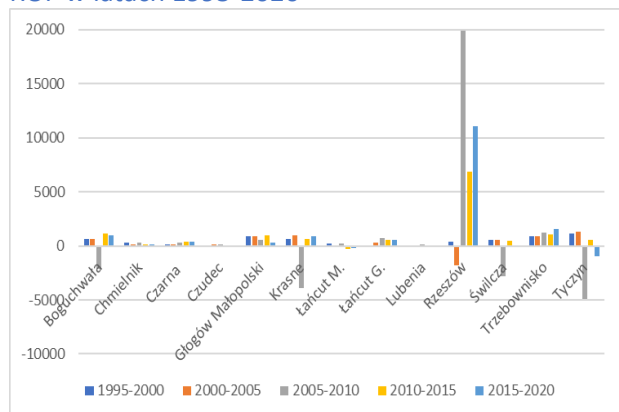
- dolina Wisłoka wyznaczająca główną oś osadniczą (Babica, Czudec, Zaborów) i komunikacyjną gminy (DK 19 + DW988), a także posiadająca charakter strategicznego korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- miejscowość gminna Czudec jako centralny ośrodek gminy, skupiający funkcje usługowe, z podkreślonym układem urbanistycznym zabudowy wokół rynku,
- odchodzący na południe od Wisłoka korytarz drogi krajowej 19, wzdłuż którego zlokalizowany zostanie również przebieg drogi ekspresowej S19,
- rozległa dolina w zachodniej części gminy, wzdłuż której położona jest miejscowość Pstrągowa, z zabudową w układzie łańcuchowym,
- ciągnące się wzdłuż północnej i południowej granicy gminy słabiej zaludnione obszary o urozmaiconej rzeźbie terenu i krajobrazie, z licznymi kompleksami leśnymi.

Z punktu widzenia powyższych uwarunkowań, kluczowym wyzwaniem polityki przestrzennej gminy Czudec z perspektywy ROF jest koncentracja procesów rozwojowych w miejscowościach wokół stacji kolei aglomeracyjnej w dolinie Wisłoka, przy jednoczesnej ochronie tego terenu jako korytarza ekologicznego, oraz wykorzystanie potencjału węzła drogi ekspresowej Babica po osiągnięciu jego pełnej funkcjonalności.

17. Demografia

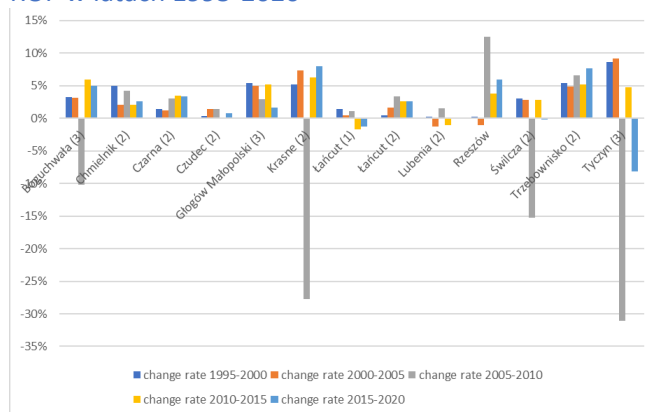
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **11.817 mieszkańców**. Czudec stanowi 3% potencjału ludnościowego ROF. Liczba mieszkańców gminy jest stosunkowo stabilna. W latach 2005-2020 wzrosła o 245 osób, z czego w latach 2014-2020 o 77 osób (Rysunek 1, Rysunek 2).

Rysunek 22. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 23. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 61,4% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym; nieco więcej niż w województwie (61.1%) i w kraju (59.5%). Z kolei 19.3% było w wieku przedprodukcyjnym, tyle samo w poprodukcyjnym. Prognozy demograficzne GUS wskazują, że w perspektywie 2030 roku ludność gminy może w niewielkim stopniu skurczyć się (1-2%)⁵. Towarzyszyć temu będzie 5-6% spadek liczby osób w

⁵ Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Czudec. Wstępnie można oczekiwać, że będzie to oddziaływanie pozytywne, ale skala jest trudna do oszacowania.

wieku produkcyjnym (udział tej grupy mieszkańców spadnie poniżej 59%). Odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym spadnie do niespełna 18%, a poprodukcyjnym wzrośnie do ponad 23%.

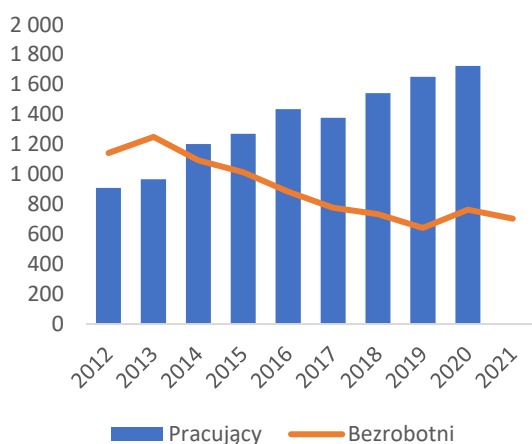
18. Główne wskaźniki gospodarcze

Gmina Czudec ma w dużej mierze charakter wiejski; działalność pozarolnicza ma ograniczoną skalę i koncentruje się w zakresie działalności handlowej i przemysłowej (produkcja wyrobów tartacznych, obróbka metali, produkcja maszyn).

Na koniec 2021 roku zarejestrowane były 704 osoby bezrobotne, w tym 383 kobiety i 321 mężczyzn (Rysunek 3). Czudec należy do grupy gmin, w których liczba osób bez pracy pozostaje powyżej poziomów notowanych przez wybuchem pandemii (na koniec 2019 r. było 642 bezrobotnych). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym kształtowała się na poziomie blisko 10%, zdecydowanie najwyższym spośród wszystkich gmin ROF.

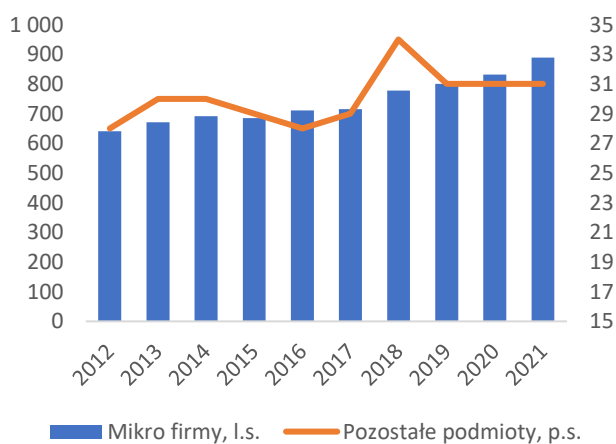
Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 889. 31 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było największych - 250 i więcej zatrudnionych – firm (Rysunek 4). Obecność kapitału zagranicznego jest znikoma; według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowała się tylko 1 spółka handlowa z udziałem takiego kapitału. Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie 300-400 mln zł.

Rysunek 24. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 25. Statystyki firm (według REGON)



Źródło: GUS

19. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2001 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **15 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 1475 ha, a więc 17% powierzchni gminy (Mapa 2). W dużej mierze są to opracowania, od których uchwalenia upłynął już dość długi czas. Mają one w przeważającej części charakter ochronny dla obszarów leśnych. Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 uchwalono 8 planów, natomiast powierzchnia nimi pokryta została powiększona jedynie o 12 ha. Na koniec 2020 r. w opracowaniu znajdowało się 5 kolejnych planów dla 12 ha terenu. Poziom pokrycia planistycznego w gminie Czudec jest na tle innych gmin ROF dość

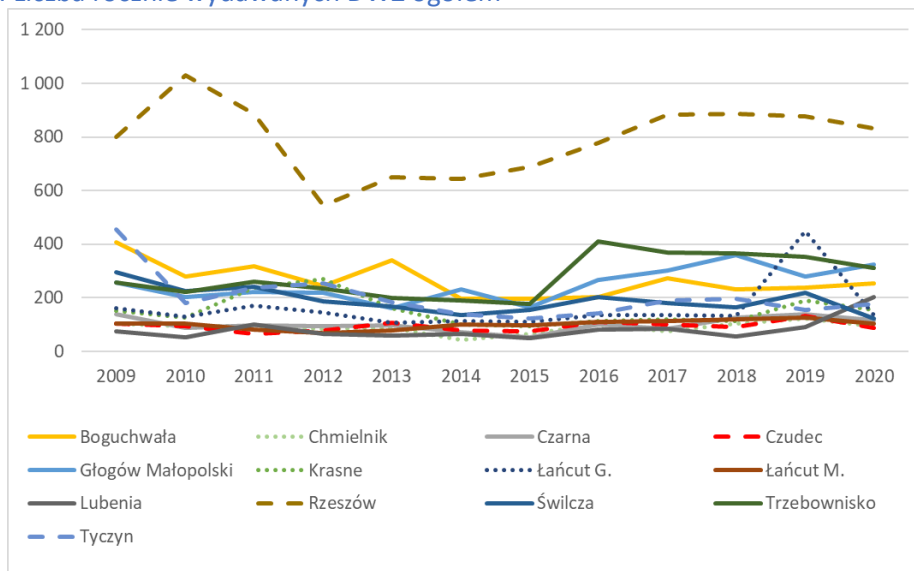
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

20. Rynek mieszkaniowy i dwz

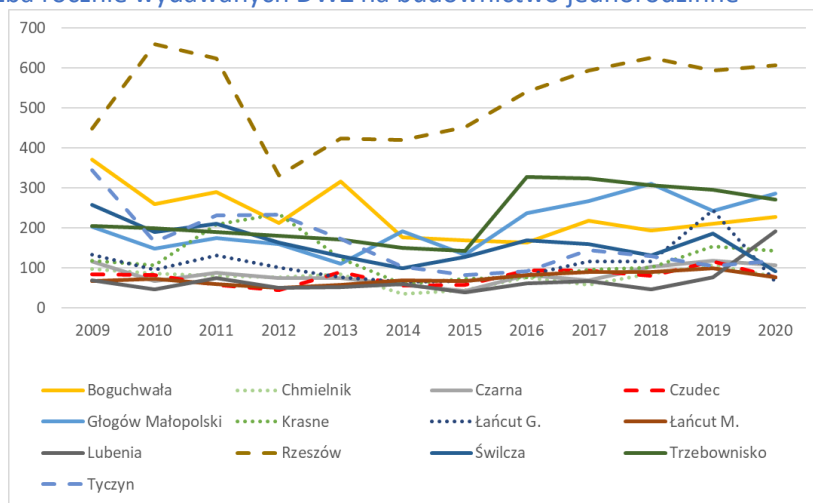
Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, duża część procesów w zakresie zagospodarowania przestrzennego opiera się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w ostatniej dekadzie utrzymuje się na średnim poziomie ok. 90 rocznie, przy pewnych fluktuacjach między latami (w przedziale 65-132). Zdecydowana większość decyzji przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (**Rysunek 5** i **Rysunek 6**). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 544 nowe mieszkania, z czego 229 w latach 2014-2020. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano średnio ok. 35 nowych mieszkań, znacznie mniej niż liczba wydawanych decyzji WZ. Wskazuje to na pewien zasób rezerw działek budowlanych w gminie, przy czym ich lokalizacja na terenach pozbawionych planów miejscowych może w przyszłości powodować pewne problemy w zakresie ładu przestrzennego

Rysunek 26. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



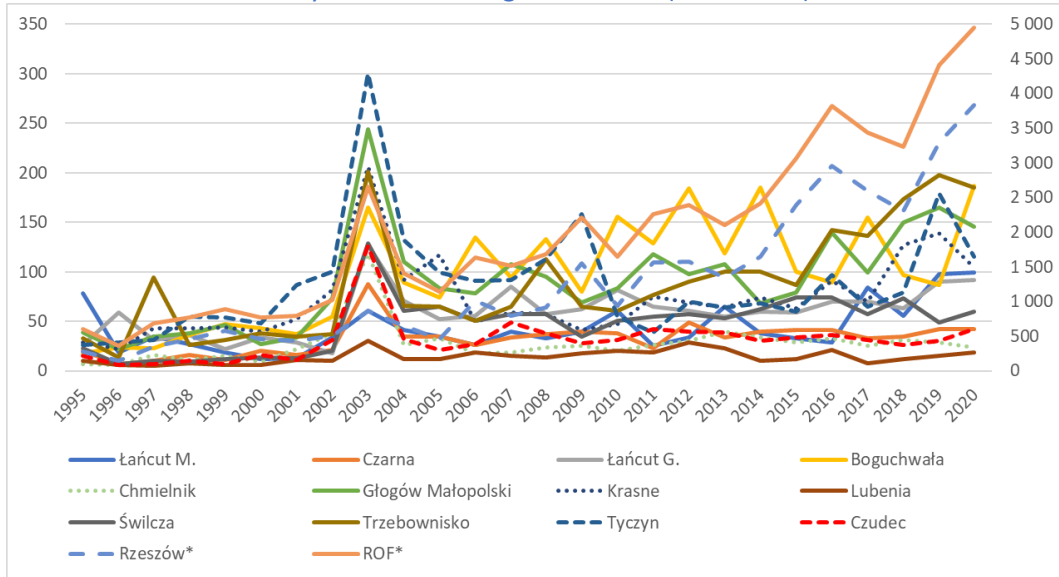
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 27. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 28. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



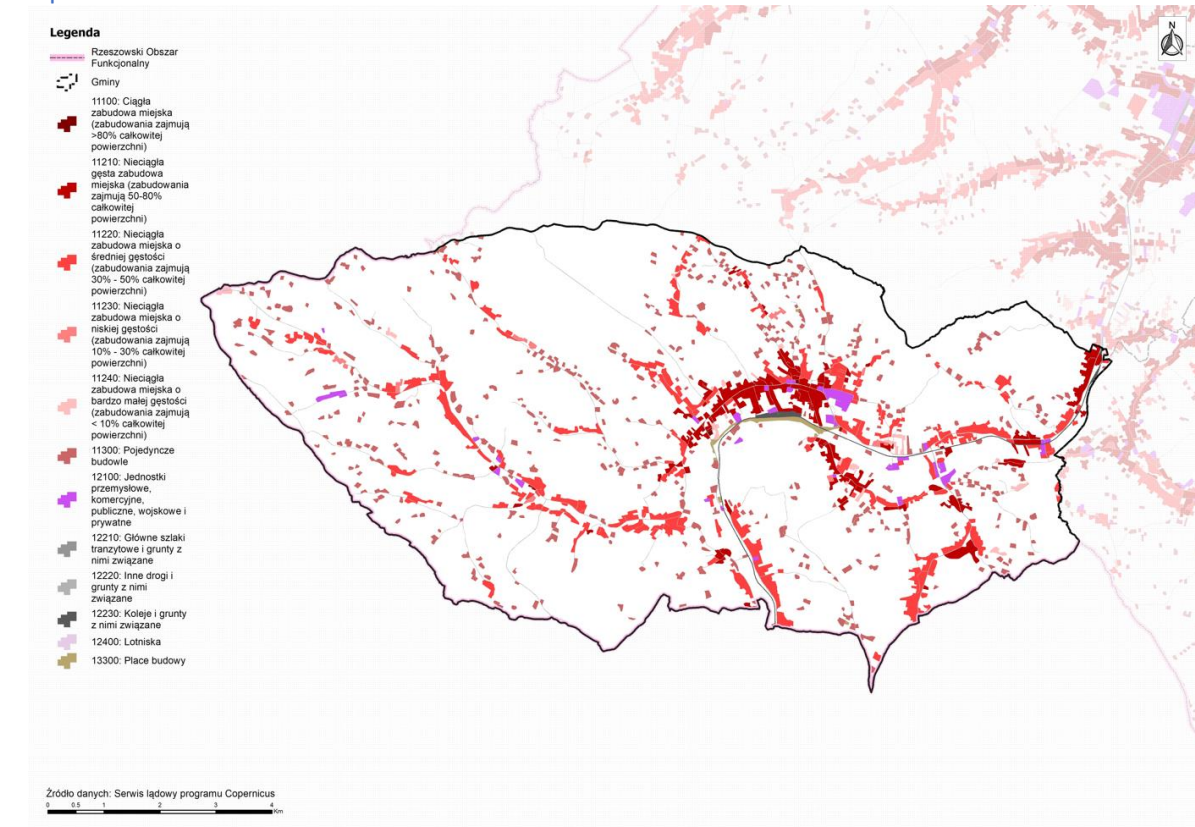
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

21. Zagospodarowanie przestrzenne

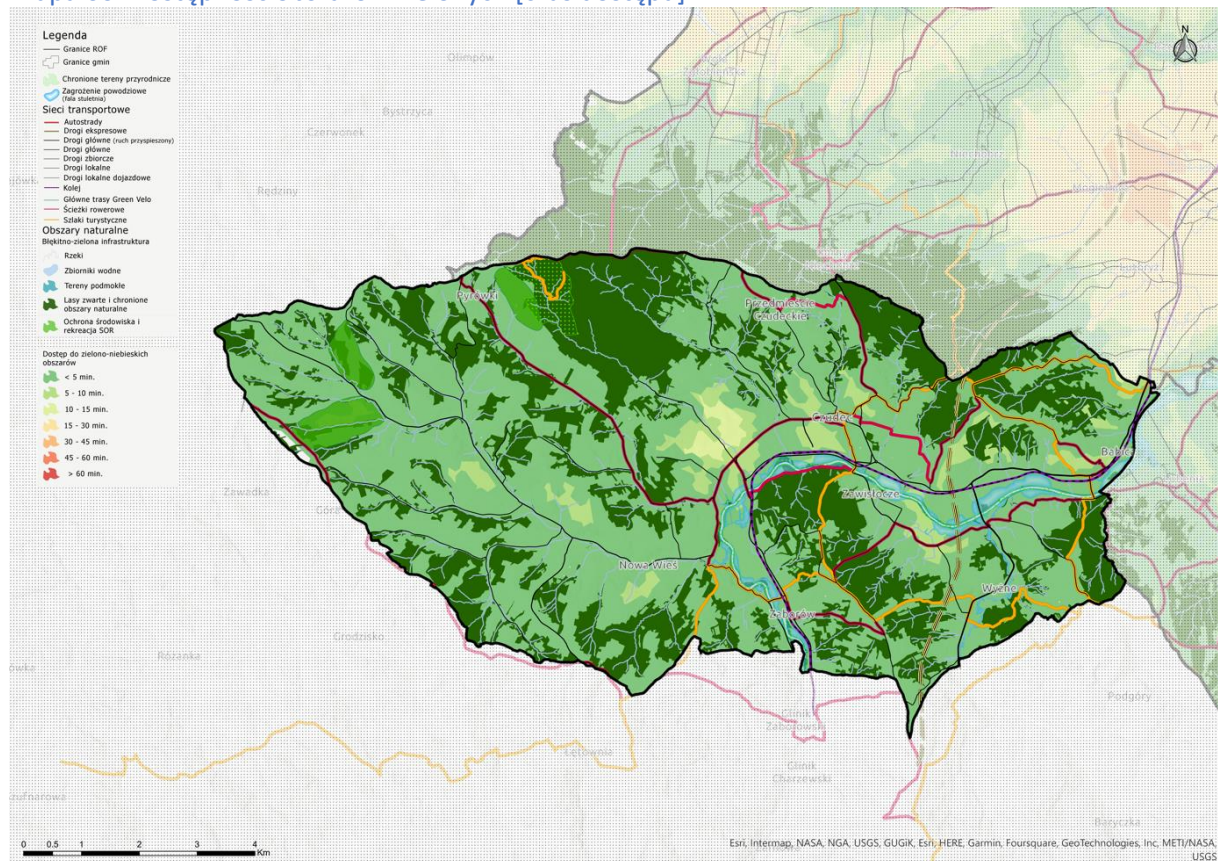
Struktura osadnicza gminy jest powiązana z naturalnym ukształtowaniem terenu i nawiązuje do układu dolin. Koncentracja zwartej zabudowy znajduje się w centralnej części miejscowości gminnej Czudec. Jednak w jej peryferyjnych częściach pojawiają się także obszary rozproszonej zabudowy o słabo czytelnej strukturze przestrzennej (Mapa 3). Dzięki położeniu w urozmaiconym przyrodniczo terenie pogórza, wszystkie miejscowości gminy charakteryzują się dobrym dostępem do terenów zielonych (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 65. Struktura osadnicza



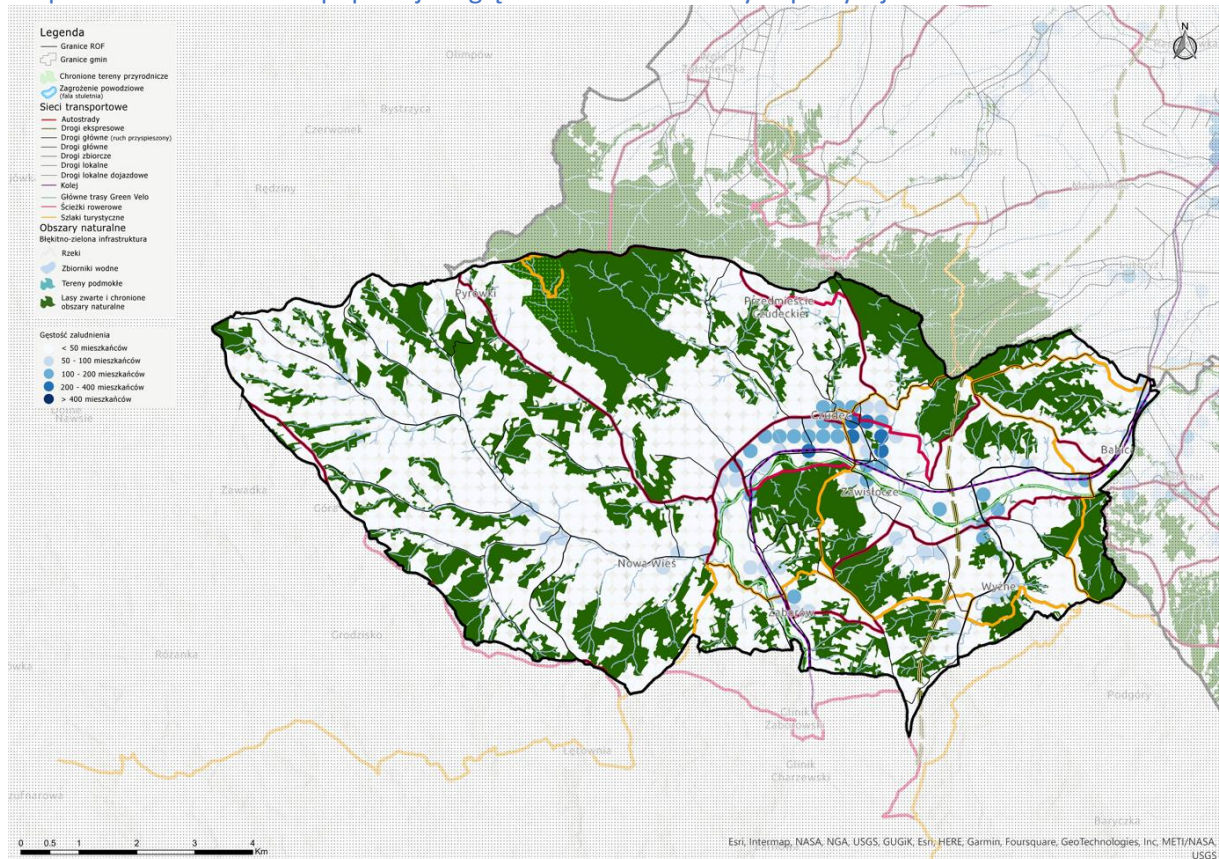
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 66. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 67. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



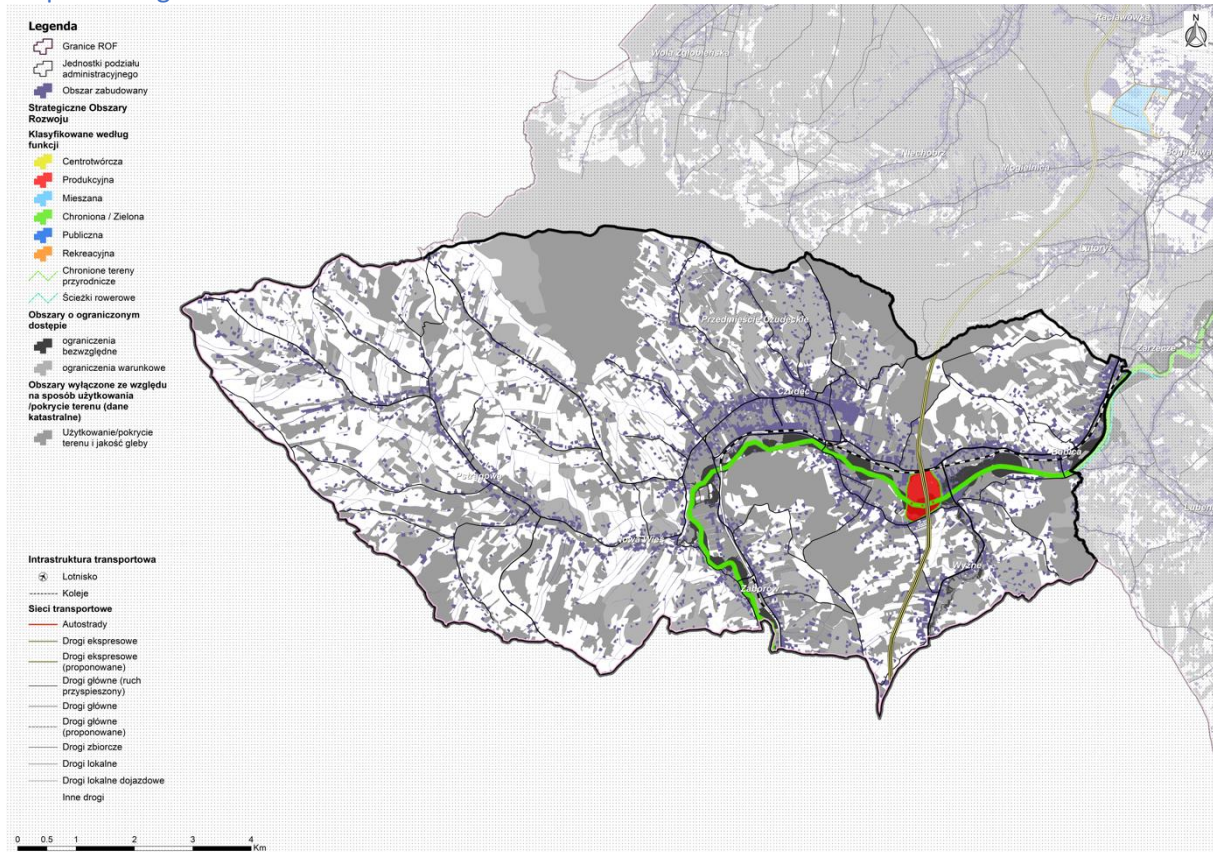
Źródło: Opracowanie własne

W wymiarze strategicznym dla gminy kluczowe jest wykorzystanie potencjału węzła drogi ekspresowej S19 Babica po osiągnięciu jego pełnej funkcjonalności. Z tego punktu widzenia trafnie wyznaczono w ramach strategii przestrzennej ROF **strategiczny obszar rozwoju (SOR) w postaci strefy aktywizacji gospodarczej wokół przyszłego węzła (Mapa 6)**. Uruchomienie inwestycyjne terenów jest uwarunkowane odpowiednim uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 9 - Mapa 12](#) (w Załączniku). Bardzo dużym wyzwaniem przestrzennym będzie pogodzenie procesów rozwojowych w strefie z ochroną przyrodniczą i krajobrazową korytarza doliny Wisłoka, który z ekologicznego punktu widzenia również został zaliczony do strategicznych obszarów ROF. Dla rozwoju gminy bardzo sprzyjające byłoby pozyskanie dużej inwestycji produkcyjnej, być może z udziałem inwestora zagranicznego, która pozwoliłaby na rozwój ekosystemu lokalnych poddostawców.

Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na duże ograniczenia rozwojowe w centralnej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości ([Mapa 7](#)), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1 km) od stacji kolejowych, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy ([Mapa 8](#)). Tym samym jako dodatkowe preferowane obszary rozwoju w skali gminnej wskazać można **obszary położone w sąsiedztwie przystanków kolejowych**. Niezbędnym działaniem wspomagającym byłoby jednak w tym przypadku bardziej świadome ukształtowanie struktury przestrzennej tych obszarów poprzez działania planistyczne. Dla pozostałej części gminy w większym stopniu można wykorzystać **potencjał rolny i turystyczny**. Temu pierwszemu służyłaby popularyzacja rolnictwa ekologicznego oraz wsparcie tworzenia i promocji lokalnych marek. Zwiększenie efektywności produkcji rolnej wymagałoby konsolidacji silnie rozdrobnionych gospodarstw oraz

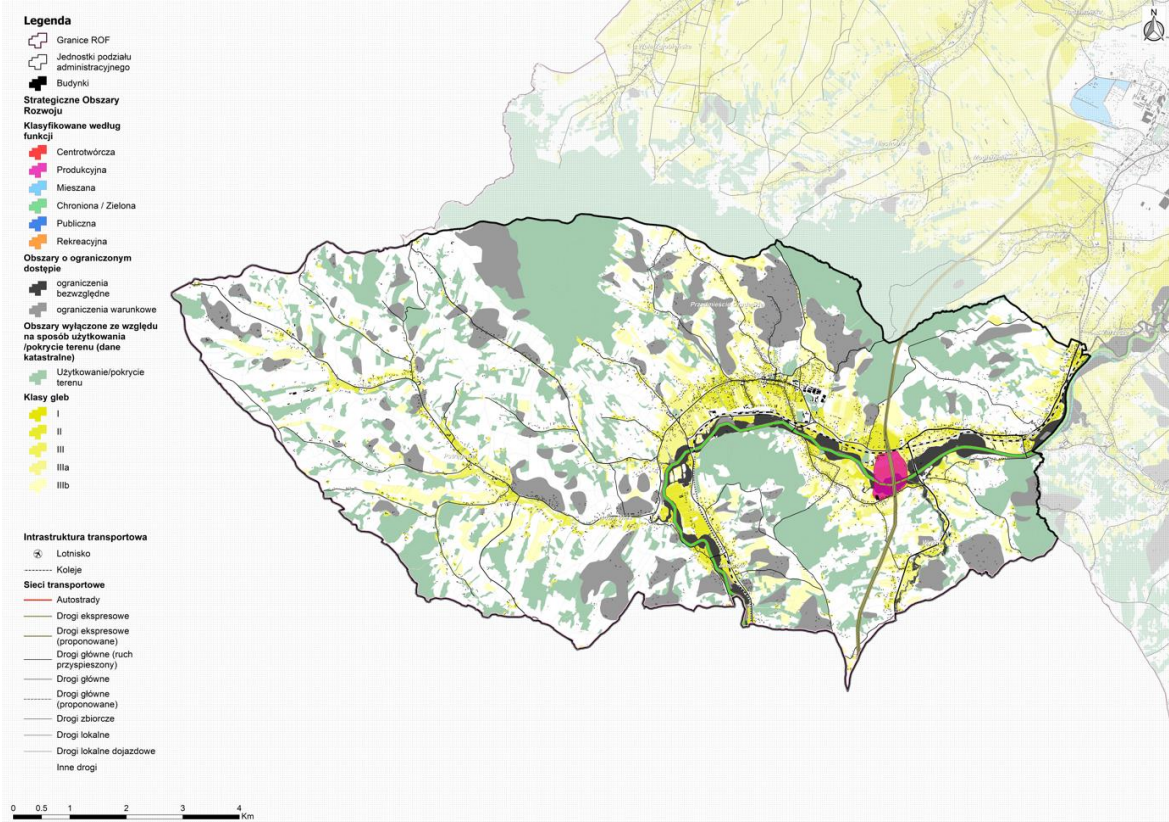
specjalizacji w zakresie wysokowartościowej produkcji (np. produktów ekologicznych). Należałoby też dążyć do zwiększenia pozarolniczych dochodów gospodarstw (np. agroturystyka). Służyć temu może też pełniejsze wykorzystanie potencjału rozwoju ścieżek i szlaków rowerowych. Dla tego rodzaju rozwoju szczególnie predestynowana wydaje się zachodnia część gminy, położona wokół miejscowości Pstrągowa.

Mapa 68. Uzgodnione SOR w Gminie Czudec



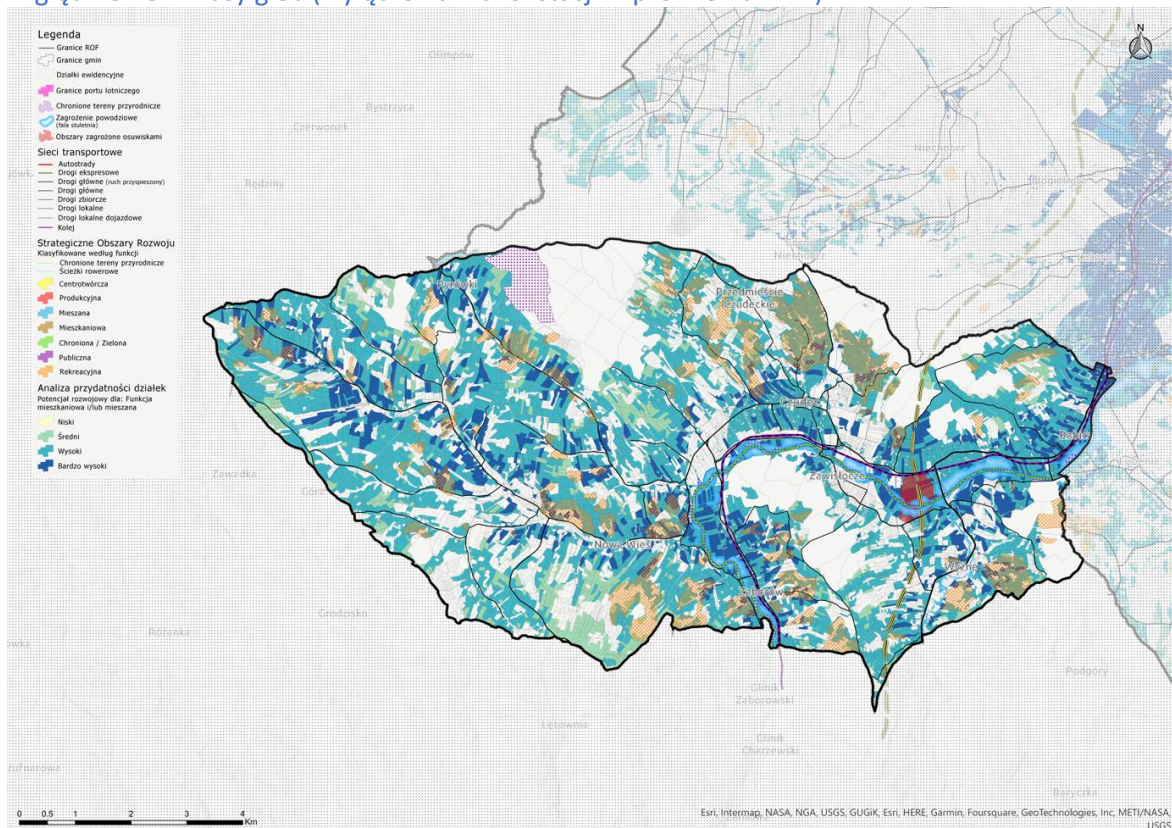
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 69. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR



Źródło: Opracowanie własne

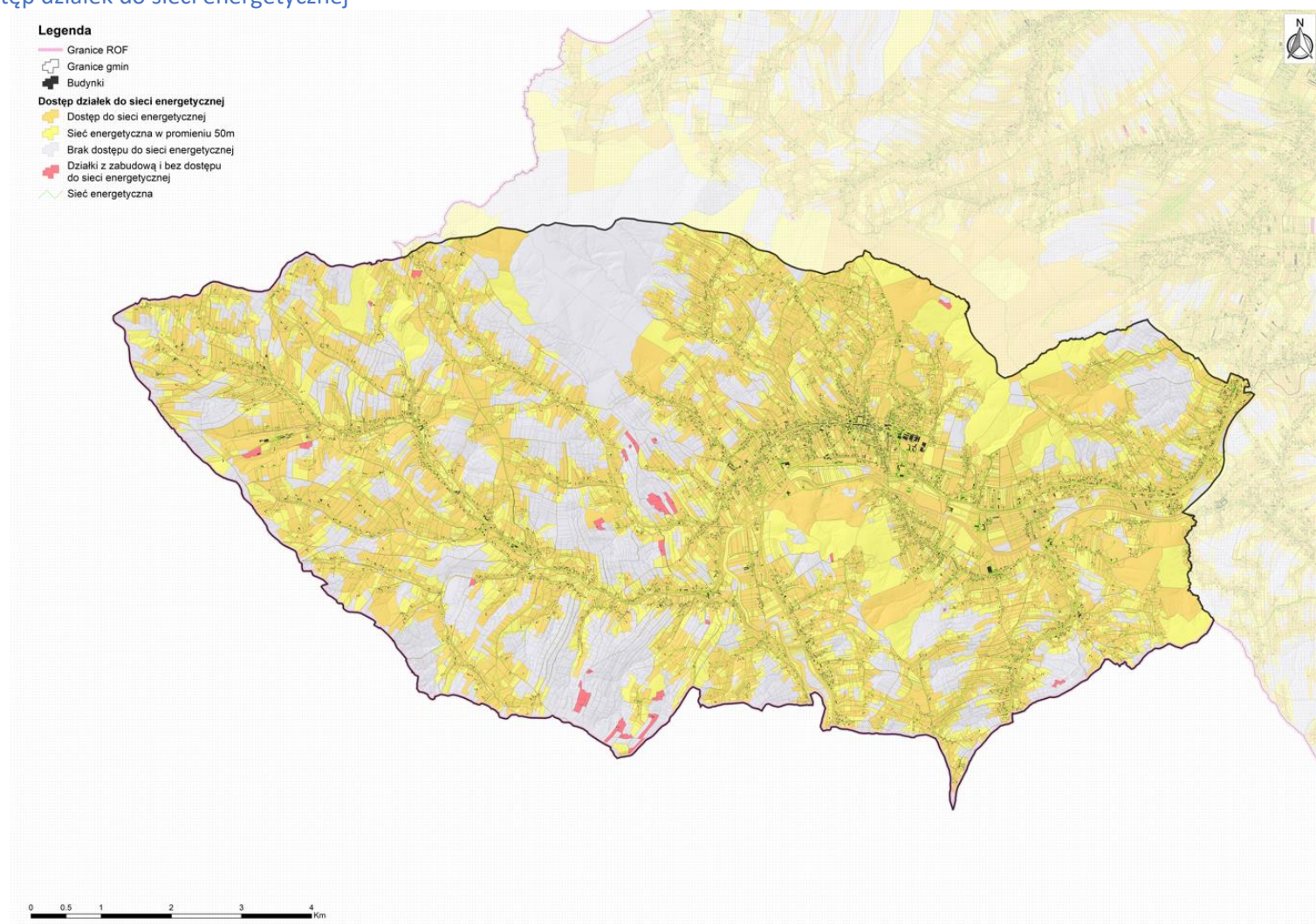
Mapa 70. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

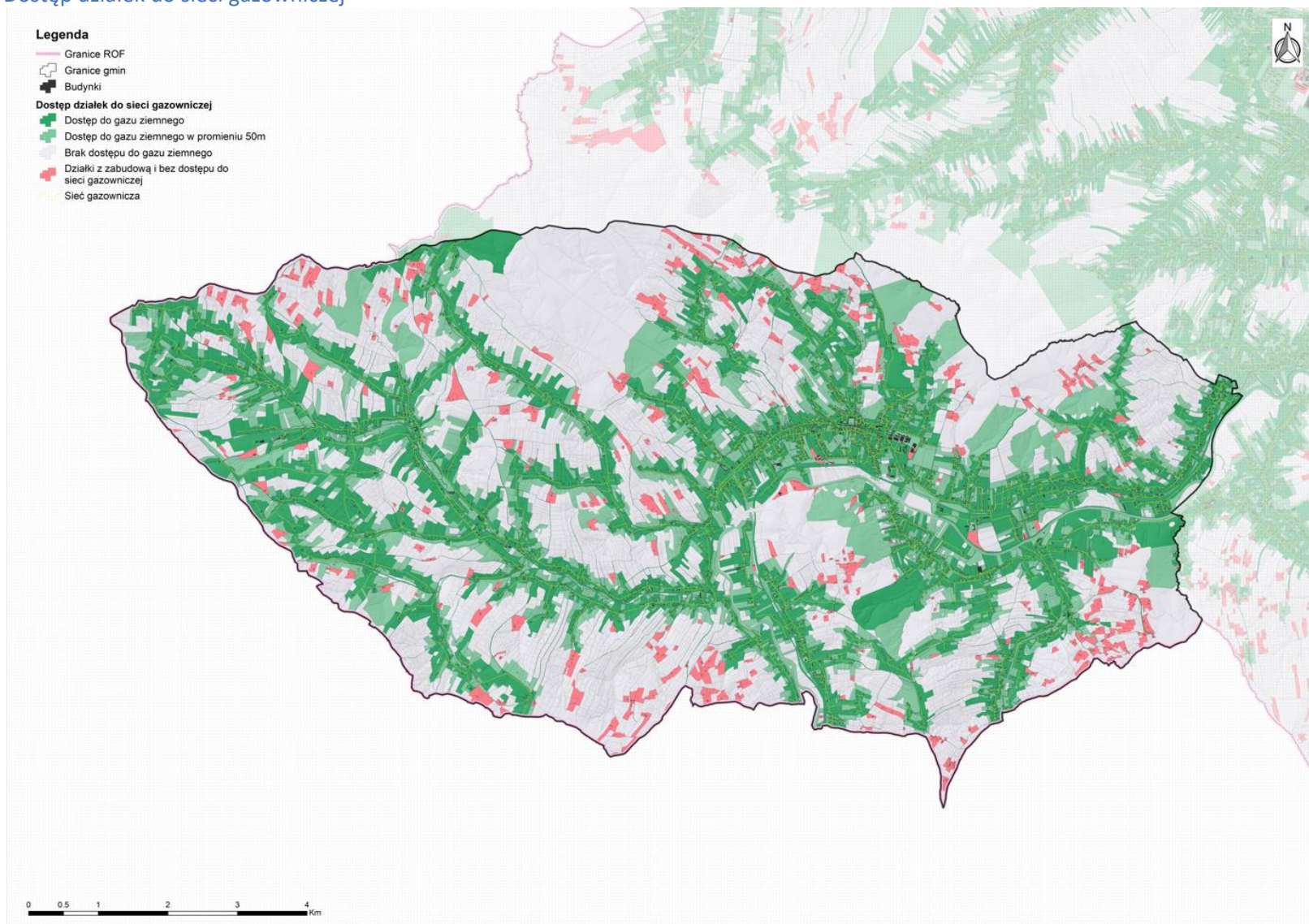
Załączniki

Mapa 71. Dostęp działek do sieci energetycznej



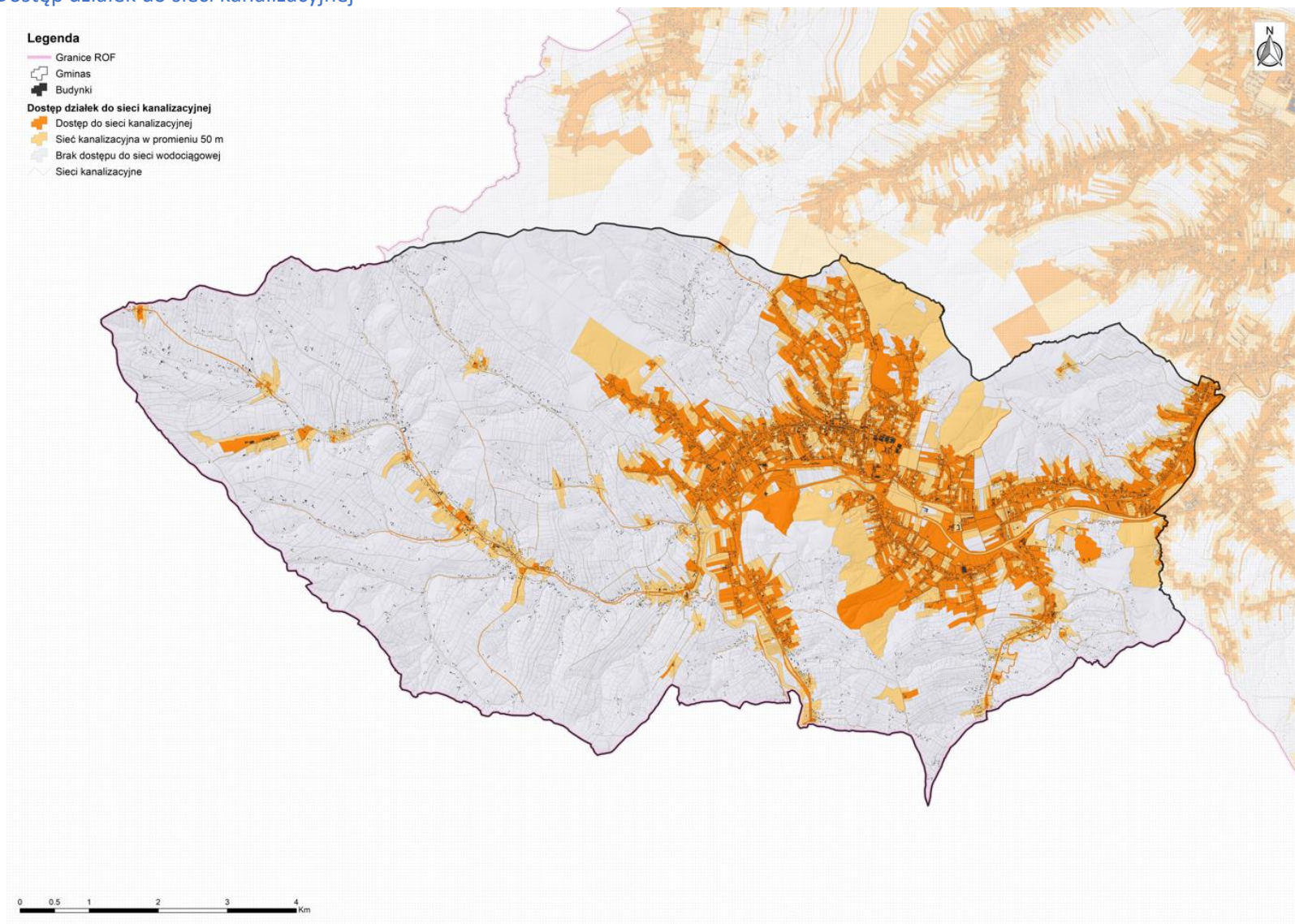
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 72. Dostęp działek do sieci gazowniczej



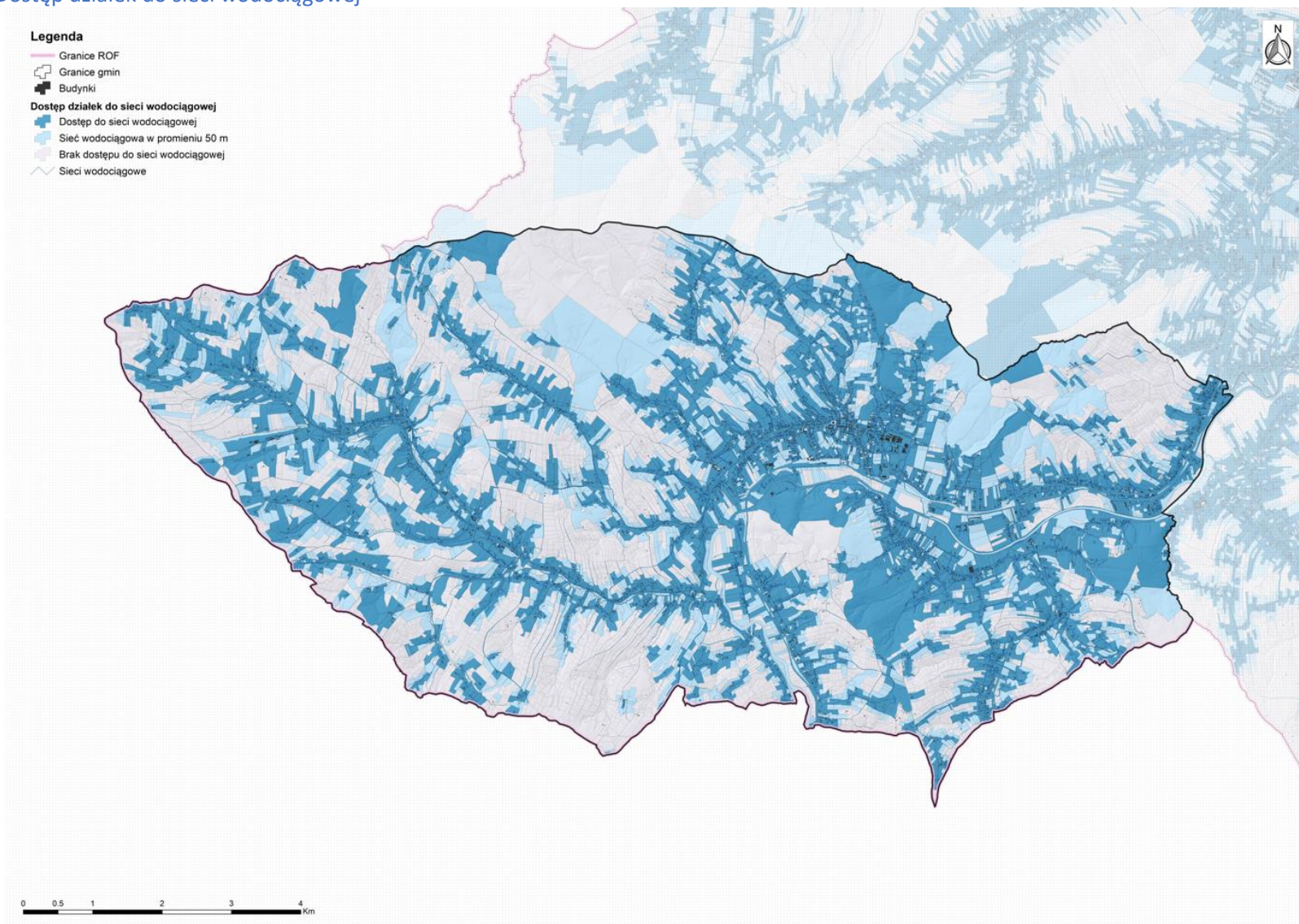
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 73. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



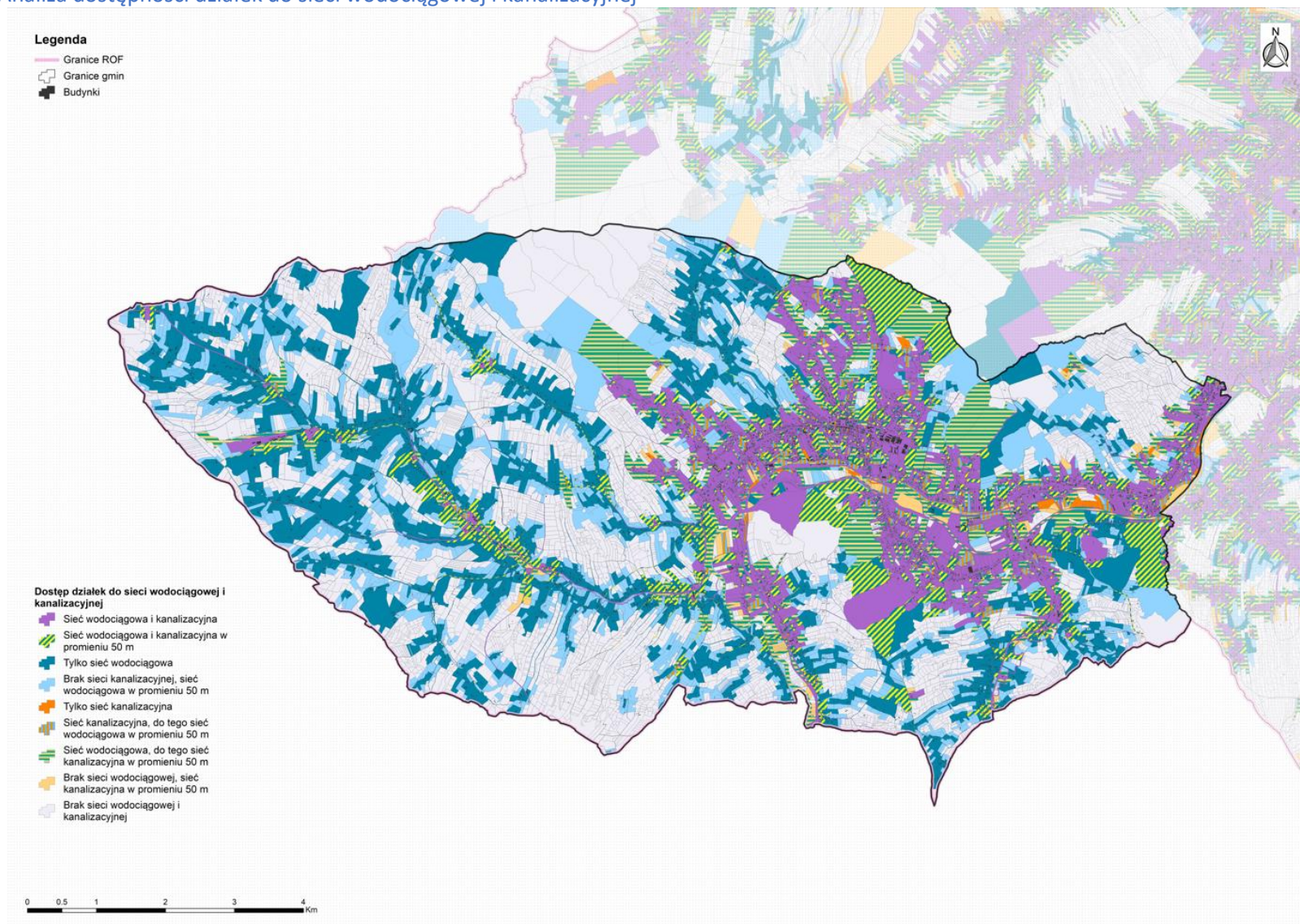
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 74. Dostęp działek do sieci wodociągowej



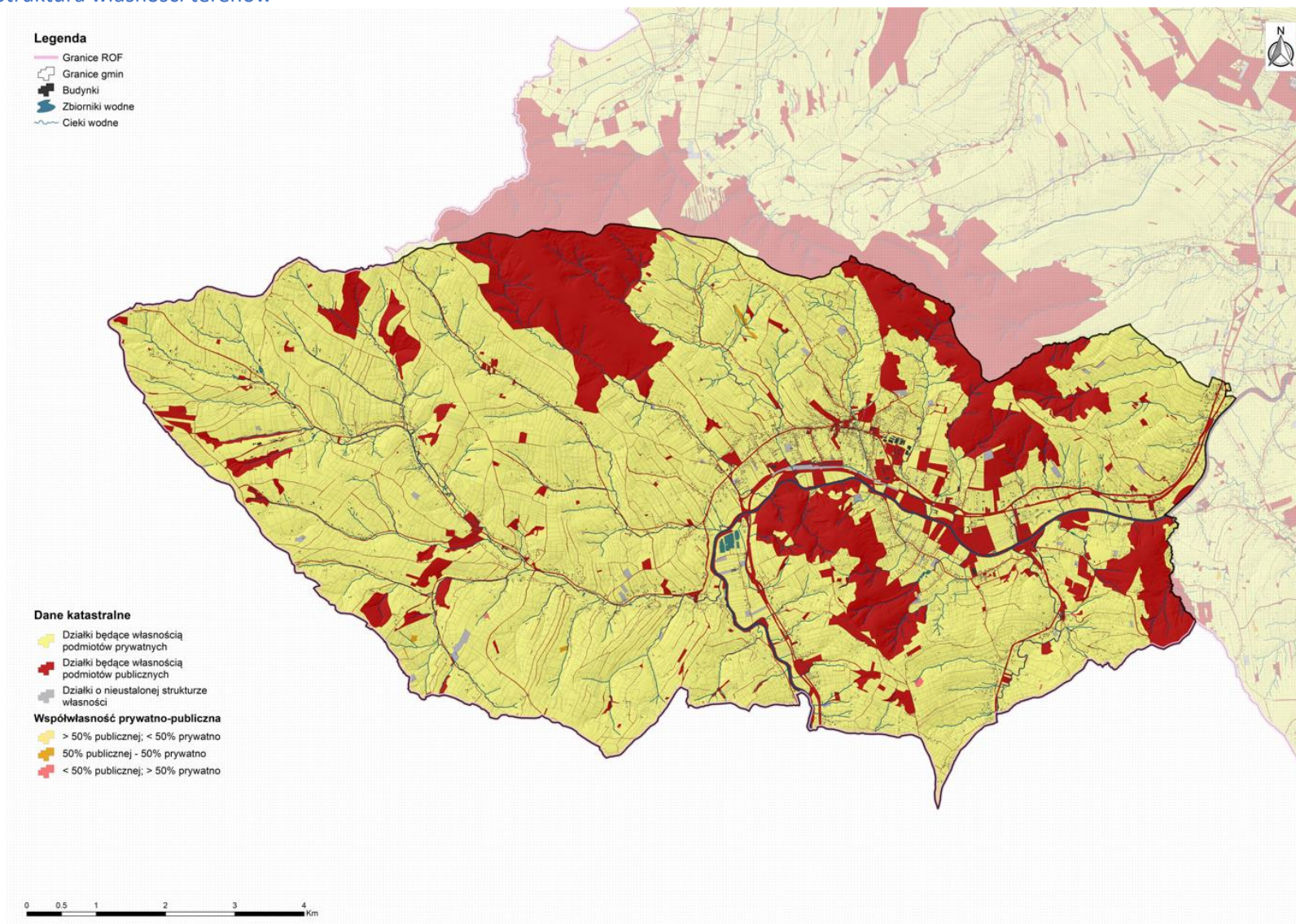
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 75. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



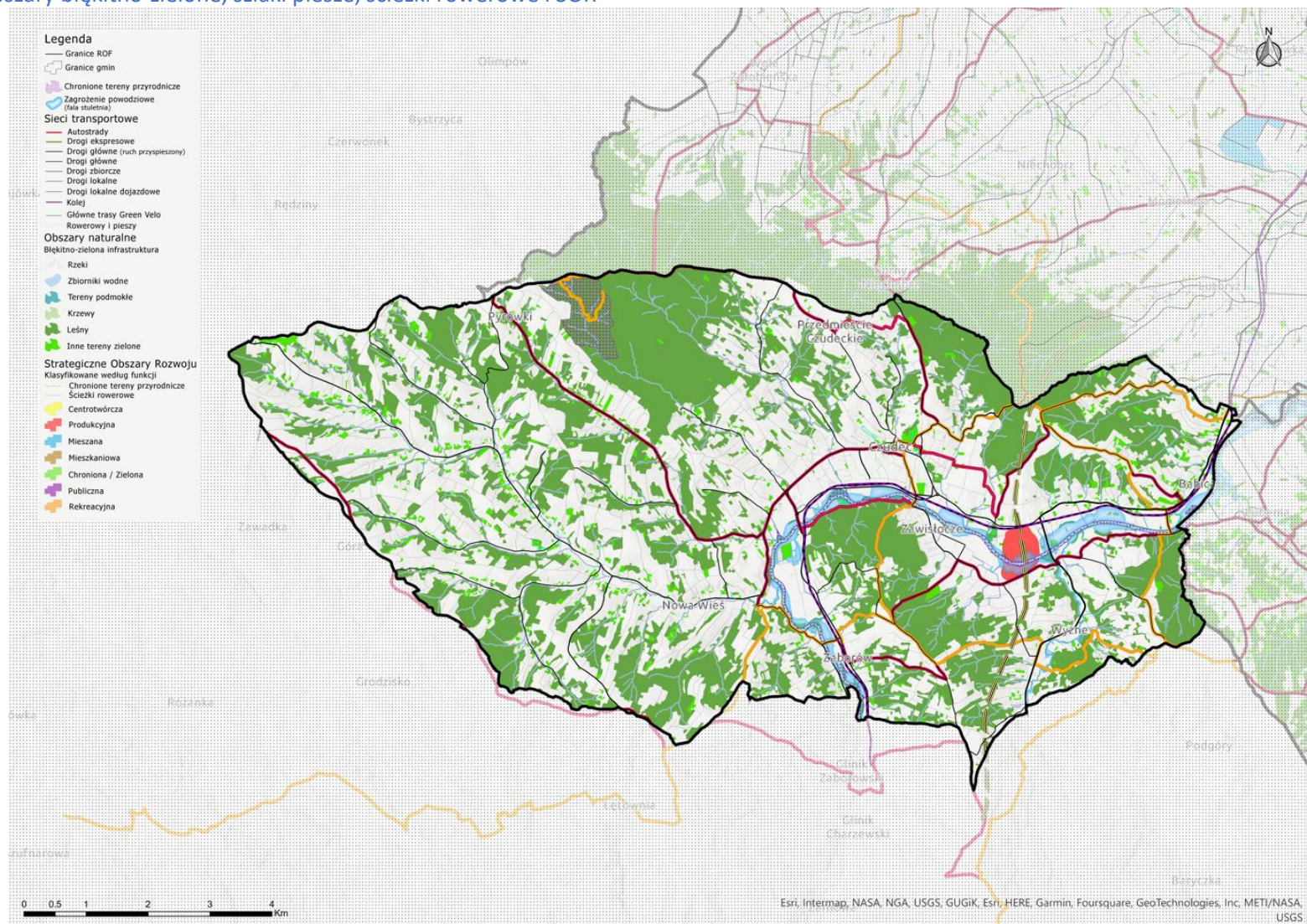
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 76. Struktura własności terenów



Źródło: Opracowanie własne

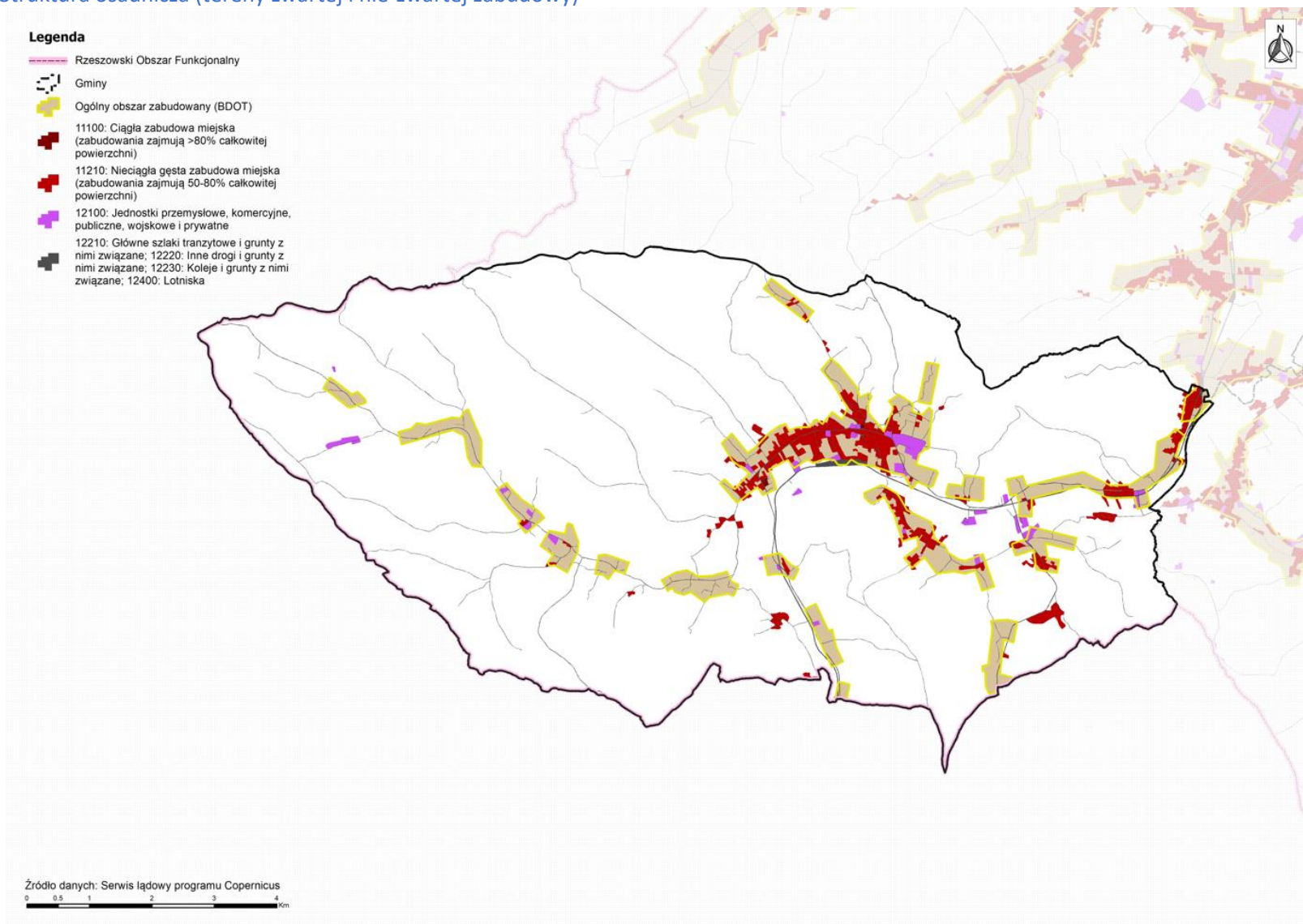
Mapa 78. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

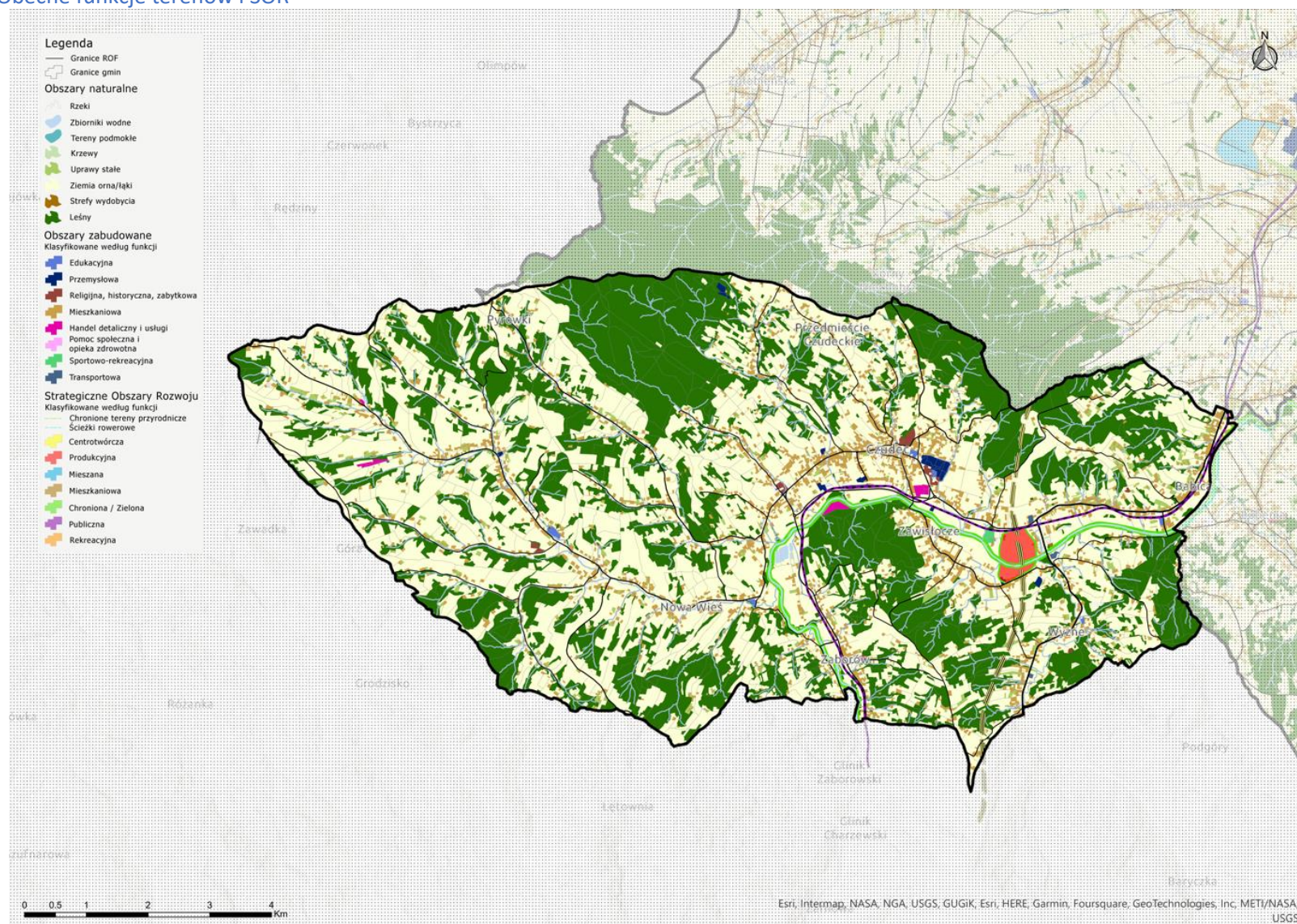
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 79. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



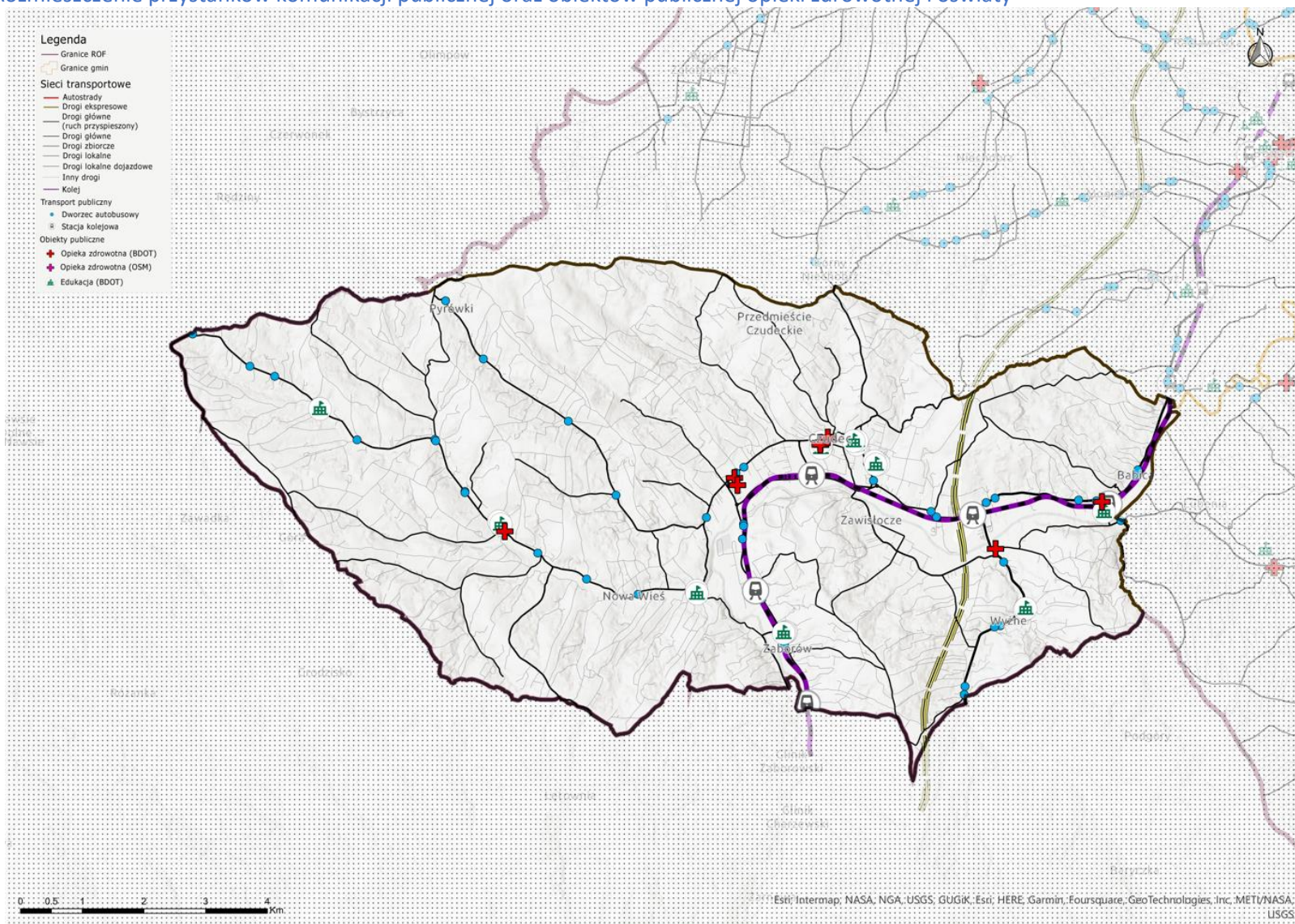
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 80. Obecne funkcje terenów i SOR



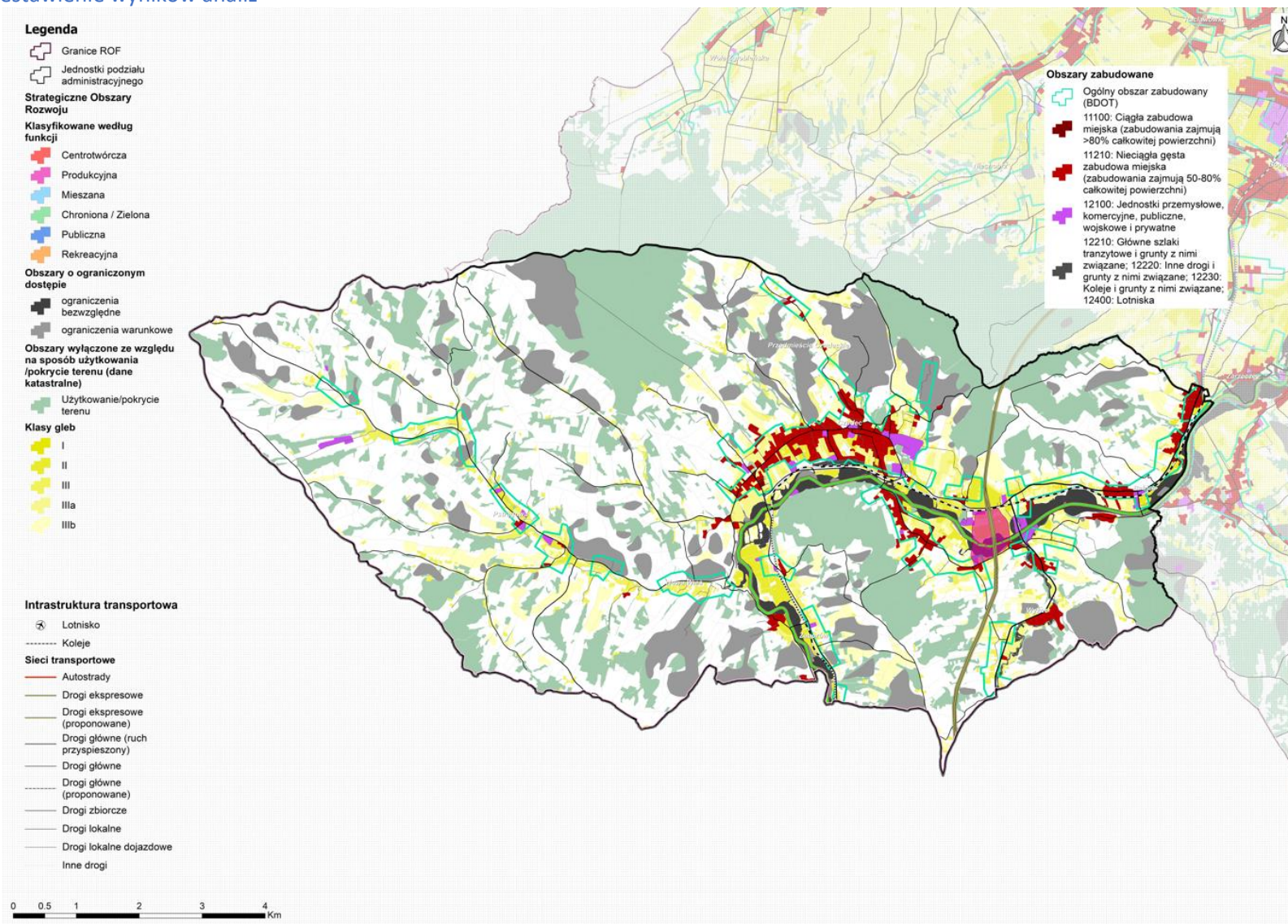
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 81. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



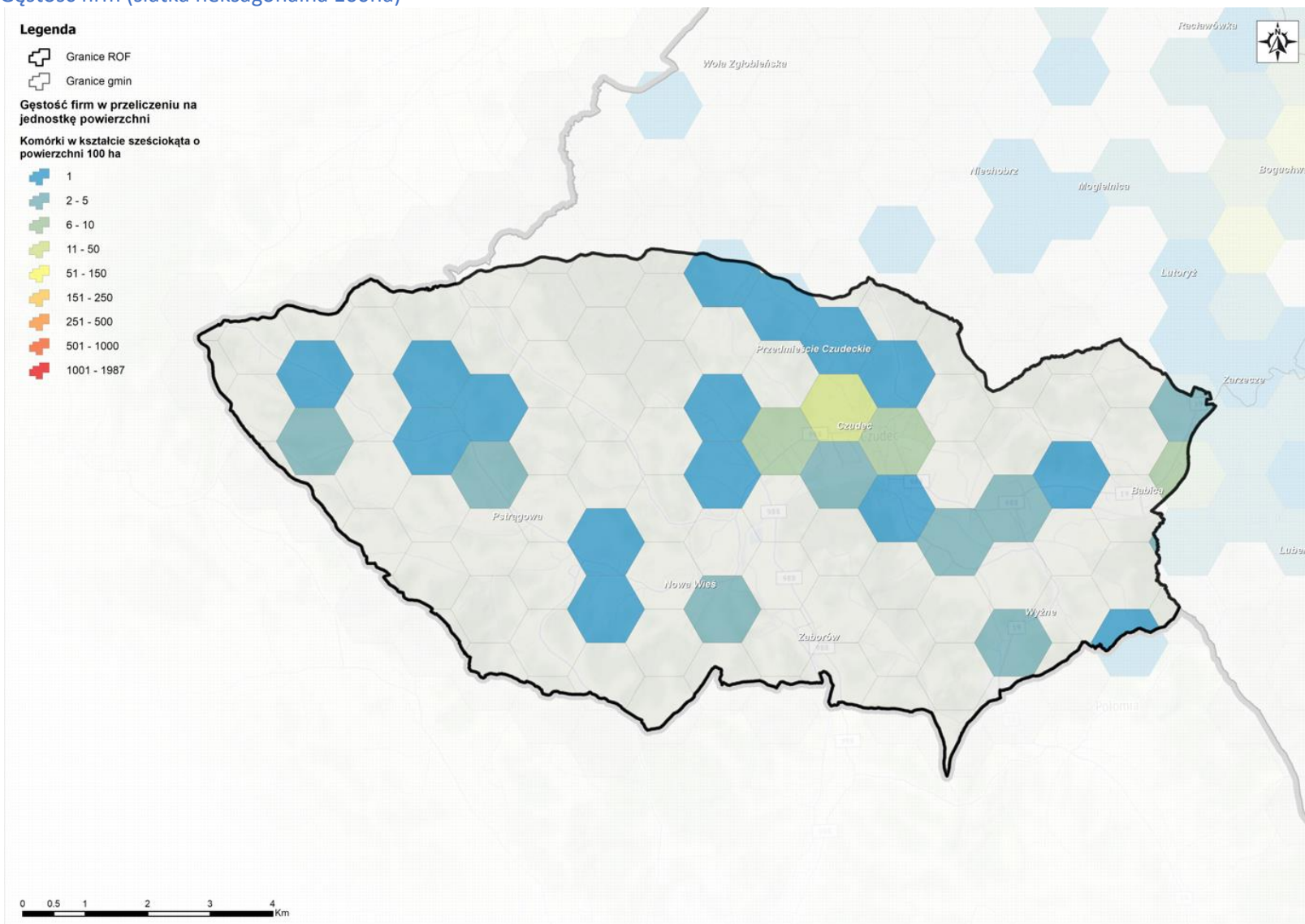
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 82. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 83. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

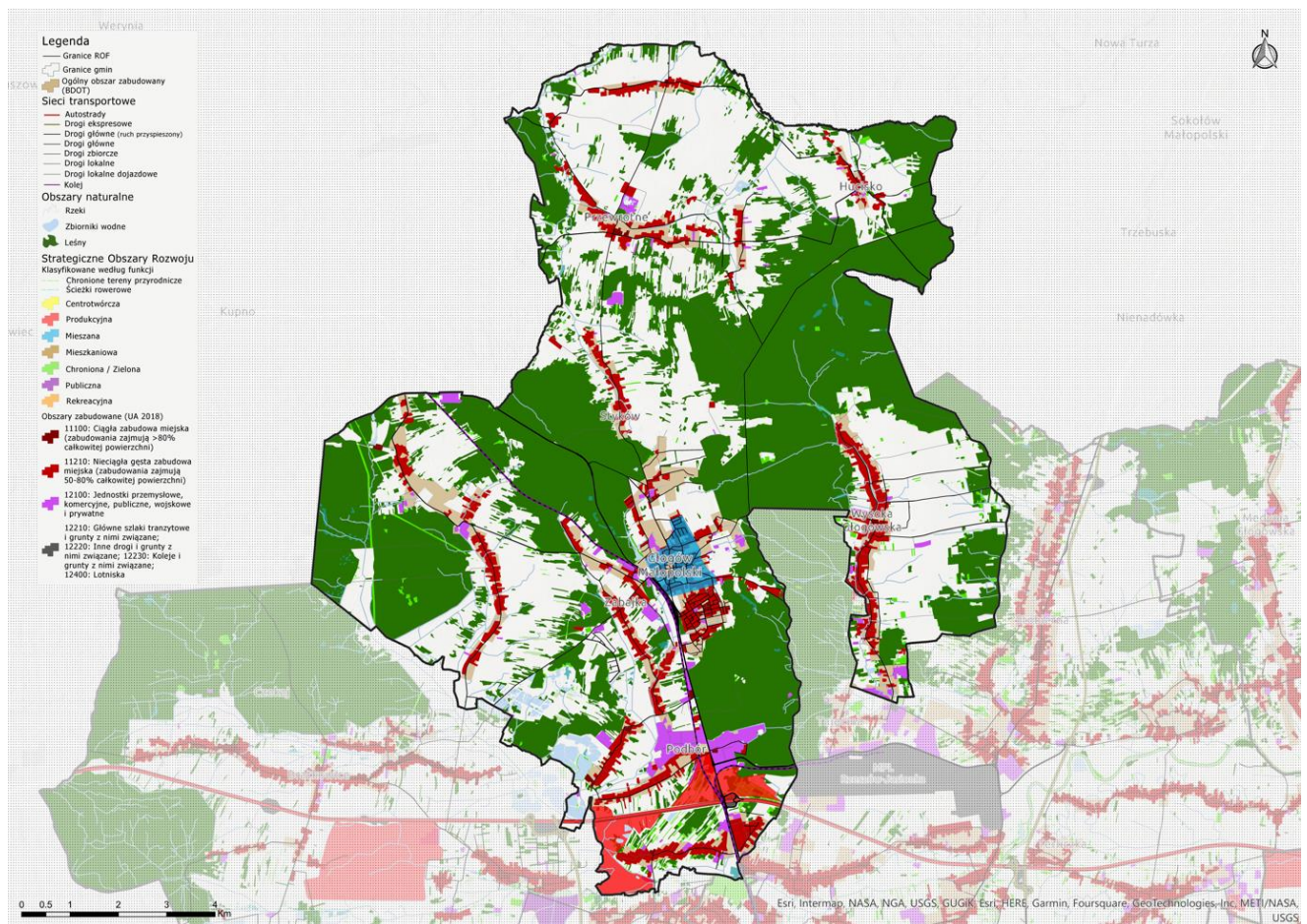


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

GŁOGÓW MAŁOPOLSKI

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dzwz	8
7. Zagospodarowanie przestrzenne	10
Załączniki	15

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	6
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	6
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	9
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	9
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	10

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	4
Mapa 2. Mpszp w Gminie Głogów Małopolski	7
Mapa 3. Struktura osadnicza	11
Mapa 4. Dostępność terenów zieleni.....	11
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10 ha.....	12
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Głogów Małopolski.....	13
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.....	13
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	14
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	15
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	16
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	17
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	18
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	19
Mapa 14. Struktura własności terenów	20
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	21
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	22
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	23
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	24
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	25
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	26
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	27

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

Mapy wysokiej rozdzielczości i indywidualne opisy gmin znajdują się na wspólnym dysku w katalogu:

Dane ROF / ROF Raport Śródterminowy / 2022.10.7_SP ROF / 2022.10.7_opisy_gmin_SP_ROF

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

22. Wstęp

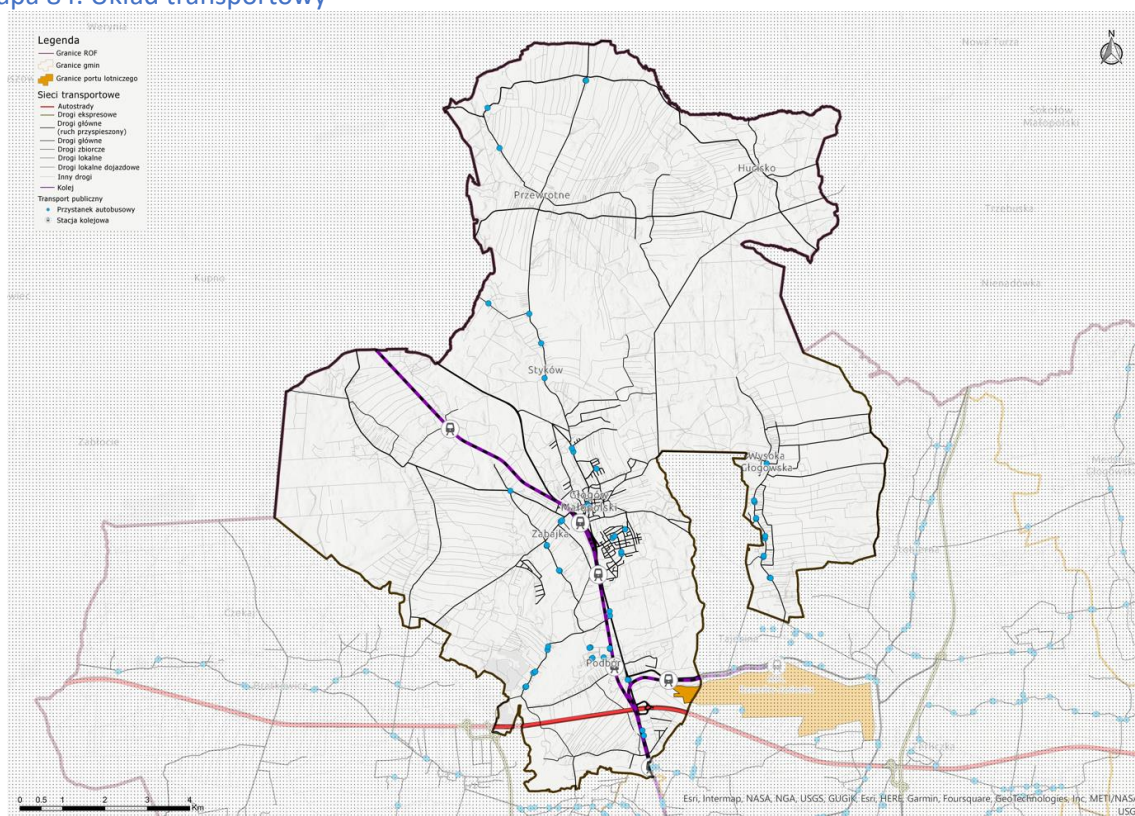
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Głogów Małopolski z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

23. Informacje ogólne o gminie

Gmina Głogów Małopolski ma charakter miejsko-wiejski. Położona jest w środkowej części województwa podkarpackiego oraz w północno-zachodniej części ROF. Od Rzeszowa dzieli ją odległość 12 km. Powierzchnia gminy wynosi 14 230 ha. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** krystalizującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

- lokalizacja strategicznych dla ROF dróg kołowych tj. przebiegającej w osi wschód - zachód w południowej części gminy **autostrady A4** wraz z dochodzącym do niej fragmentem **drogi ekspresową S19** oraz przebiegająca w osi północ-południe w zachodniej części gminy **droga krajową nr 9**, łącząca Radom z węzłem autostradowym Rzeszów Północ w Rudej Małej na terenie gminy;
- przebieg **linii kolejowej Rzeszów - Kolbuszowa – Tarnobrzeg** z trzema stacjami kolejowymi na terenie gminy w miejscowościach Rogoźnica, Głogów Małopolski oraz Budy Głogowskie, która posiada istotne znaczenie dla wewnętrznego funkcjonowania powiatu (**Mapa 1**).

Mapa 84. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Głogów Małopolski przedstawia się następująco:

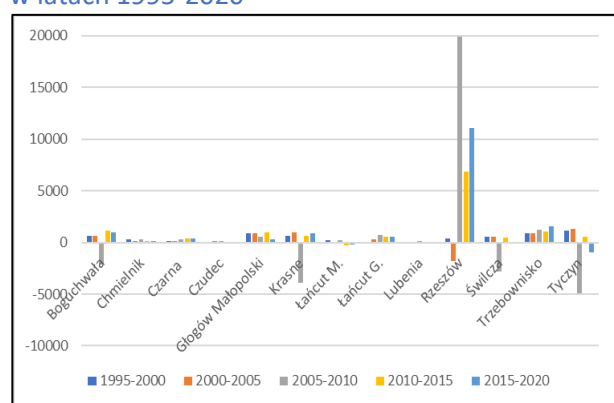
- kompleksy leśne rozmieszczone nierównomiernie, głównie we wschodniej, zachodniej i centralnej części gminy, częściowo objęte formami ochrony przyrody;
- południowa część gminy z doliną rzeczki Czarna o istotnych walorach korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- pas terenów wzdłuż autostrady A4 w pobliżu miejscowości Rudna Mała, z niewielkimi ograniczeniami rozwojowymi pod względem jakości gleb;
- centralna część gminy zogniskowana wokół miasta Głogów Małopolski oraz miejscowości Budy Głogowskie i Wysoka Głogowska o dobrych lub bardzo dobrych warunkach transportowych (linia kolejowa, droga krajowa nr 9);
- północna część gminy w rejonie miejscowości Przewrotne, Pogwizdów Stary, Hucisko o najbardziej rozproszonej zabudowie.

24. Demografia

Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **19.945 mieszkańców**. Głogów Małopolski stanowi 5% potencjału ludnościowego ROF. Porównując dane do lat poprzednich dostrzegalny jest coroczny wzrost liczby ludności (Rysunek 1, Rysunek 2).

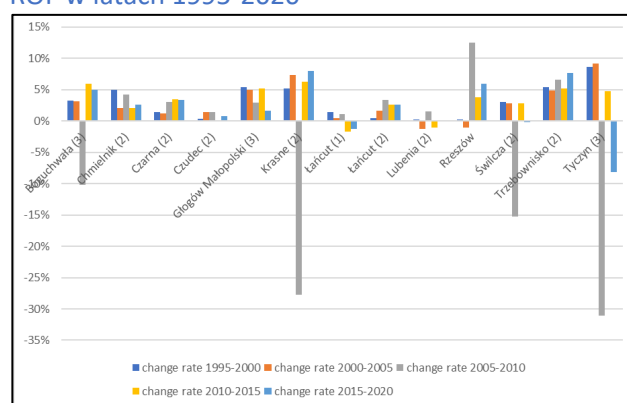
Prognozy demograficzne GUS wskazują, że w perspektywie 2030 roku ludność gminy może wzrosnąć o 7-8%. Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Głogów Małopolski. Wstępnie można oczekiwać, że będzie to oddziaływanie pozytywne, ale skala jest trudna do oszacowania. Wzrostowi liczby ludności towarzyszyć będzie starzenie się społeczeństwa. Udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrośnie do około 22%, a w przedprodukcyjnym spadnie do niespełna 20%. Choć udział osób w wieku produkcyjnym spadnie do około 58%, to w ujęciu nominalnym zasoby pracy nie powinny się kurczyć (efekt przyrostu ludności ogółem).

Rysunek 29. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 30. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 61,8% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, nieco więcej niż w województwie (61,1%) i powyżej średniej dla kraju (59,5%). 21,1% mieszkańców gminy było w wieku przedprodukcyjnym, a 17,1% w poprodukcyjnym.

25. Główne wskaźniki gospodarcze

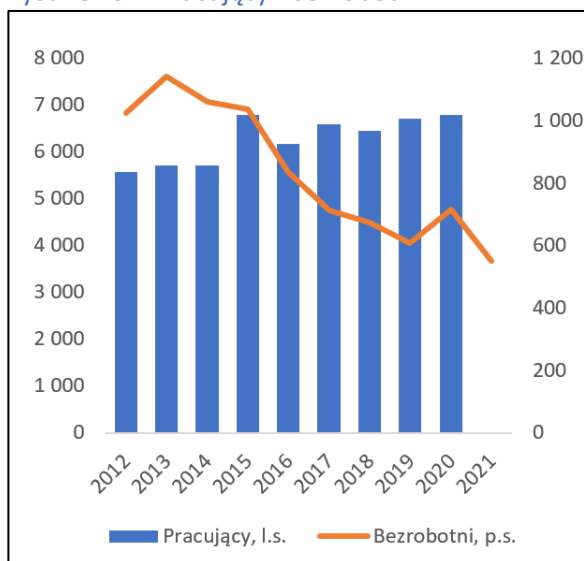
Gmina Głogów Małopolski ma charakter miejsko-wiejski, w związku z tym na jej terenie występują różnorodne rodzaje działalności: rolnicza, przemysłowa i usługowa. Jest jednym z ważniejszych, po Rzeszowie, ośrodków gospodarczych ROFu. Przypada na niego np. aż 18% pracujących poza Rzeszowem. Wśród firm produkcyjnych istotne miejsce zajmuje produkcja materiałów budowlanych, wyrobów metalowych oraz tworzyw sztucznych. Mocno reprezentowane są także firmy logistyczne i dystrybucyjne oraz budowlane.

Duże znaczenie dla atrakcyjności inwestycyjnej gminy ma lotnisko Rzeszów - Jasionka, oddalone od miasta Głogów Małopolski tylko o 15 min. jazdy samochodem.

Na koniec 2021 roku w gminie zarejestrowana była rekordowo niska liczba bezrobotnych: 552 osoby, w tym 267 kobiet i 285 mężczyzn (Rysunek 3). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym spadła do rekordowo niskiego poziomu 4.5%, kształtując się tym samym znacznie poniżej średniej dla województwa (6%) i zbliżając się do średniej krajowej (3.9%).

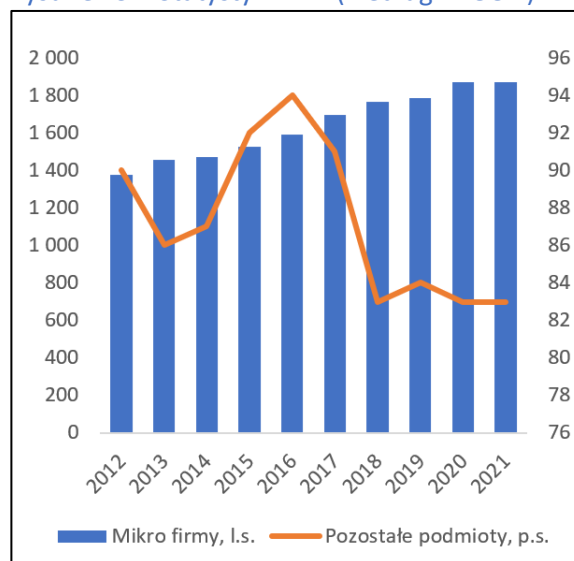
Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły ponad 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1874. 75 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a 3 miało 250 i więcej zatrudnionych (Rysunek 4).

Rysunek 31. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 32. Statystyki firm (według REGON)



Źródło: GUS

Dane firmy D&B wskazują, że działające na terenie gminy firmy generują znaczące przychody ze sprzedaży, na poziomie około 2 mld zł rocznie.

Na terenie gminy funkcjonuje Specjalna Strefa Ekonomiczna Europark Mielec, Podstrefa Głogów Małopolski, która swoim terytorium obejmuje teren Podkarpackiego Parku Naukowo Technologicznego S-2 w Rogoźnicy. Duże znaczenie dla działalności biznesowej i atrakcyjności inwestycyjnej gminy ma lotnisko Rzeszów-Jasionka, oddalone od miasta o około 10 km. Wyrazem atrakcyjności lokalizacji Głogowa Małopolskiego jest stosunkowo liczna obecność firm z udziałem kapitału zagranicznego, mających tu zarówno swoje siedziby (według danych GUS w 2021 r. zarejestrowanych było 21 spółek prawa handlowego⁶), jak też jednostki produkcyjne.

⁶ Pod tym względem, w obrębie ROF, większa liczba zarejestrowana jest jedynie w Rzeszowie i Trzebowniskach

Tabela 4. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Pow. gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział pow. objętej obowiązującymi mpzp w pow. ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Pow. projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łańcut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

*Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

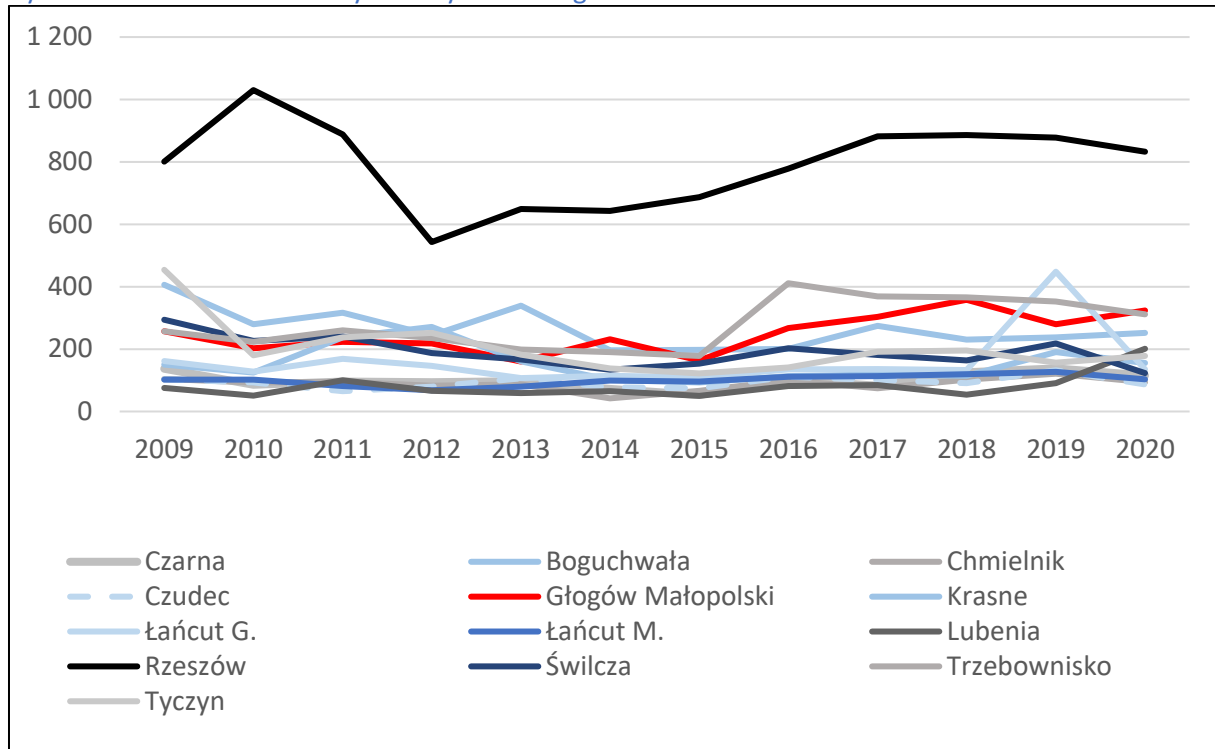
Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS.

27. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w 2020 r. wynosiła około 324 decyzji, z czego zdecydowana większość (287) przypadała na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 5](#) i [Rysunek 6](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1687 nowych mieszkań. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano średnio 117 nowych mieszkań.⁷ W obowiązujących planach miejscowych znajdują się niezagospodarowane dotąd tereny przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

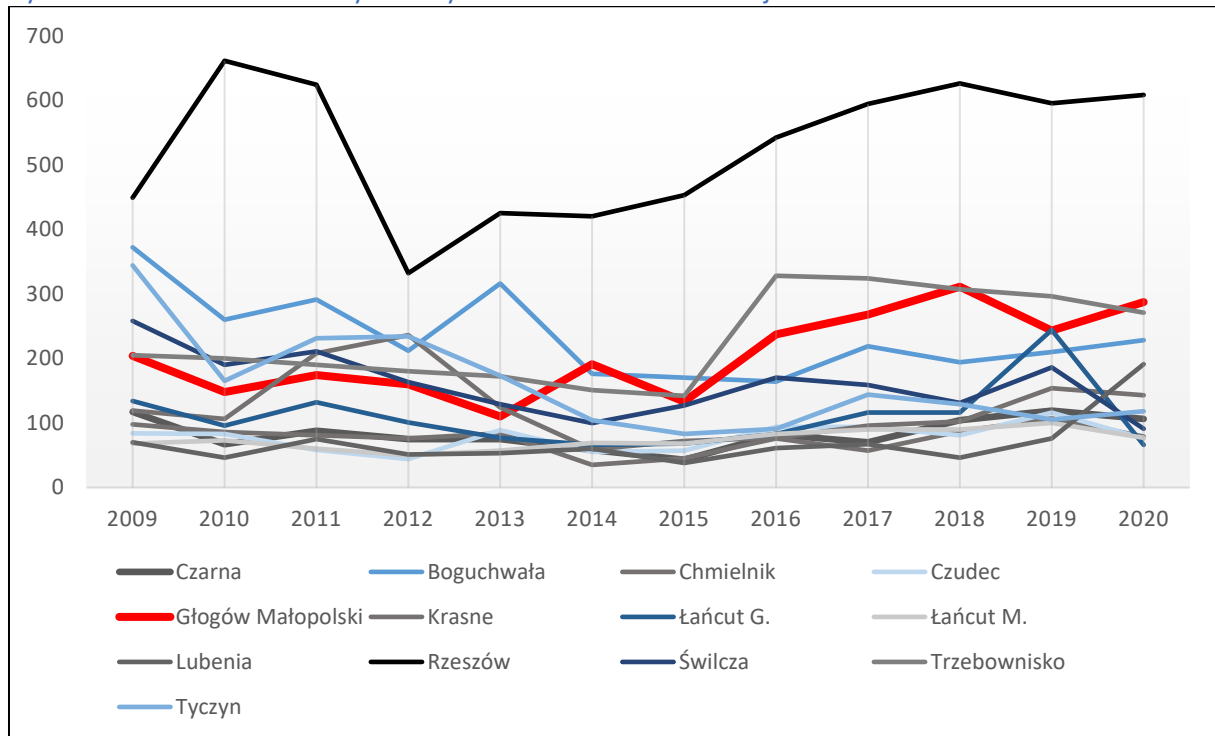
⁷ Dane GUS

Rysunek 33. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



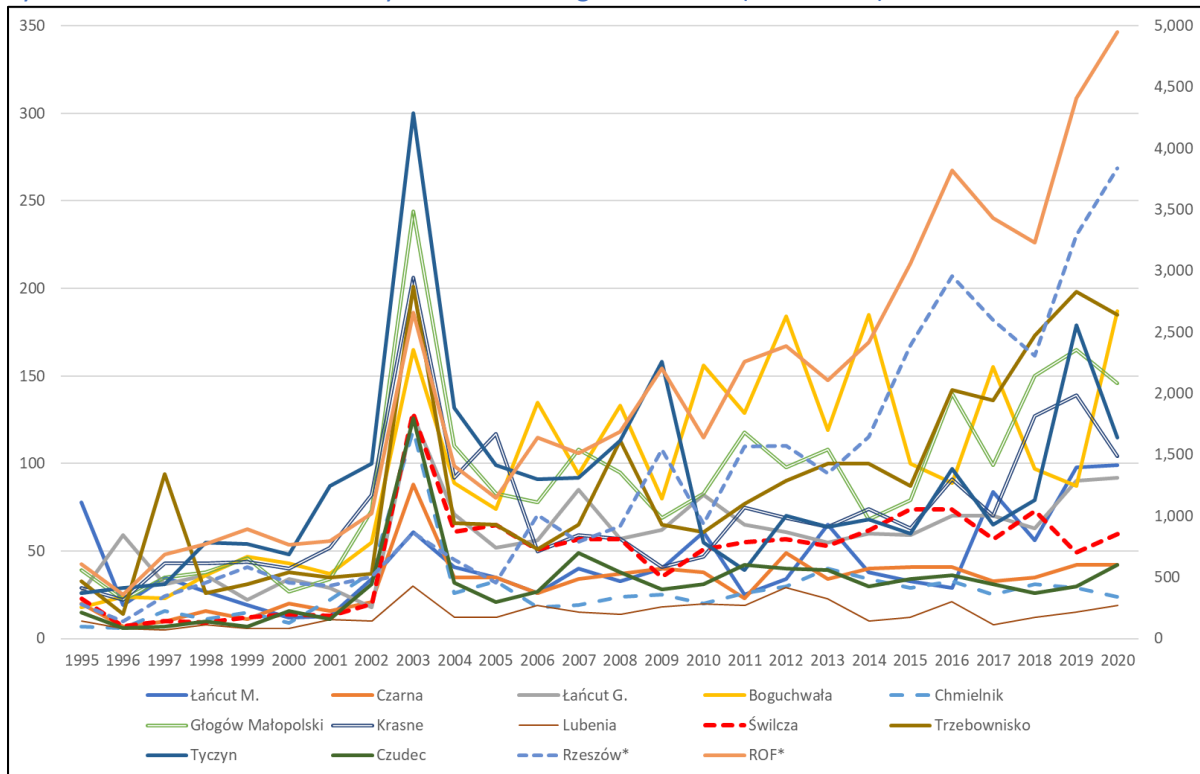
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 34. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 35. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



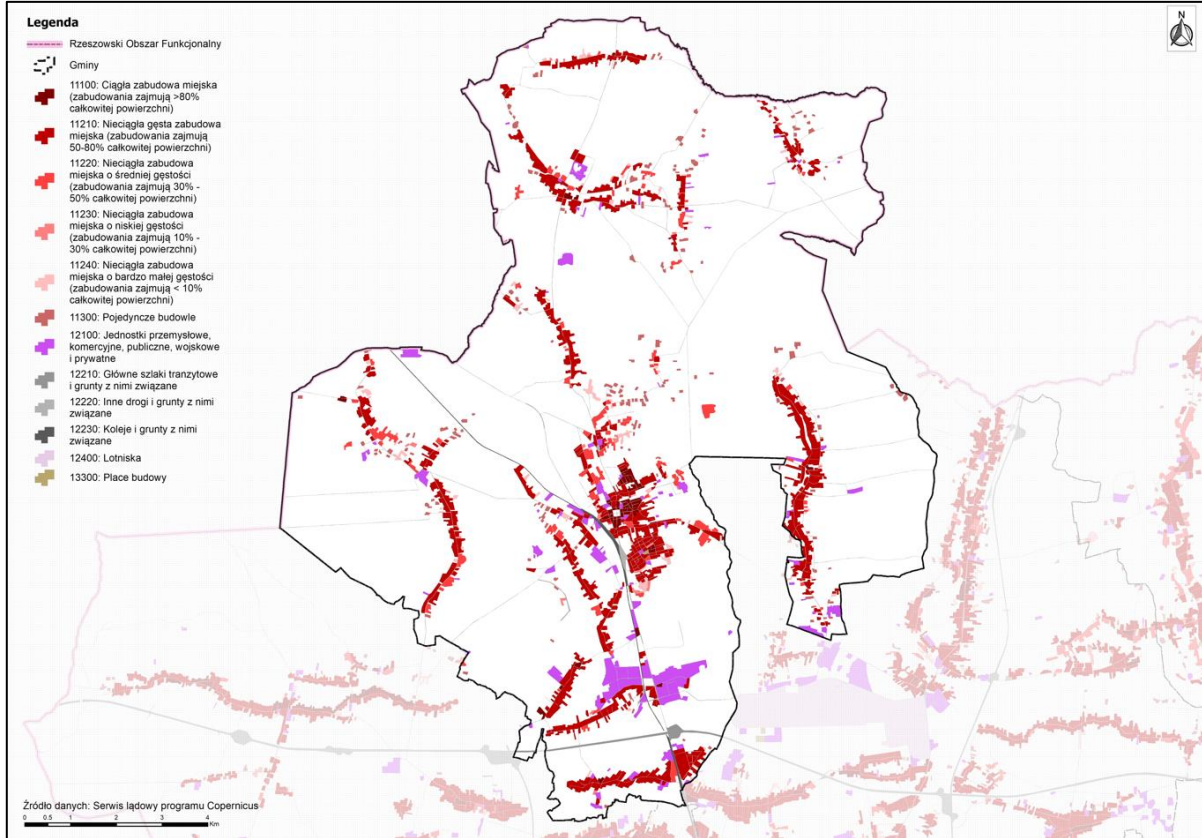
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

28. Zagospodarowanie przestrzenne

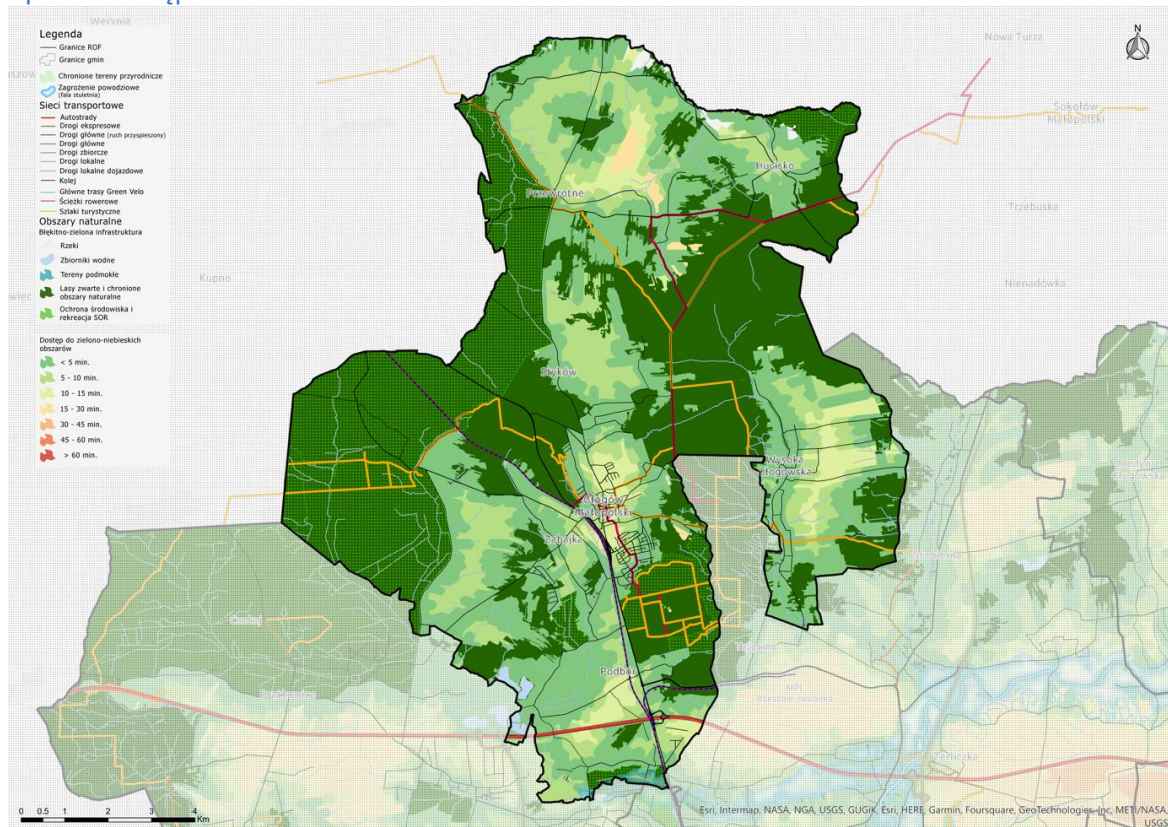
Struktura osadnicza gminy jest względnie skoncentrowana przede wszystkim granicach miasta Głogów Małopolski. Ponadto, większe skupiska zabudowy, bardziej rozproszonej i zazwyczaj w formie ulicówek, ciągnących się wzdłuż podstawowych dróg gminy, występują w ramach miejscowości: Budy Głogowskie, Wysoka Głogowska, Przewrotne, Lipie, Rudna Mała. Centralna miejscowość gminy – miasto Głogów Małopolski wykazuje się najbardziej rozbudowanym układem zabudowy. Obszary rozproszonej zabudowy o słabo czytelnej strukturze przestrzennej znajdują się przede wszystkim w północnej części gminy (Mapa 3). Miejscowości gminy charakteryzują się podobnym, dość dobrym dostępem do terenów zieleni, w większości do 15 minut dojazdu. (Mapa 87 i Mapa 88).

Mapa 86. Struktura osadnicza



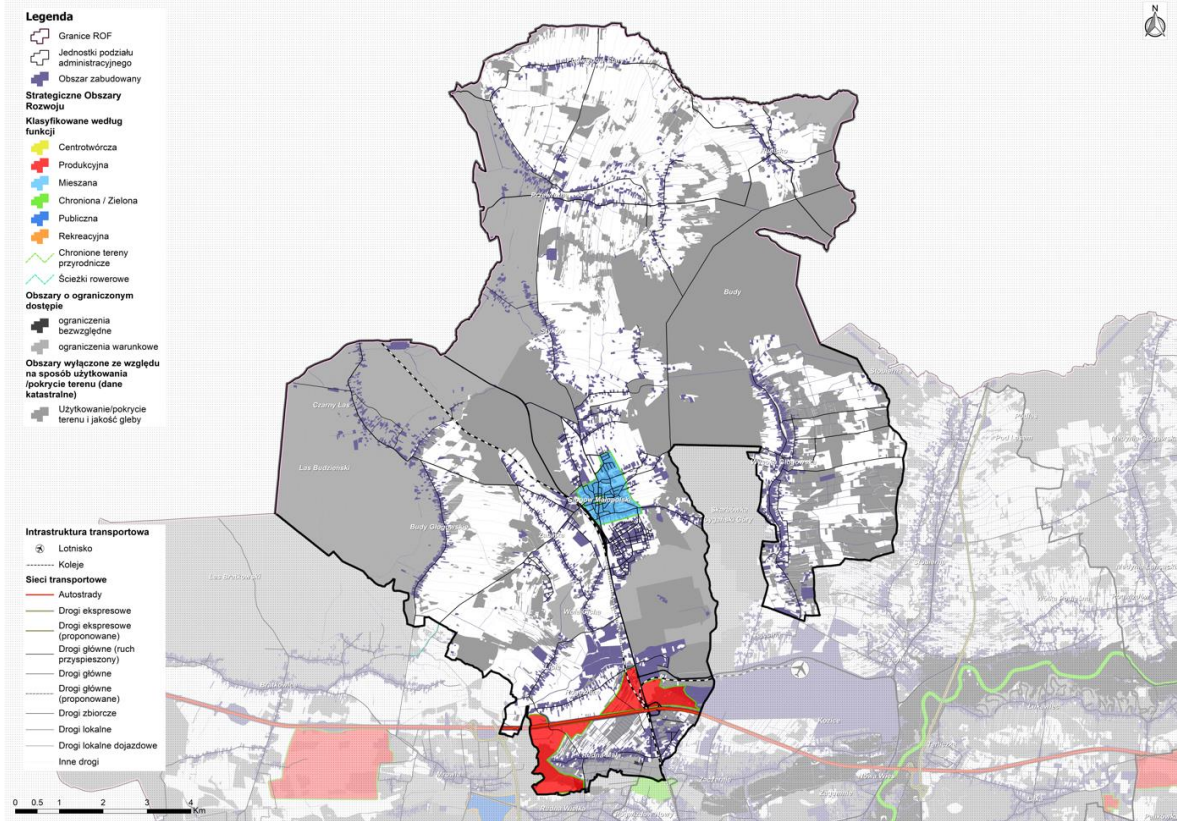
Źródło: opracowanie własne

Mapa 87. Dostępność terenów zieleni.



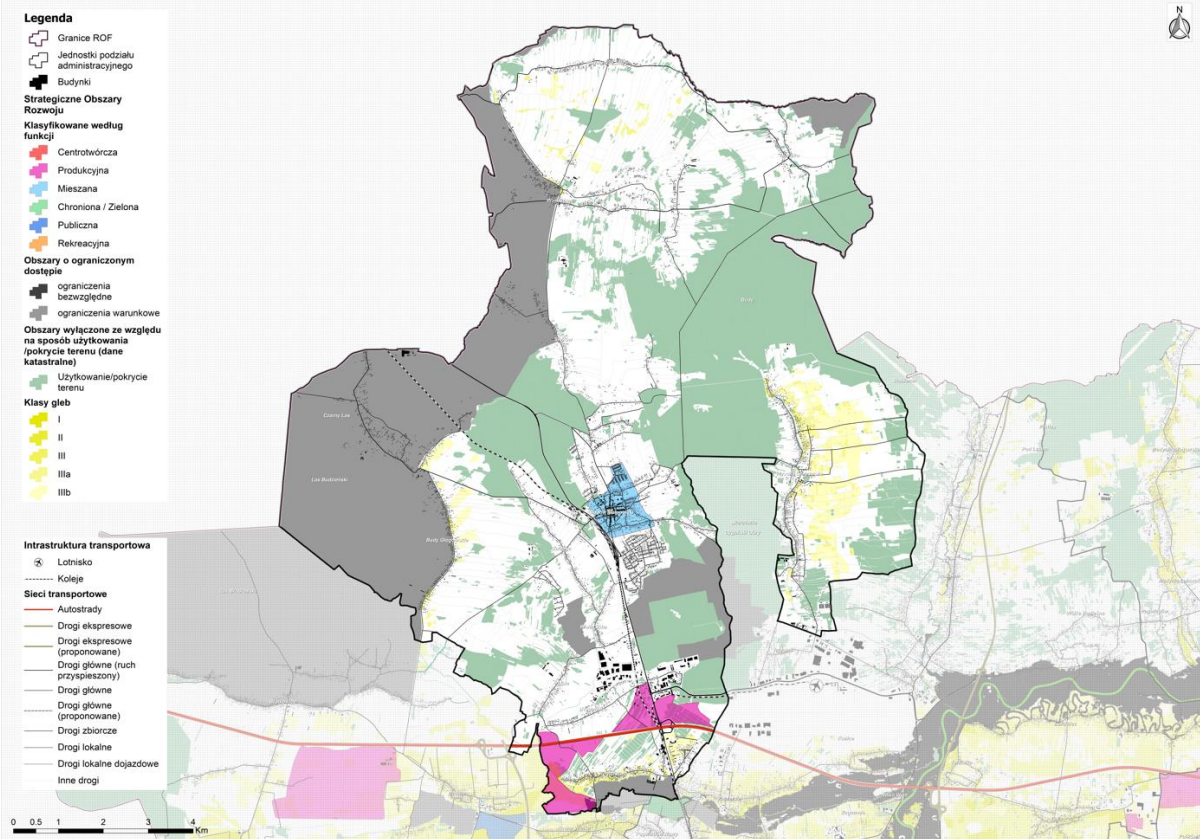
Źródło: opracowanie własne

Mapa 89. Uzgodnione SOR w Gminie Głogów Małopolski



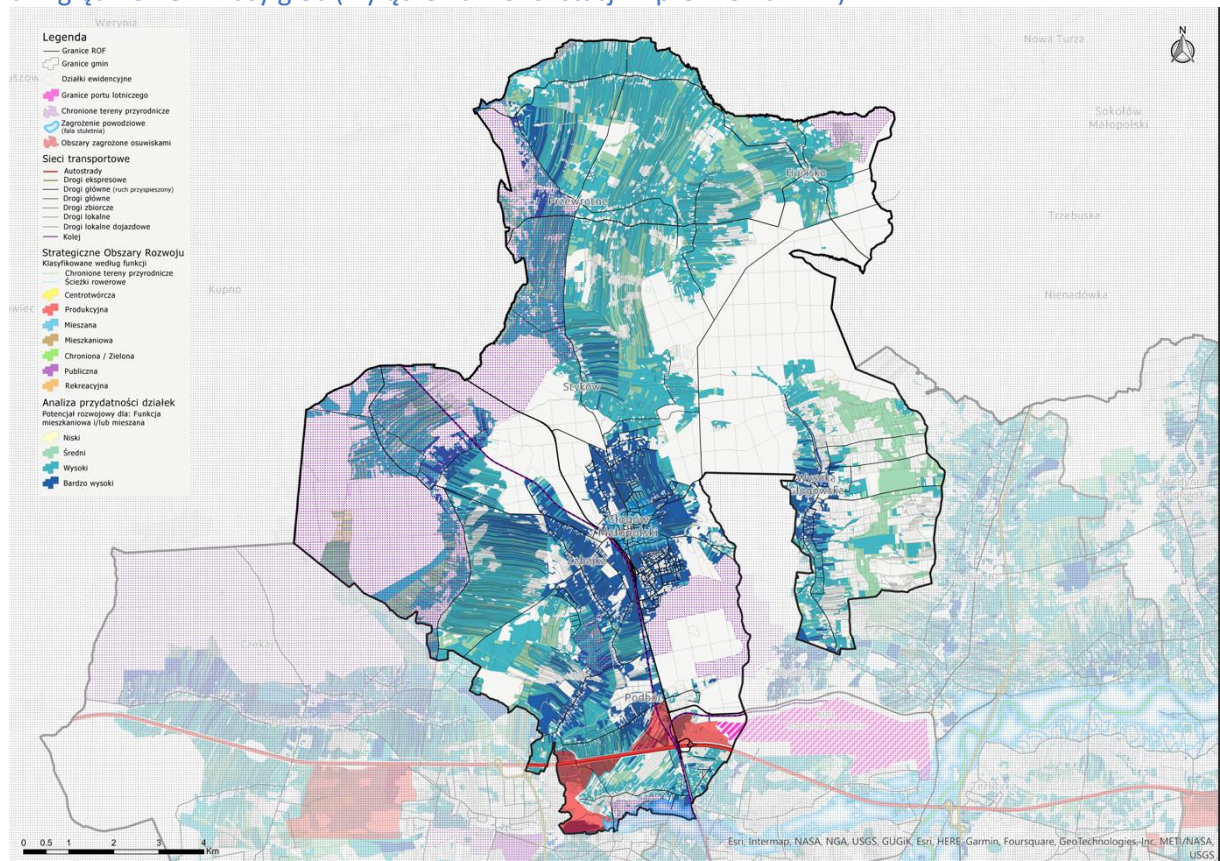
Źródło: opracowanie własne

Mapa 90. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

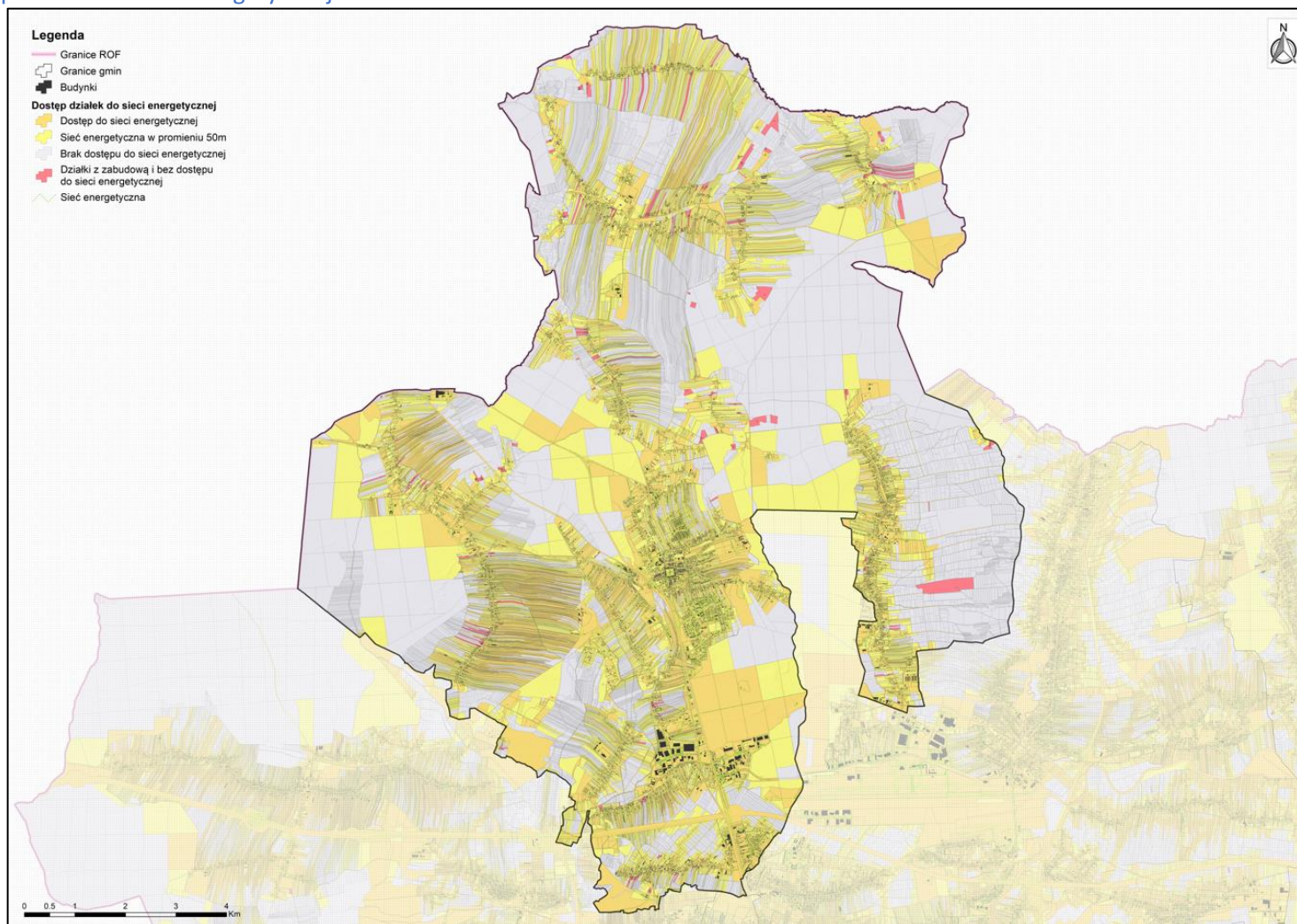
Mapa 91. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

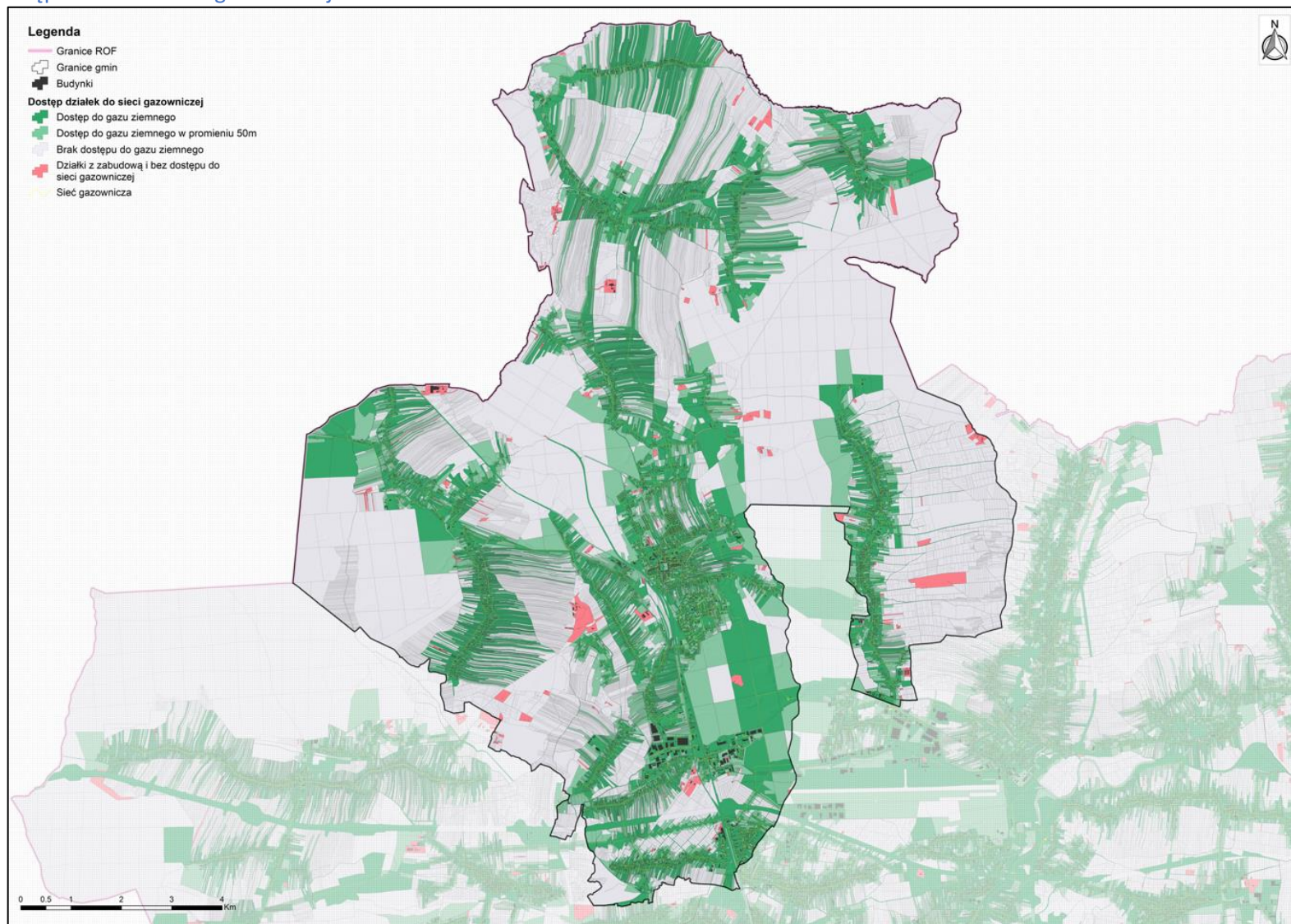
Załączniki

Mapa 92. Dostęp działek do sieci energetycznej



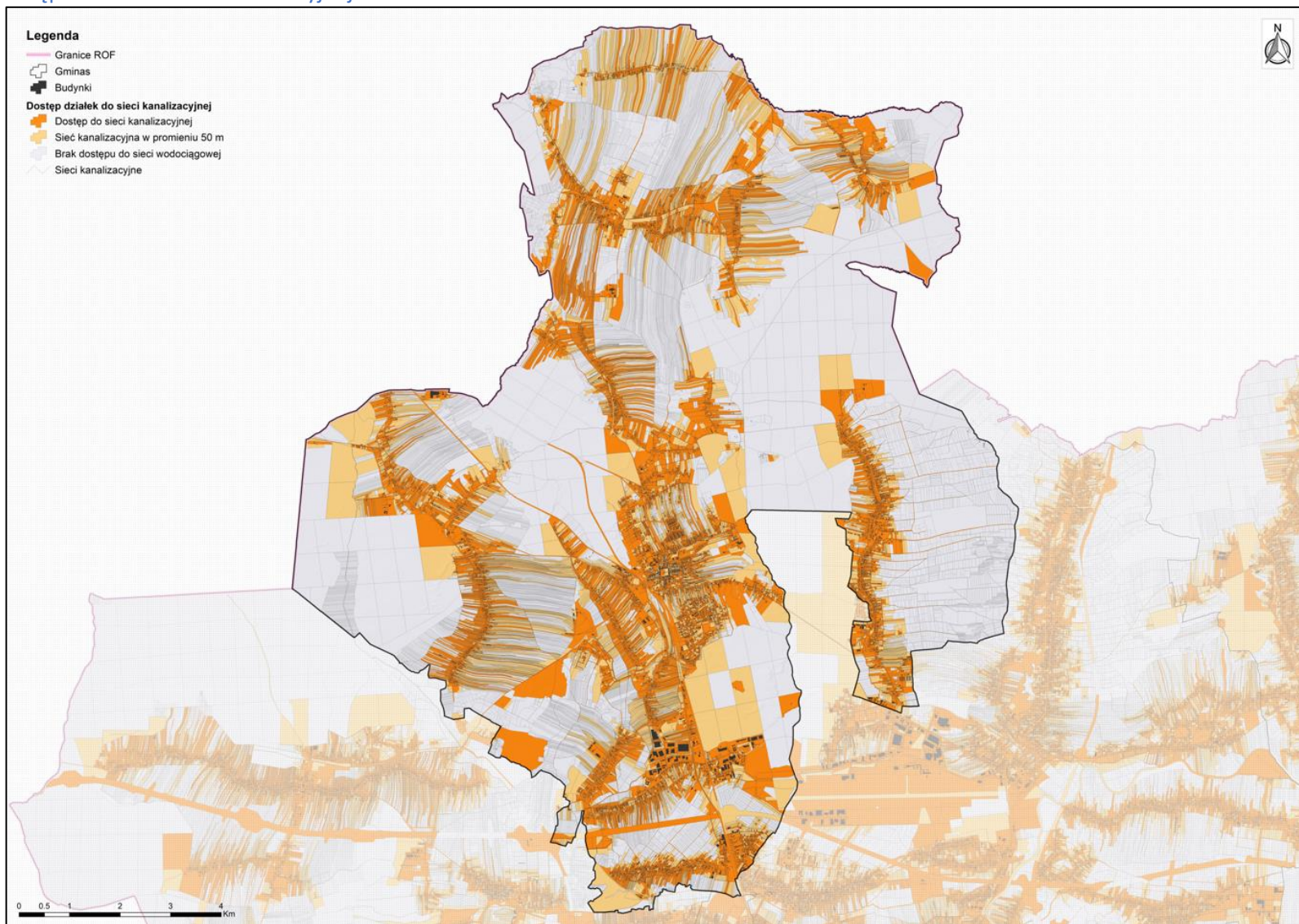
Źródło: opracowanie własne

Mapa 93. Dostęp działek do sieci gazowniczej



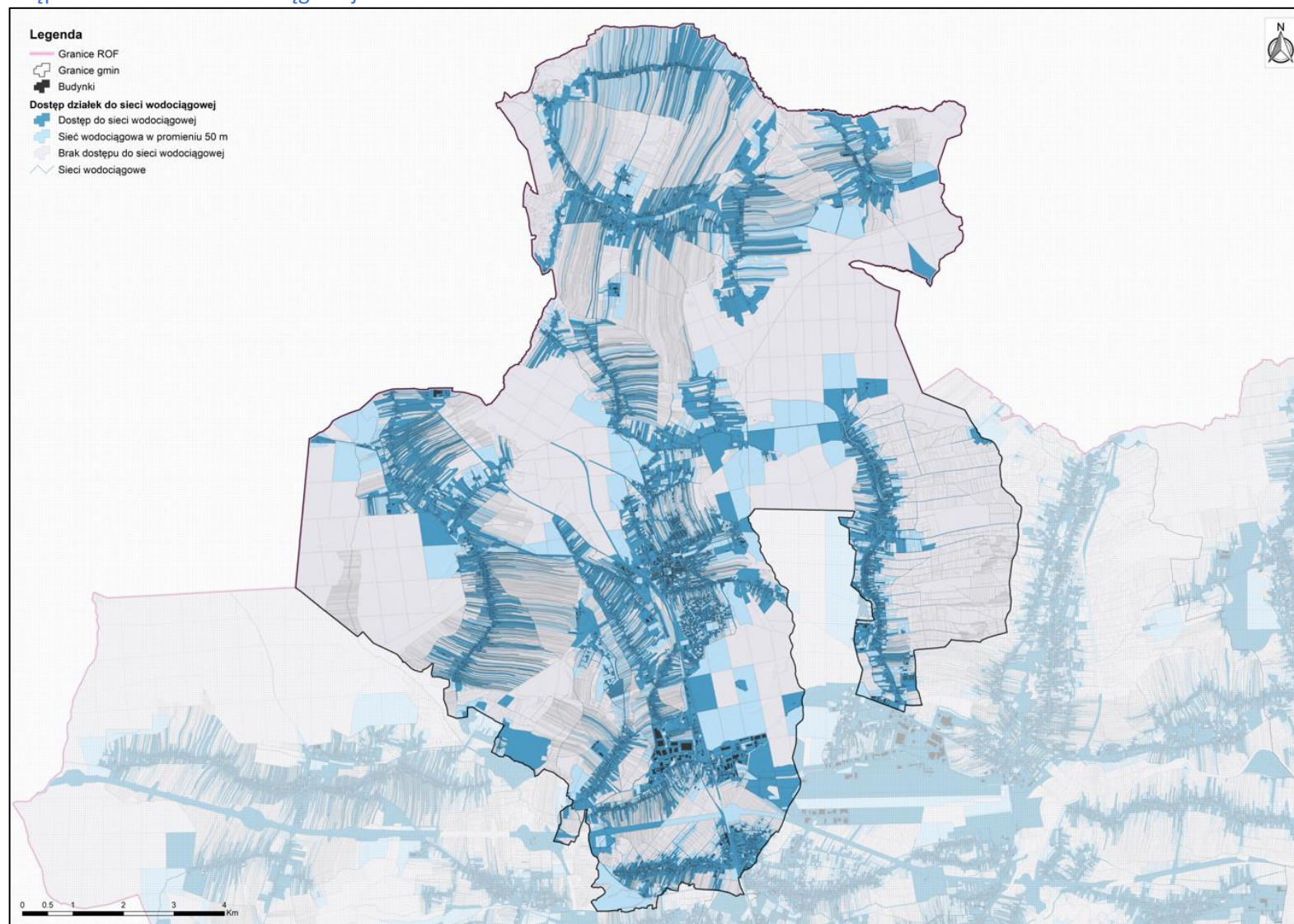
Źródło: opracowanie własne

Mapa 94. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



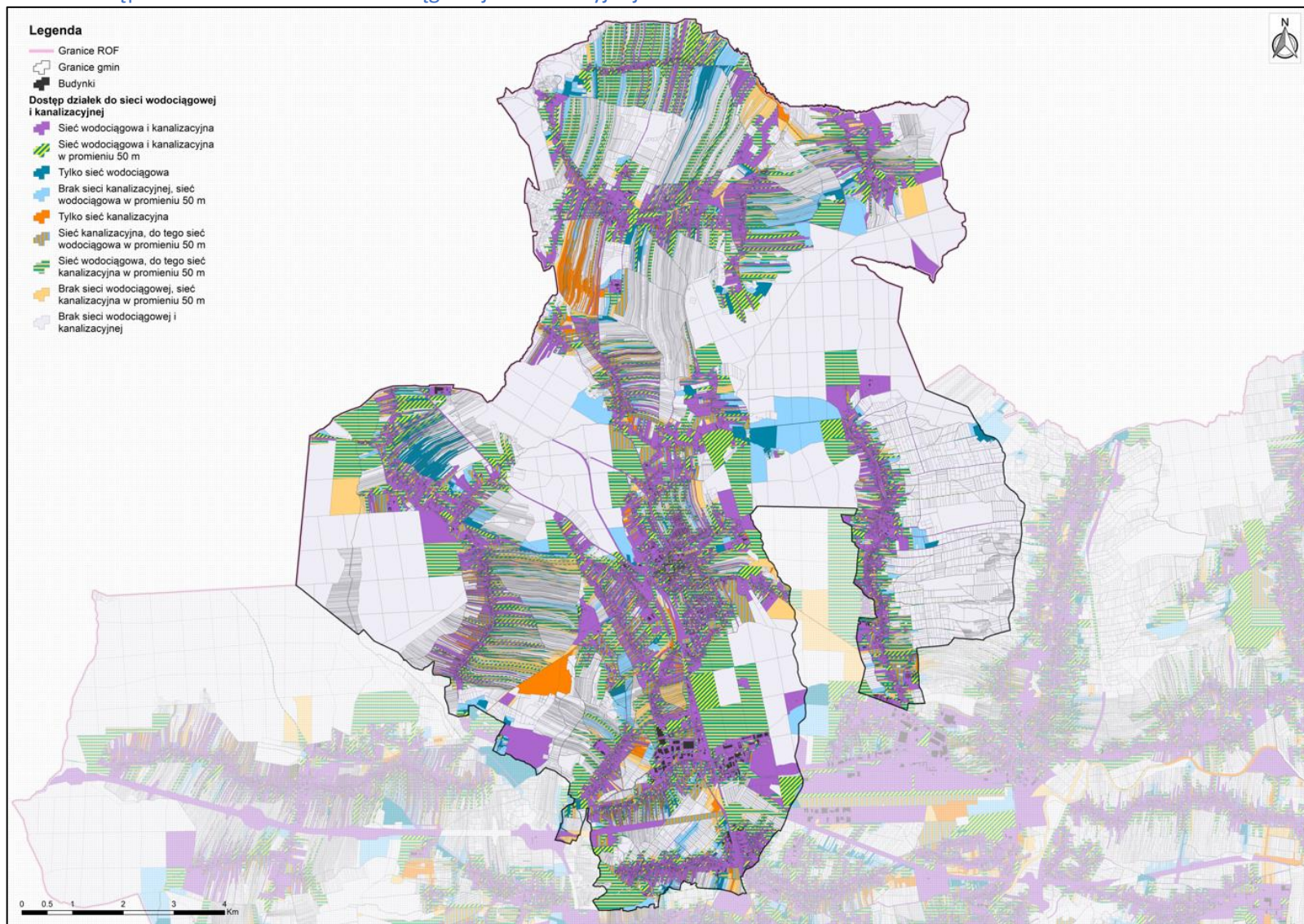
Źródło: opracowanie własne

Mapa 95. Dostęp działek do sieci wodociągowej



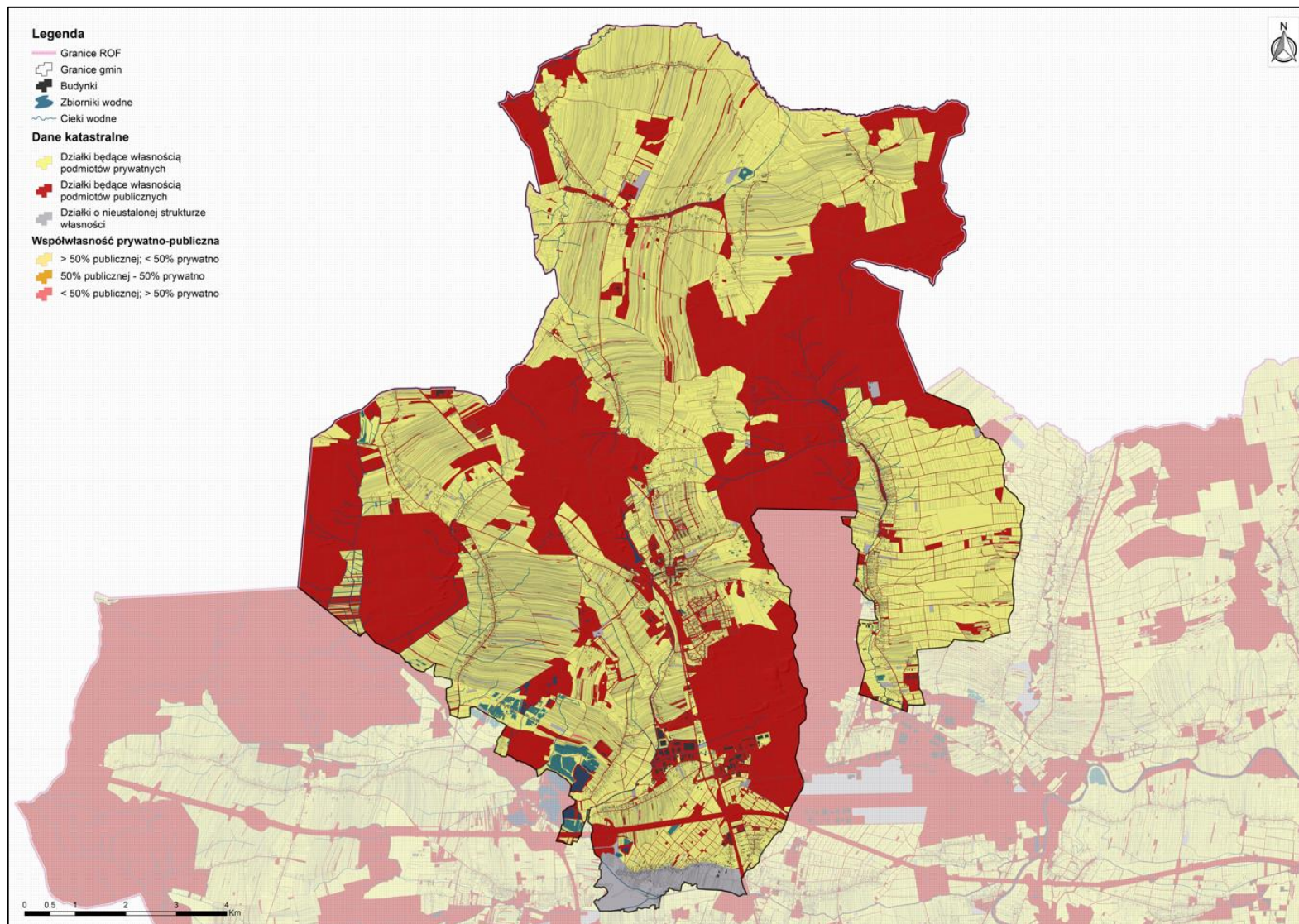
Źródło: opracowanie własne

Mapa 96. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



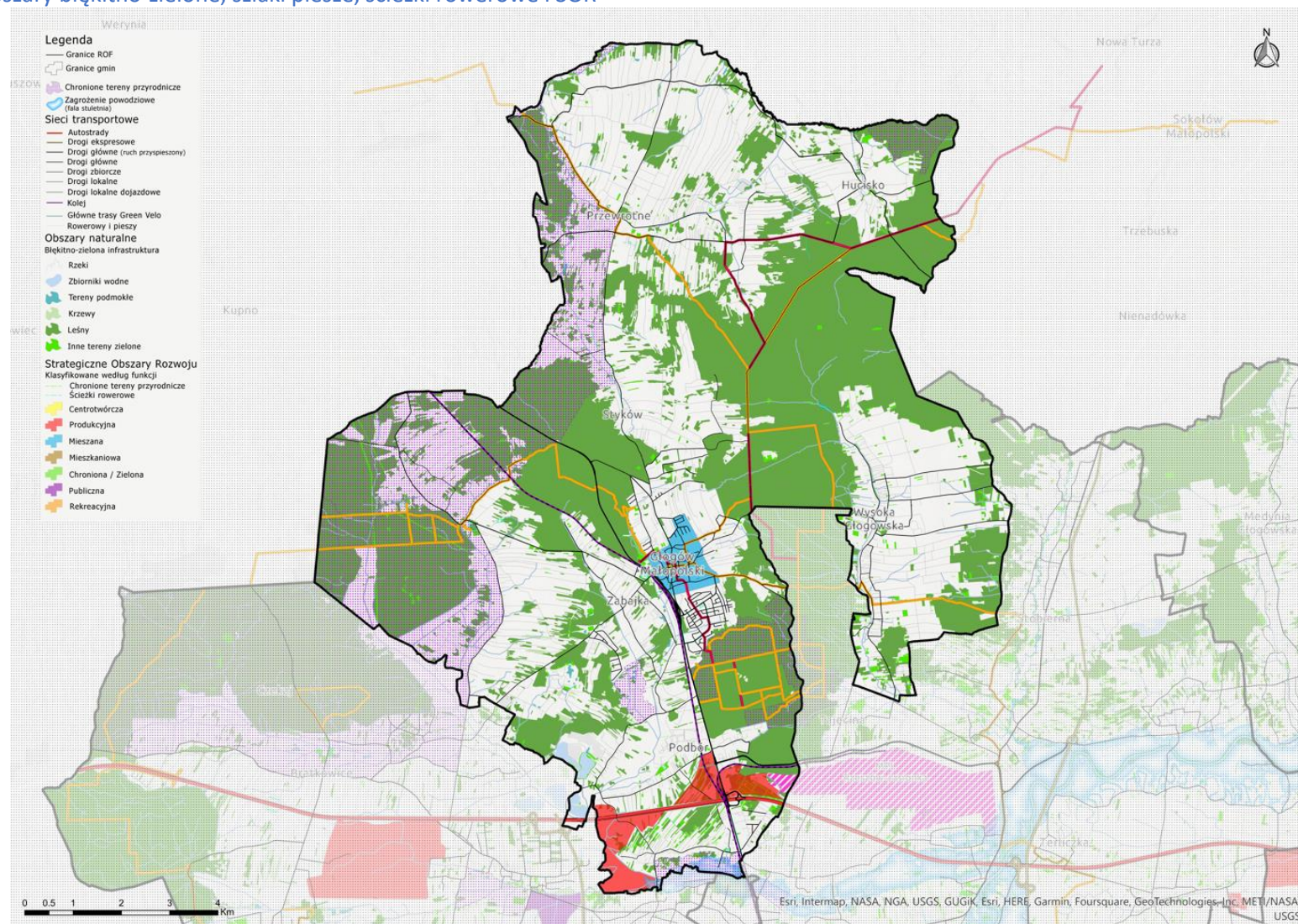
Źródło: opracowanie własne

Mapa 97. Struktura własności terenów



Źródło: opracowanie własne

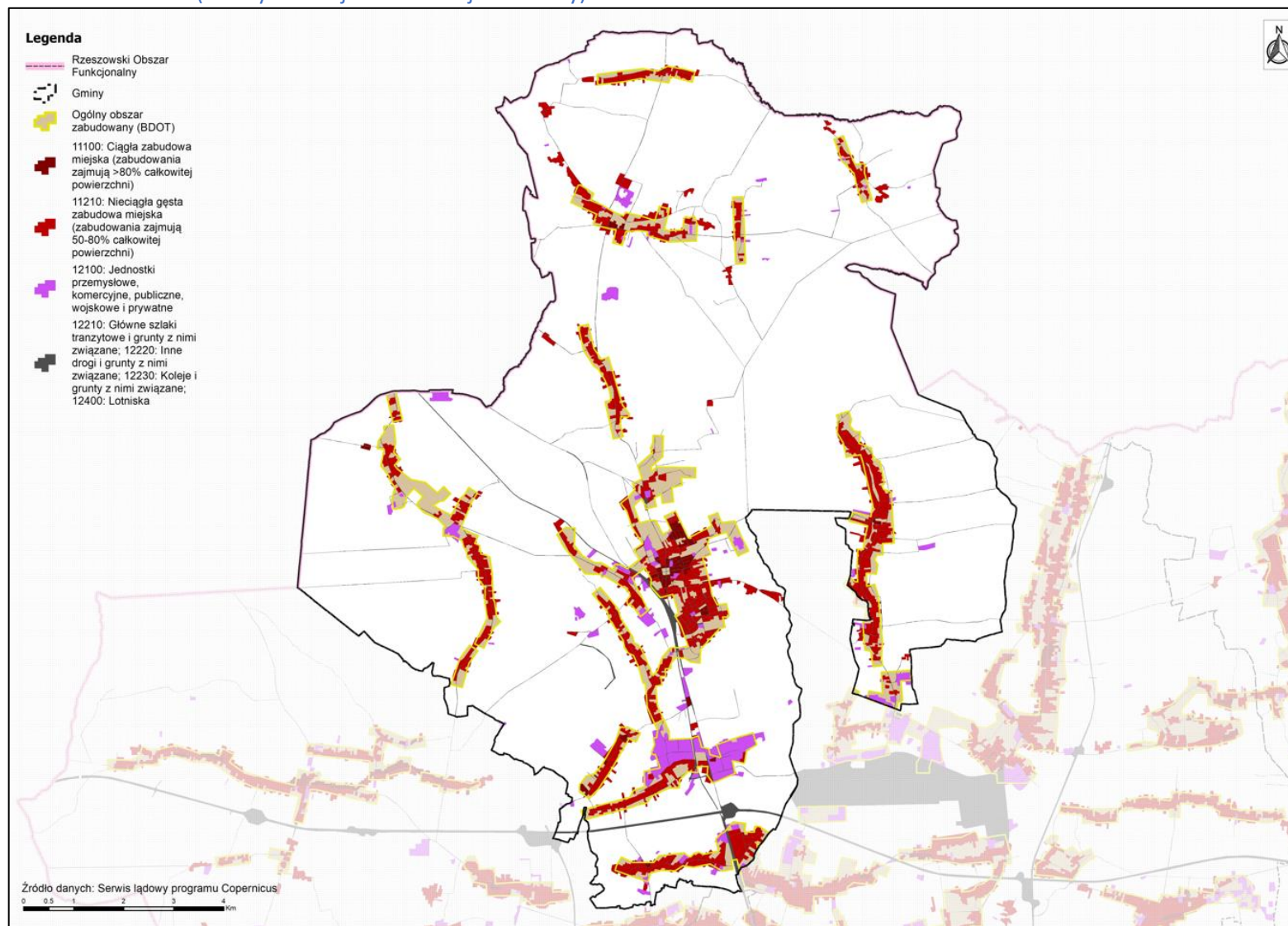
Mapa 99. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

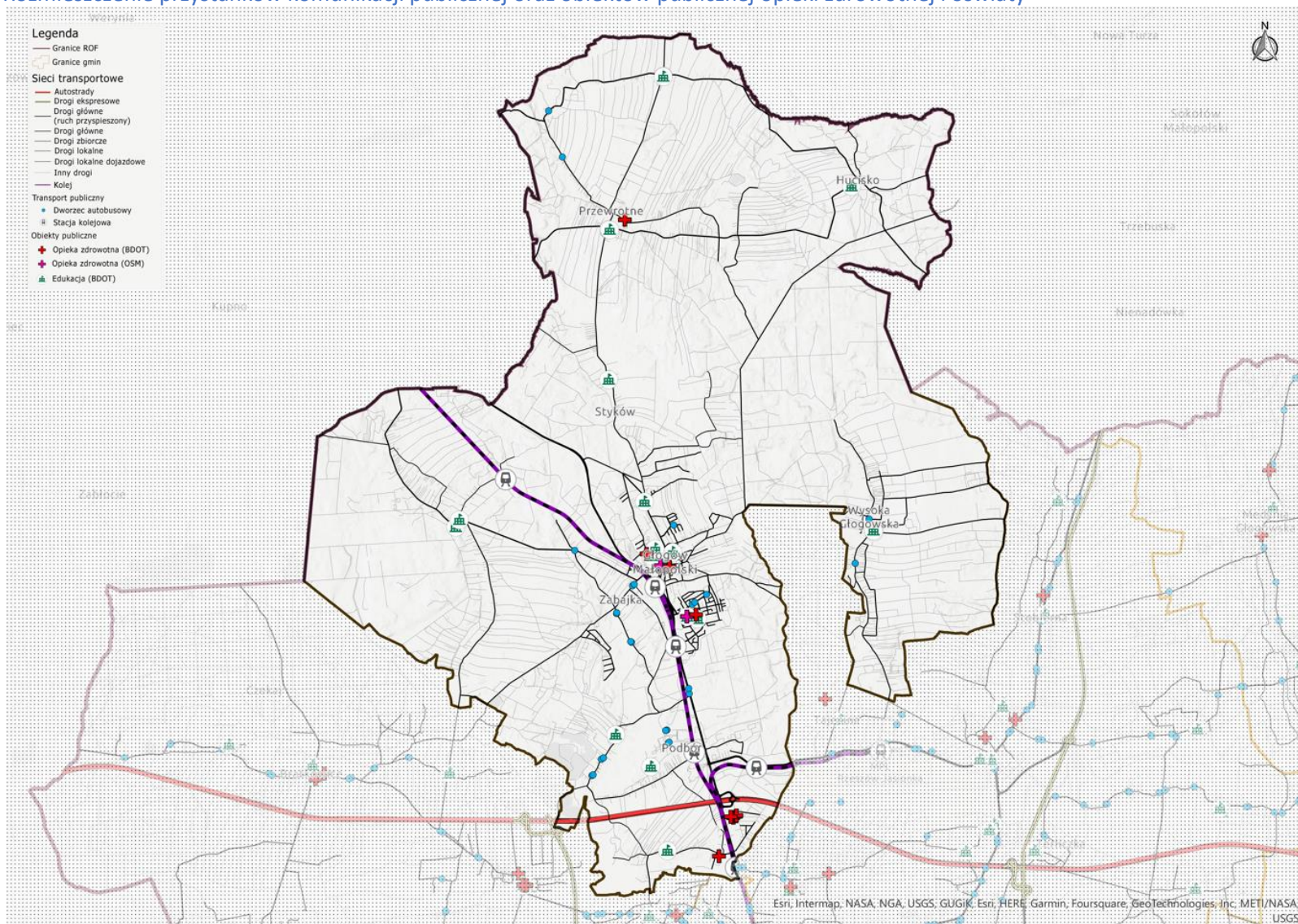
Źródło: opracowanie własne

Mapa 100. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie- zwartej zabudowy)



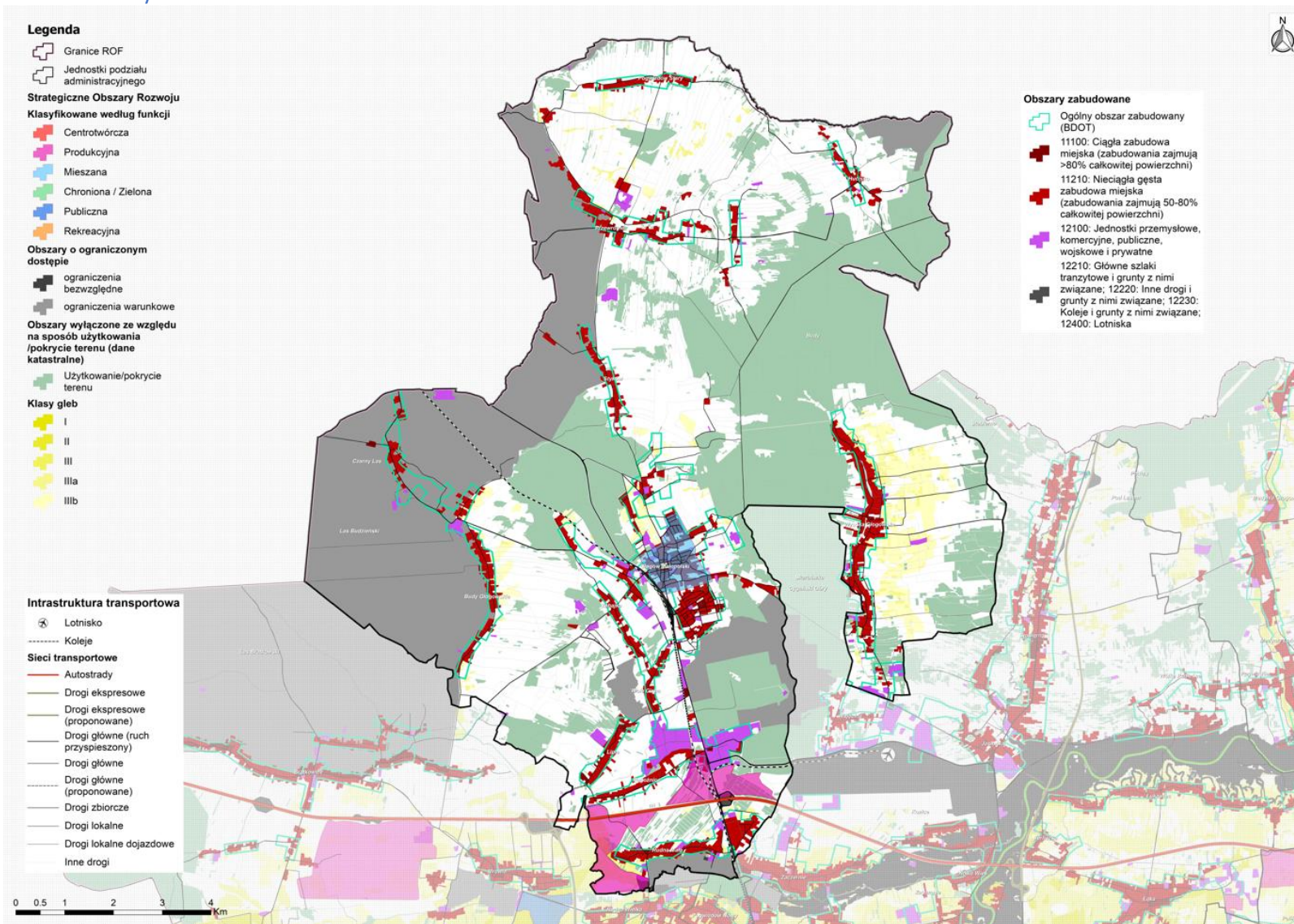
Źródło: opracowanie własne

Mapa 102. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



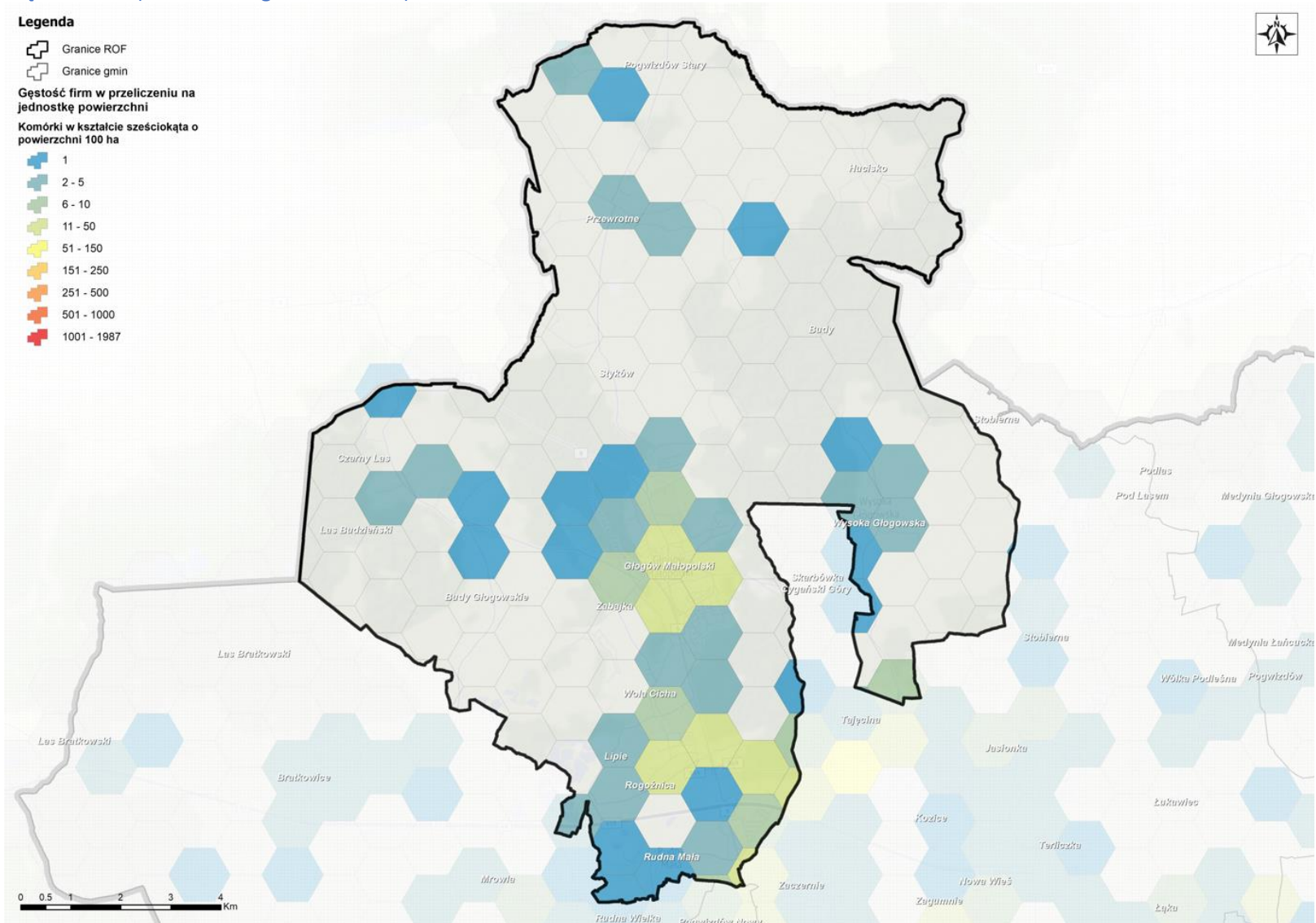
Źródło: opracowanie własne

Mapa 103. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 104. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	6
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	10
Załączniki	15

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	9
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	10
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	10

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	5
Mapa 2. Mpszp w Gminie Krasne	8
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	11
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	11
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	12
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Krasne.....	13
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR.....	14
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	14
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	15
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	16
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	17
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	18
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	19
Mapa 14. Struktura własności terenów	20
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	21
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	22
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	23
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	24
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	25
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	26
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	27

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

29. Wstęp

Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Krasne z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

30. Informacje ogólne o gminie

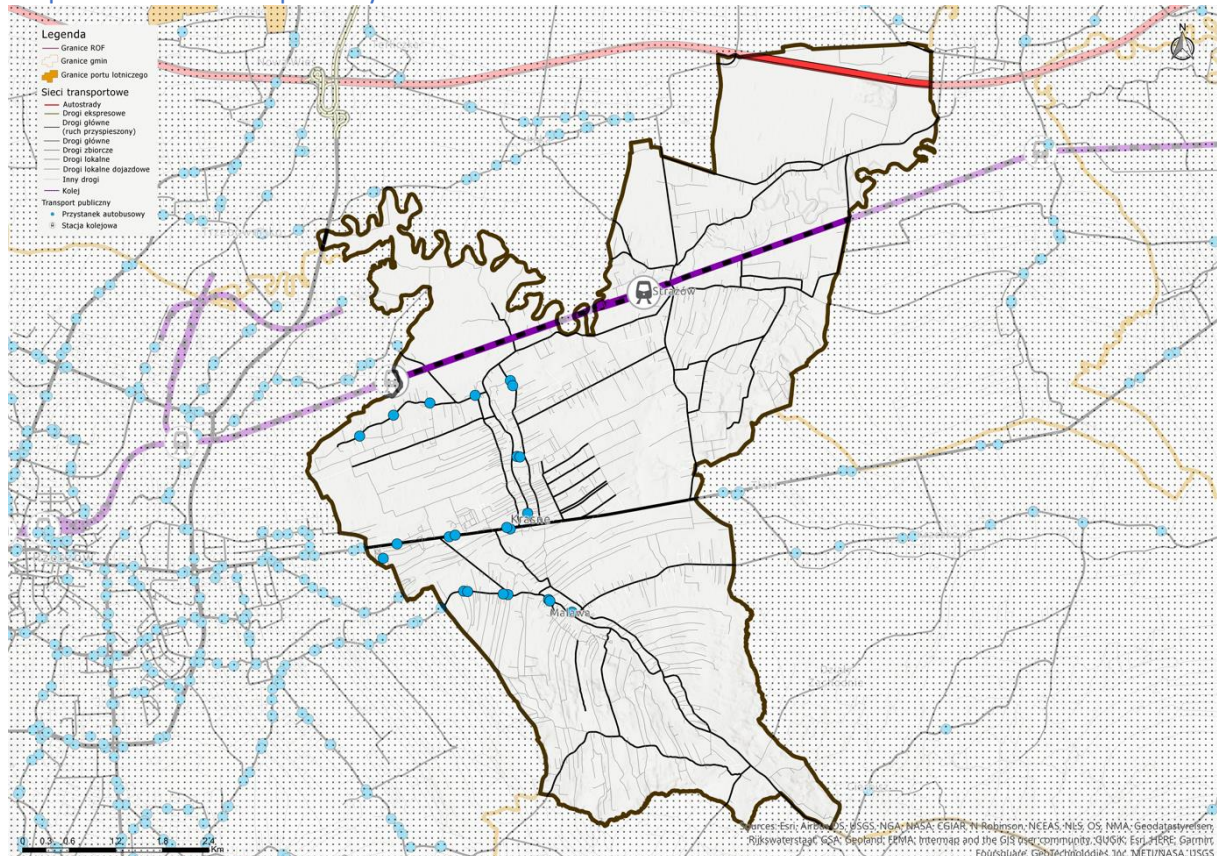
Gmina Krasne leży we wschodniej części ROF na osi łączącej dwa największe ośrodki miejskie obszaru – Rzeszów (z którym graniczy bezpośrednio od zachodu) oraz Łańcut (od którego oddziela ją teren gminy Czarna i gminy wiejskiej Łańcut). Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** (Mapa 1) na jej terenie są położone na osi wschód-zachód:

- **linia kolejowa nr 91** prowadząca z Rzeszowa na wschód. Na terenie gminy zlokalizowana jest tylko jedna stacja Strażów w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości o tej nazwie. Znaczenie dla gminy ma również stacja Rzeszów Załęże położona tuż za granicą gminy, w bliskiej odległości od Krasnego
- **droga krajowa 94** łącząca Rzeszów z Łańcutem i innymi ośrodkami miejskimi położonymi już poza ROF. Stanowi ona drogę alternatywną względem autostrady A4
- **autostrada A4** przebiegająca przez północny kraniec gminy, ale obecnie nie odgrywająca roli transportowej dla gminy - z uwagi na brak węzła autostradowego na terenie gminy lub w jej bliskim sąsiedztwie, jak i brak zagospodarowania na terenach sąsiadujących z autostradą.

Duże znaczenie transportowe mają w gminie także drogi niższych klas dochodzące do drogi krajowej i zapewniające połączenia wewnątrz gminy jak i dojazd do tej drogi z terenu sąsiadujących gmin. Na dziś to wzdłuż tych dróg w dominującym stopniu koncentrują się obszary zurbanizowane.

Gmina jest dobrze skomunikowana z lotniskiem w Jasionce.

Mapa 105. Układ transportowy



Źródło: Opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Krasne ma **charakter pasmowy-krzyżowy** w układzie południkowym i równoleżnikowym. Jej wyróżniającymi się elementami są:

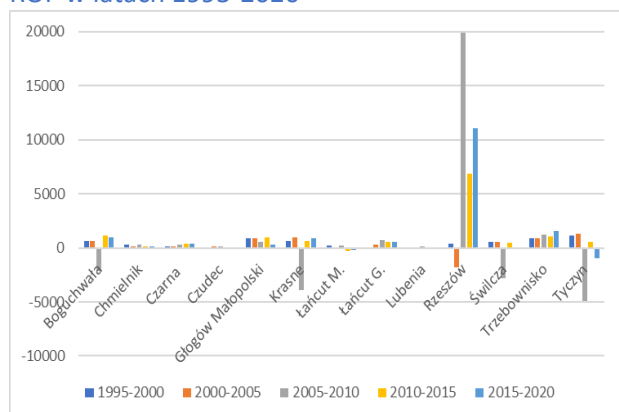
- miejscowości Krasne, Palikówka, Strażów i Malawa, które z racji bliskości do Rzeszowa, poddane są silnej presji rozwojowej
- częściowo wypełnione wodą a częściowo zarastające starorzecze Wisłoka, tzw. Stare Wisłoczysko, stanowiące potencjalnie istotny korytarz ekologiczny w skali całości układu przyrodniczego ROP
- podlegające intensywnemu zagospodarowaniu (głównie handlowo-usługowemu) tereny zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Rzeszowa – głównym ograniczeniem w ich dalszej zabudowie okazuje się, co jest charakterystyczne dla większości terenu gminy, wysoka jakość gleb
- pas terenów wzdłuż autostrady A4 (również charakteryzujący się wysoką jakością gleb) o cechach predestynujących je do zagospodarowania przemysłowo-składowego (po zapewnieniu skomunikowania z węzłem autostradowym)
- południowa część gminy o urozmaiconej rzeźbie terenu i obfitująca w lasy, stanowiąca element Pogórza Dynowskiego.

Z punktu widzenia powyższych uwarunkowań, kluczowym wyzwaniem polityki przestrzennej gminy Krasne jest pogodzenie presji inwestycyjnej wynikającej z warunków lokalizacyjnych z zasadami racjonalnego i zrównoważonego rozwoju w skali całego ROP oraz w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i zasadami ładu przestrzennego.

31. Demografia

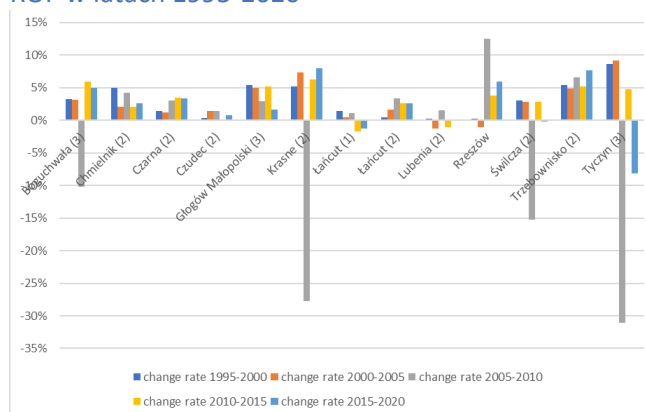
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **11.809 mieszkańców**. Gmina Krasne stanowi 3,1% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie jest utrudniona z uwagi na przyłączenie w 2006 r. dwóch sołectw (Załęże i Słocina) do Rzeszowa, które zaowocowało drastycznym spadkiem liczby ludności ([Rysunek 1](#), [Rysunek 2](#)). Jednakże, pomijając ten jednorazowy efekt zmian administracyjnych, **średnioroczny przyrost liczby mieszkańców gminy wynosi ok. 175 osób**, czyli ok 1,5%. Utrzymanie takiego tempa oznaczałoby, iż w 2030 r. gminę mogłoby zamieszkiwać ok. 13.700 osób, czyli wzrost nawet o 16%.

Rysunek 36. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 37. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 61,2% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym; podobnie jak w województwie (61,1%) i powyżej średniej dla kraju (59,5%). 21,3% jest w wieku przedprodukcyjnym, a 17,6% w poprodukcyjnym.

32. Główne wskaźniki gospodarcze

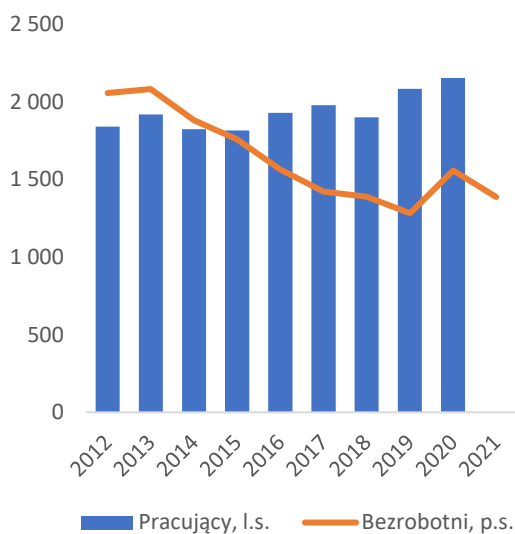
Potencjał gospodarczy gminy kształtowany jest przez **bliskie sąsiedztwo Rzeszowa**, które sprawia, że ma ona atrakcyjne logistycznie położenie. Gmina ma charakter wiejski, ale dość wszechstronna jest także działalność poza-rolnicza. Istotną rolę odgrywają m.in. działalność handlowa (hurtowa i detaliczna), produkcja materiałów budowlanych oraz transport drogowy. Na terenie gminy występują częściowo eksploatowane złoża gazu ziemnego.

Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 388 osoby - 200 kobiet i 188 mężczyzn ([Rysunek 3](#)). Krasne należy do tych gmin ROF, w których liczba bezrobotnych pozostaje wyższa niż przed pandemią (na koniec 2019 r. było 359 osób bezrobotnych). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym wyniosła na koniec 2021 roku 5.4% i była zbliżona do średniej dla całego Obszaru (5.5%).

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą **zdecydowanie dominują mikro-firmy** (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1253. 36 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a jedna ponad 250 osób ([Rysunek 4](#)). Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowało się 6 spółek handlowych z udziałem zagranicznego kapitału.

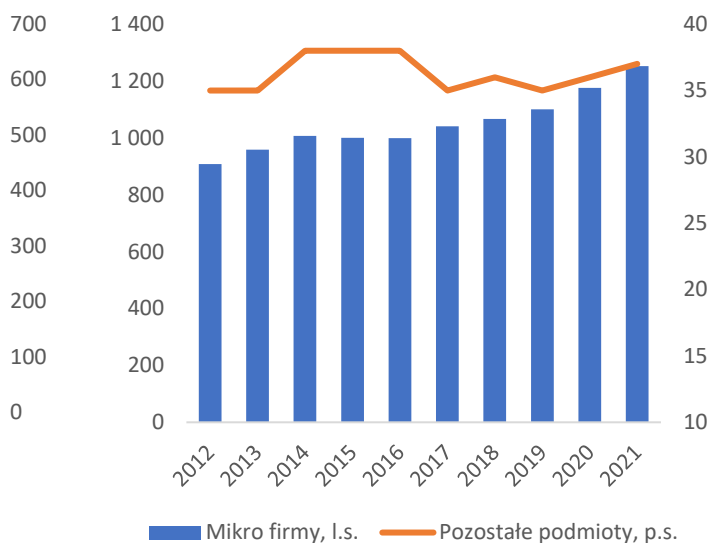
Zarejestrowane na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 0.5 miliarda złotych.

Rysunek 38. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 39. Statystyki firm (według REGON)

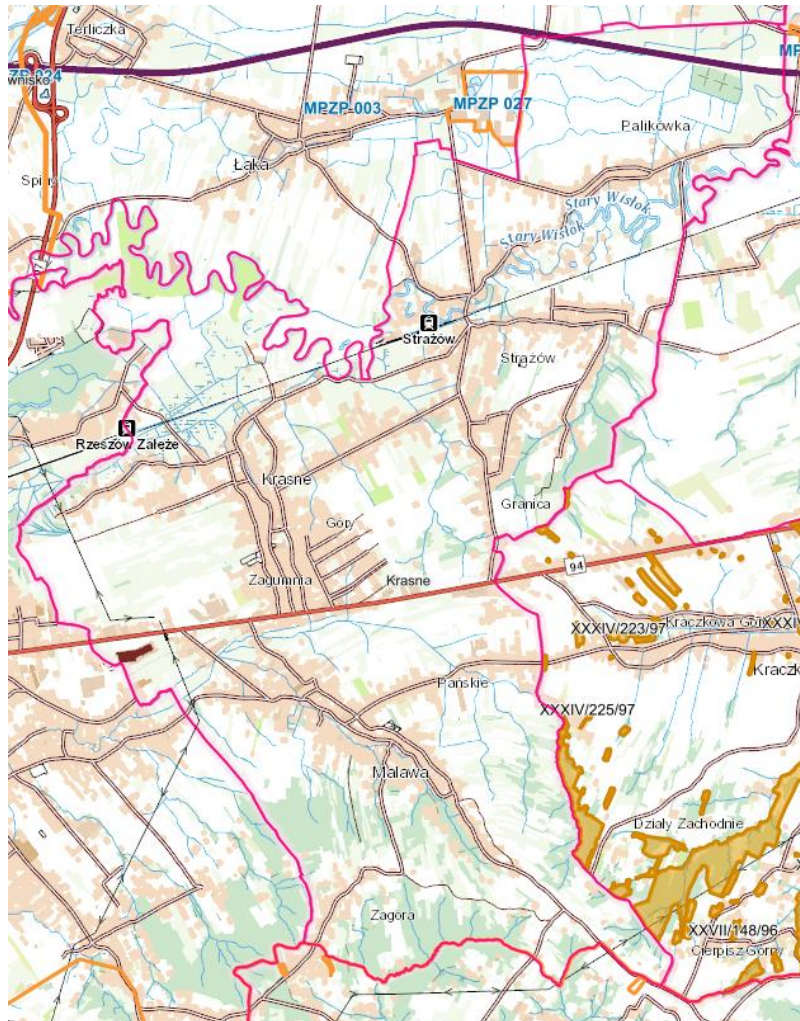


Źródło: GUS

33. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2009 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **10 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 86 ha, a więc jedynie 2% powierzchni gminy (Mapa 2). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami praktycznie się nie zmieniła. Natomiast na koniec 2020 r. pięć kolejnych planów dla 856 ha terenu (prawie 10-krotność powierzchni obecnie objętej mpzp) znajdowało się w opracowaniu. Poziom pokrycia planistycznego w gminie Krasne jest niski, nawet na tle innych gmin ROF, ale bardziej optymistycznie wyglądają dane o wszczętych procedurach planistycznych – tylko w Rzeszowie obejmują większą powierzchnię (Tabela 1).

Mapa 106. Mpzp w Gminie Krasne



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 5. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzenie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łącut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łącut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106

Trzebowniko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

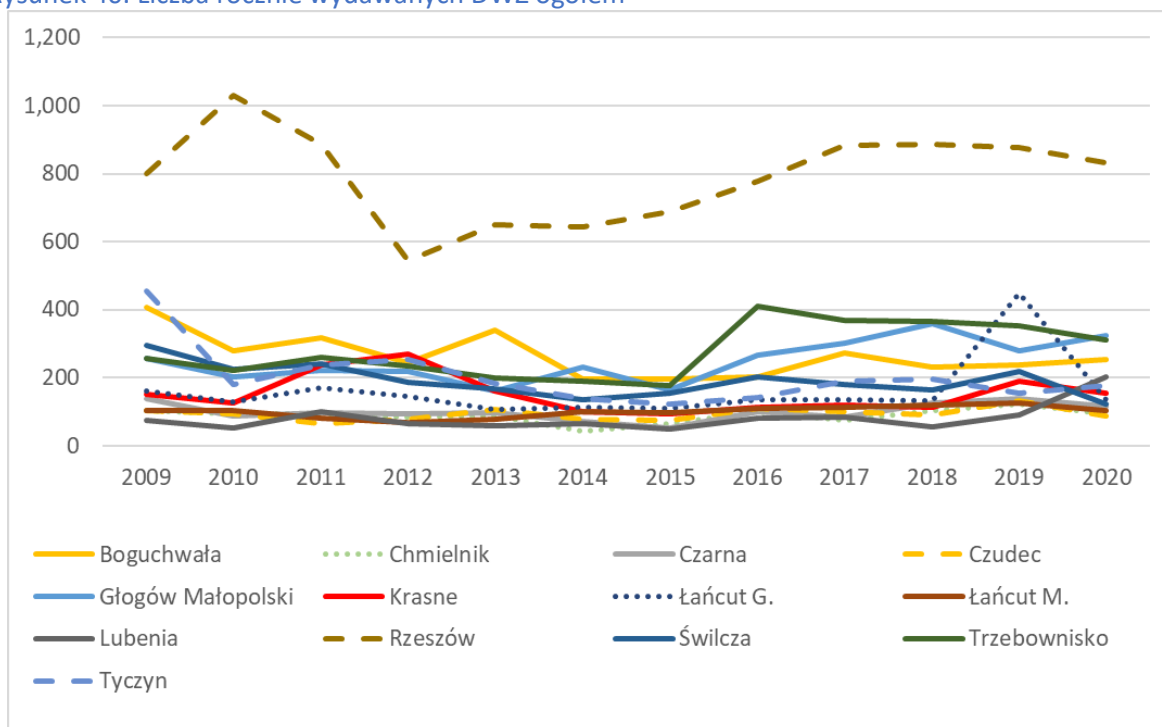
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

34. Rynek mieszkaniowy i dwz

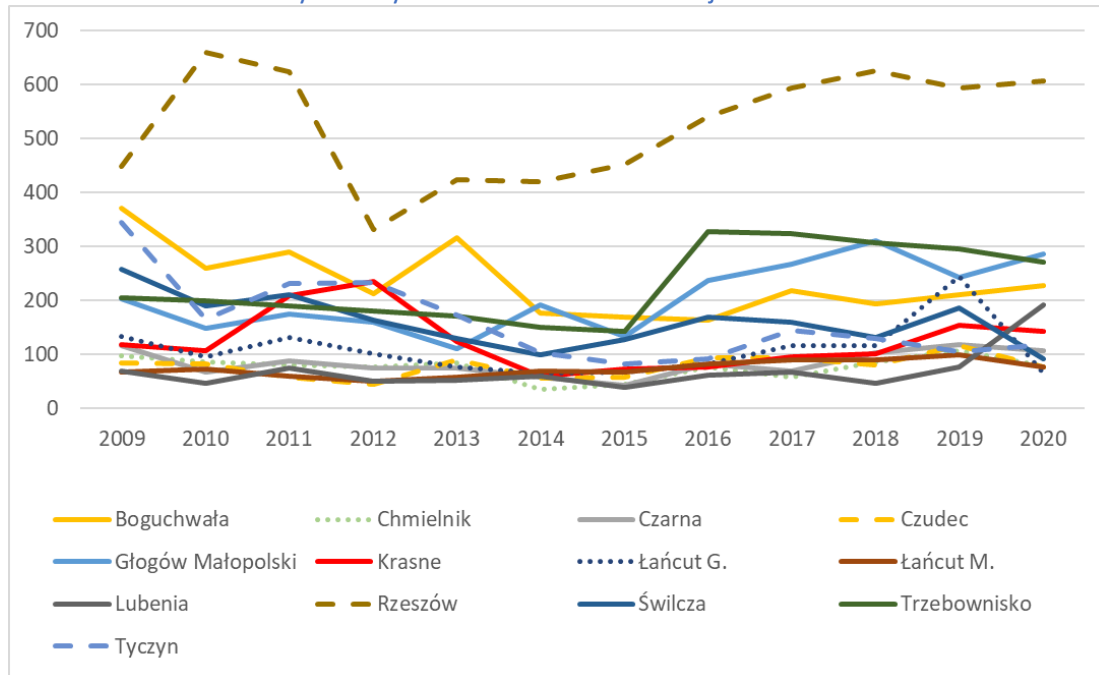
Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się w większości o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu waha się w granicach 100-250 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 5](#) i [Rysunek 6](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1247 nowych mieszkań, z czego 668 w latach 2014-2020.

Rysunek 40. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



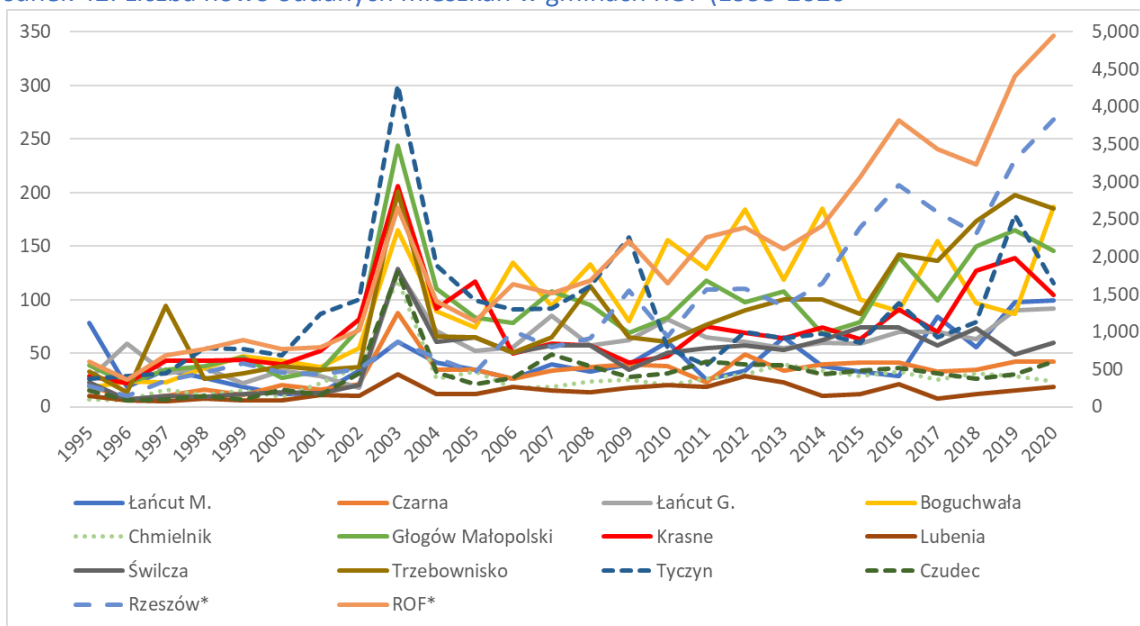
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 41. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 42. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



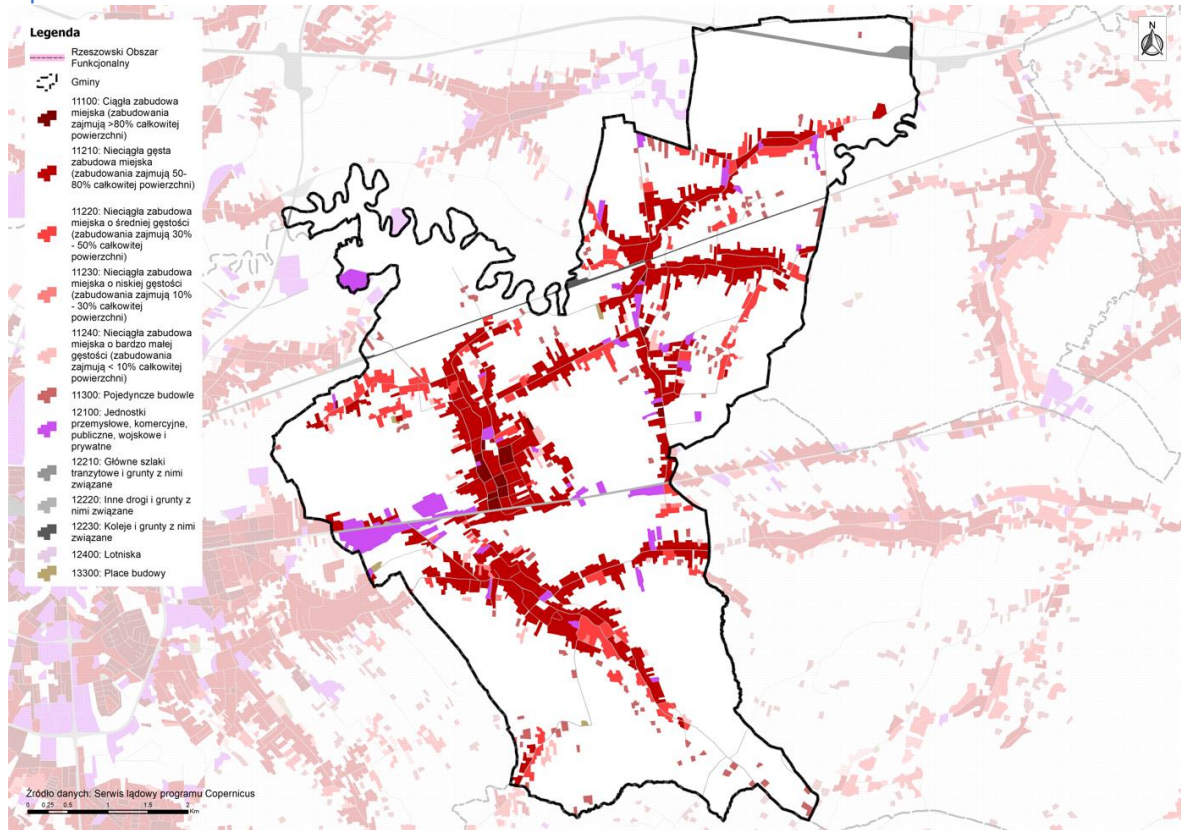
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

35. Zagospodarowanie przestrzenne

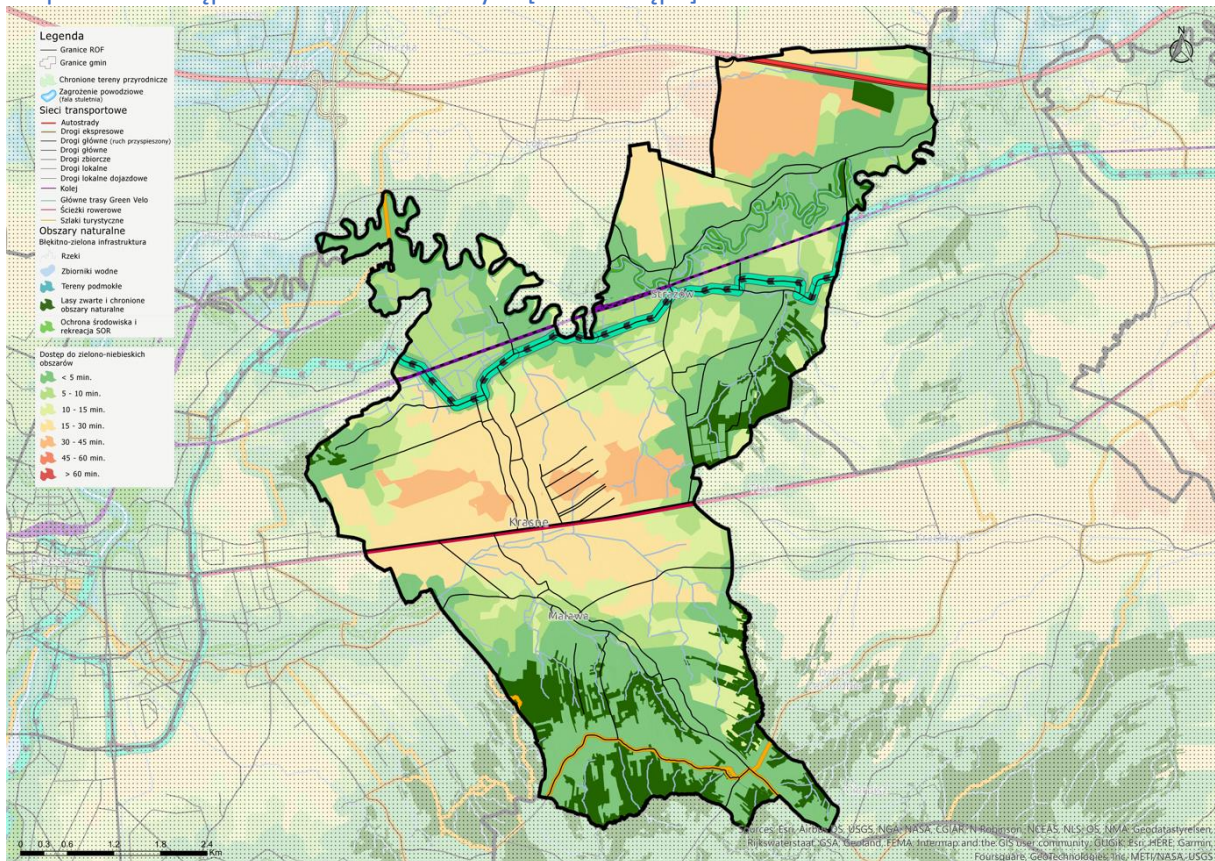
Struktura osadnicza gminy jest skoncentrowana w 4 miejscowościach gminy (Krasne, Strażów, Palikówka, Malawa) z zabudową wzdłuż podstawowych dróg gminy. Przy czym centralna miejscowość gminy - Krasne wykazuje się bardziej rozbudowanym układem zabudowy (Mapa 3). Miejscowości gminy charakteryzują się słabym dostępem do terenów zielonych – najlepsza sytuacja w tym zakresie występuje w południowej i wschodniej części gminy, ale te tereny są słabiej zaludnione. (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 107. Struktura osadnicza



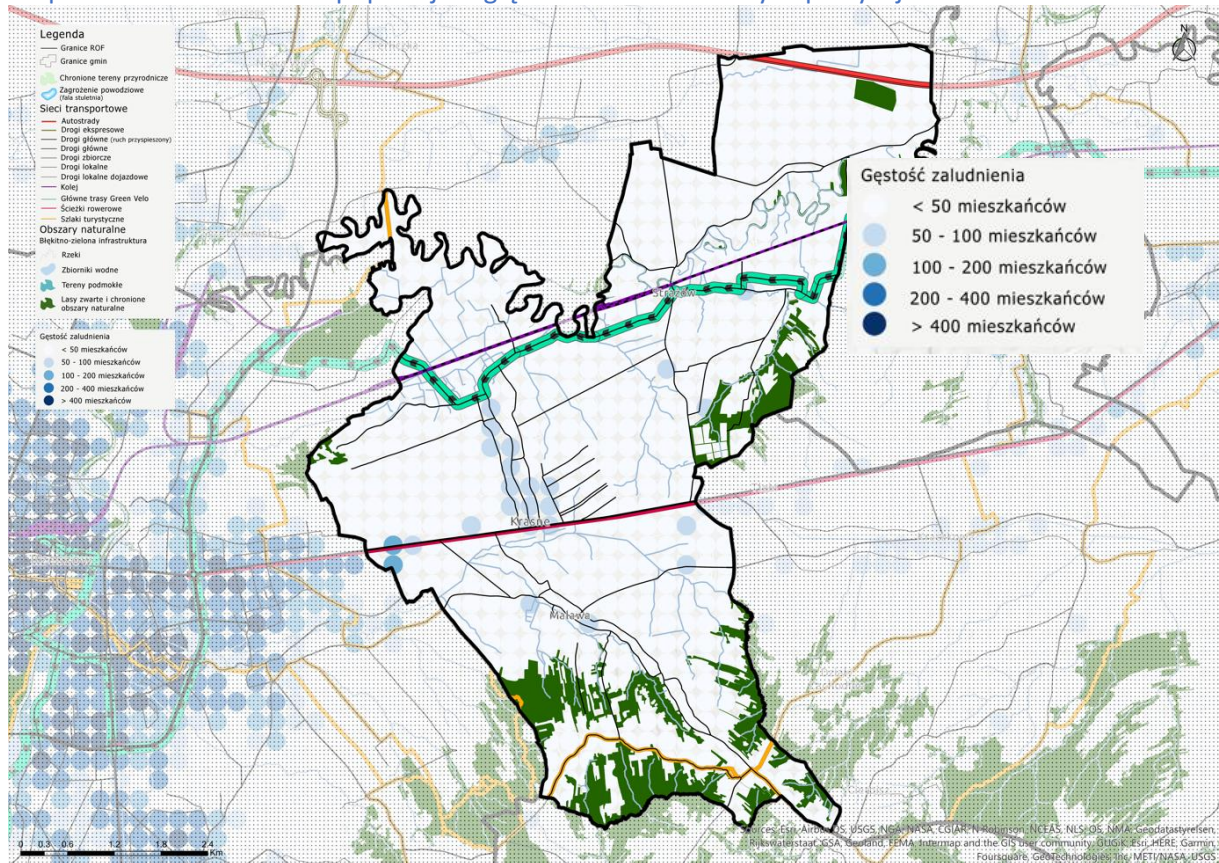
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 108. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: Opracowanie własne

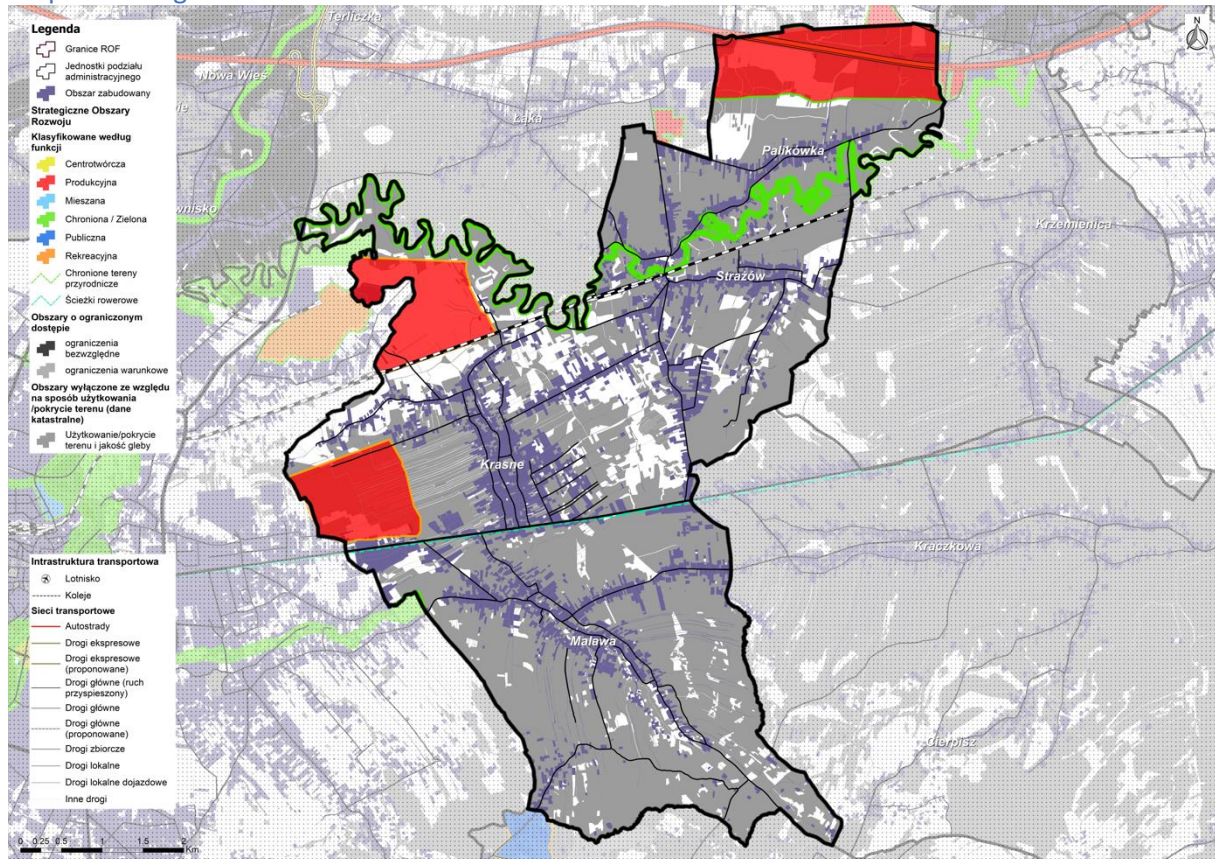
Mapa 109. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: Opracowanie własne

Analizy przydatności terenów w ramach ROF pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, iż **największym potencjałem w ramach gminy Krasne odznacza się pasmo wzdłuż linii kolejowej oraz tereny sąsiadujące z miastem Rzeszów**. Na tej podstawie w ramach strategii przestrzennej ROF wyznaczono **jako strategiczne obszary rozwoju (SOR) strefy aktywizacji gospodarczej** właśnie w tym rejonie. Podobny obszar wskazano wzdłuż autostrady A4. Przy czym w części uruchomienie inwestycyjne tych obszarów będzie uwarunkowane uzyskaniem zgody na odrolnienie, a także zapewnieniem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obsługi transportowej. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 9 - Mapa 12](#) (w Załączniku).

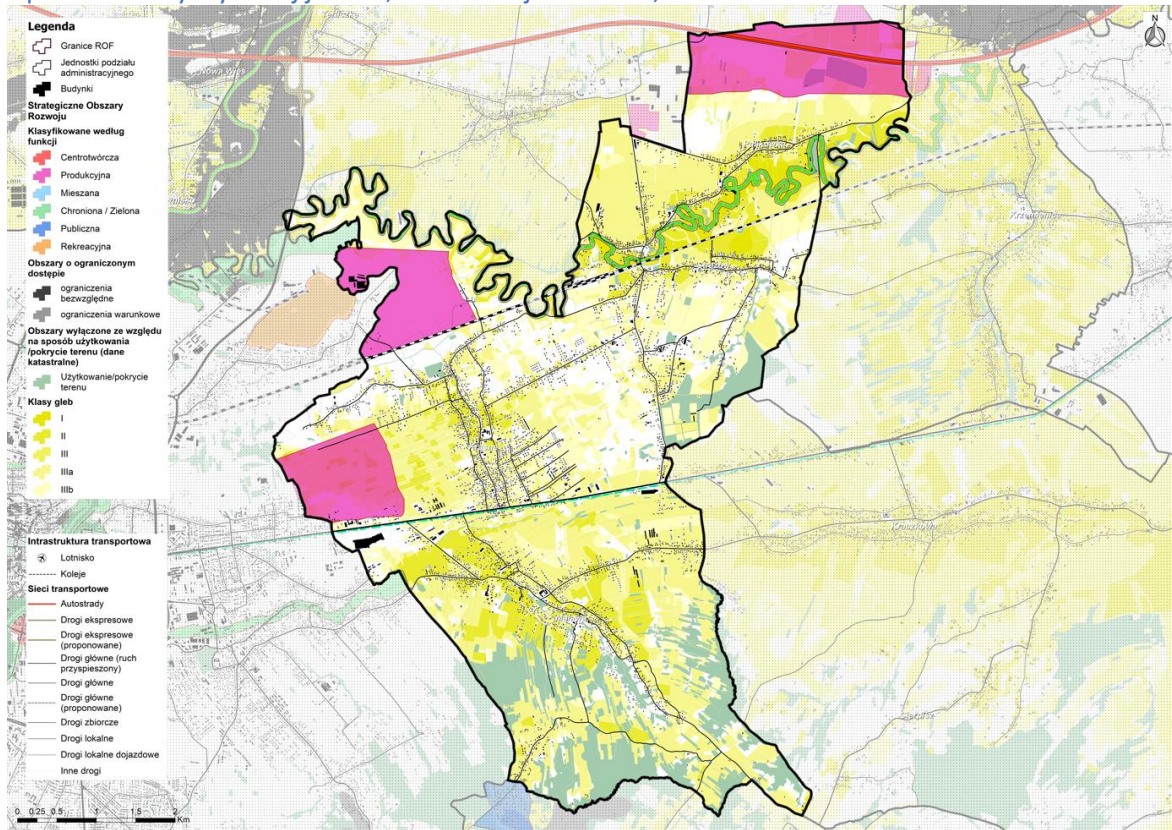
Mapa 110. Uzgodnione SOR w Gminie Krasne



Źródło: Opracowanie własne

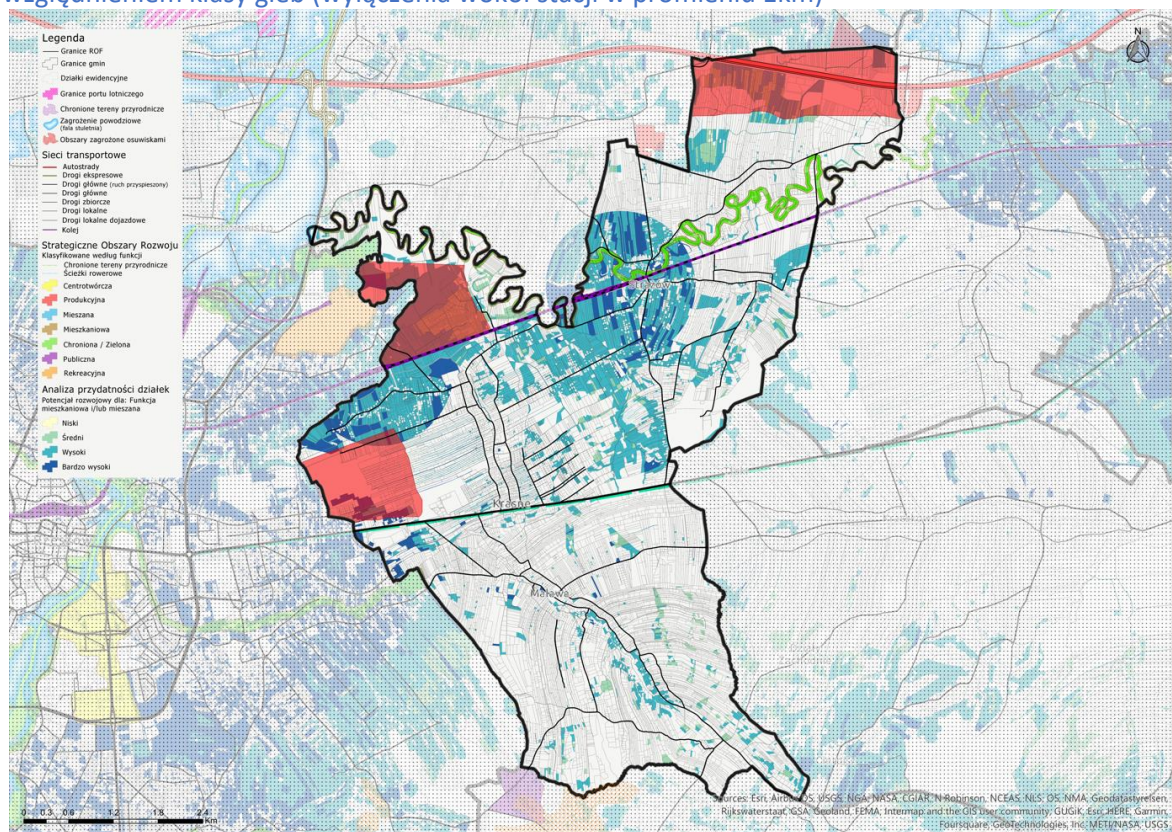
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe na terenie gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 7), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowych, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy (Mapa 8). Tym samym jako preferowane obszary rozwoju w skali gminnej wskazać można (poza wyróżnionymi SOR) także **tereny między miejscowością Krasne a granicą Rzeszowa, oraz między Krasnem a Strażowem, które posiadają najbardziej dogodny dostęp do sieci kolejowej**. Dla pozostałej części gminy w większym stopniu można wykorzystać **potencjał rolny i turystyczny**. Temu pierwszemu służyłaby popularyzacja rolnictwa ekologicznego oraz wsparcie tworzenia i promocji lokalnych marek. Drugiemu pełniejsze wykorzystanie potencjału rozwoju ścieżek i szlaków rowerowych.

Mapa 111. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR



Źródło: Opracowanie własne

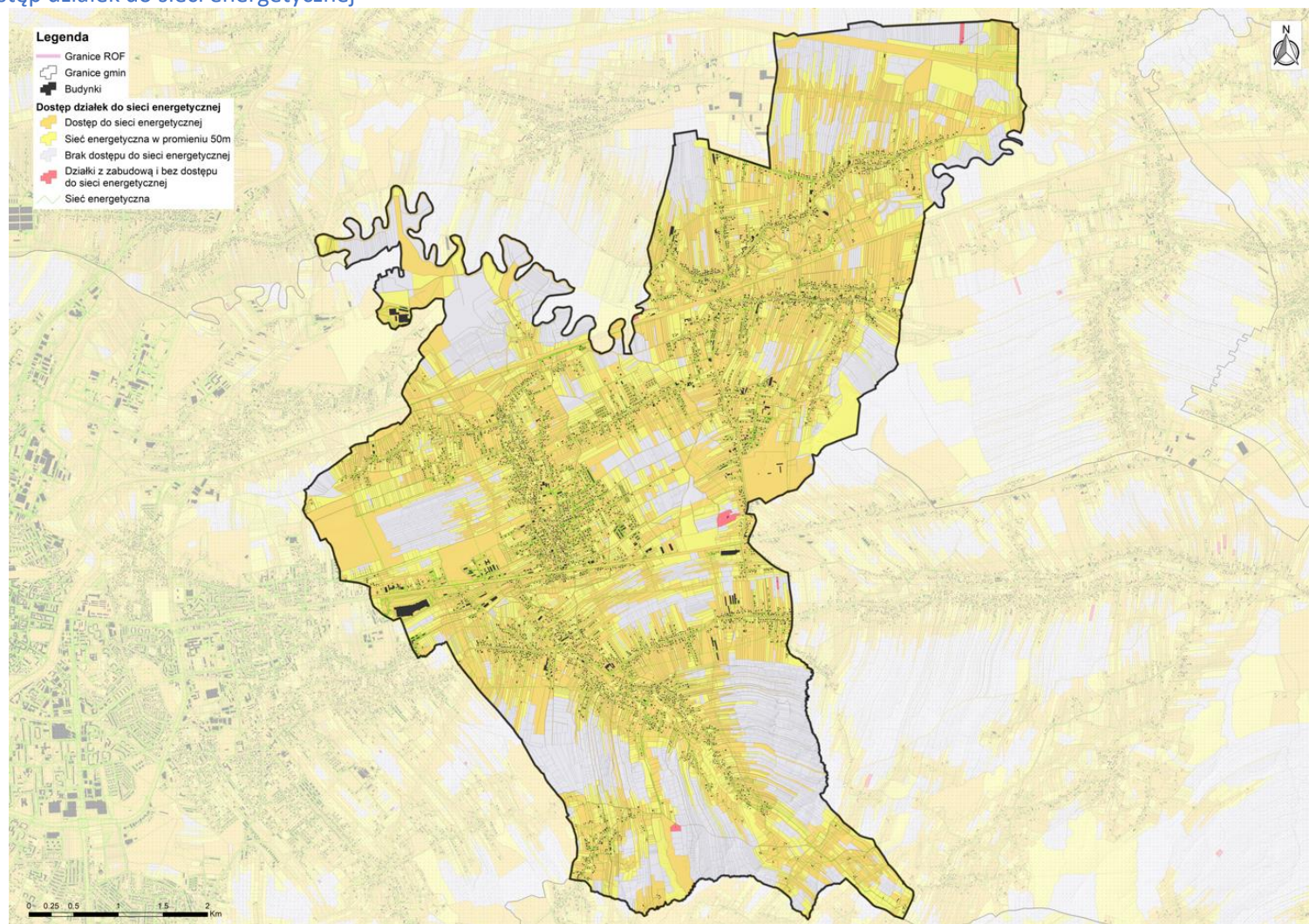
Mapa 112. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

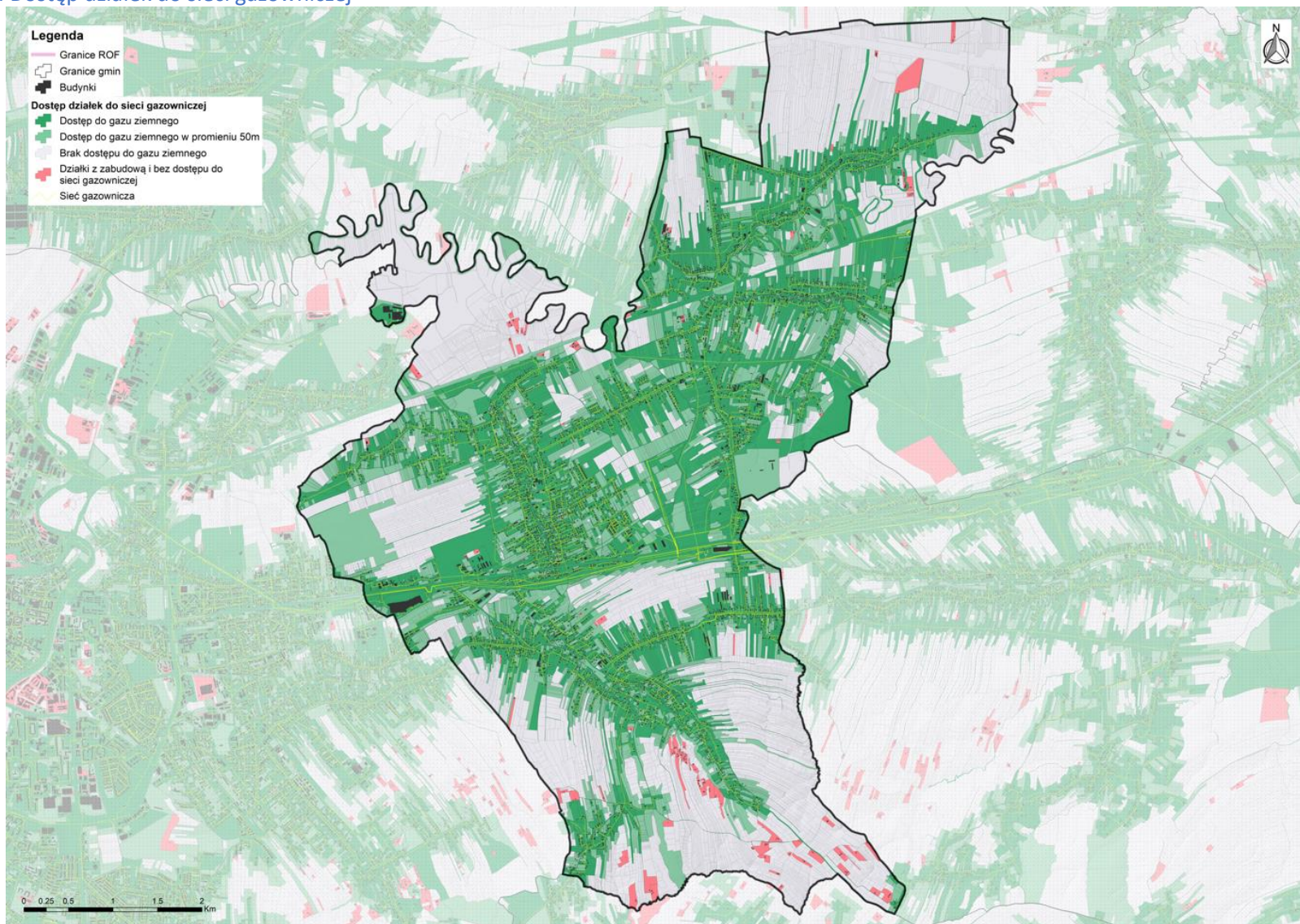
Załączniki

Mapa 113. Dostęp działek do sieci energetycznej



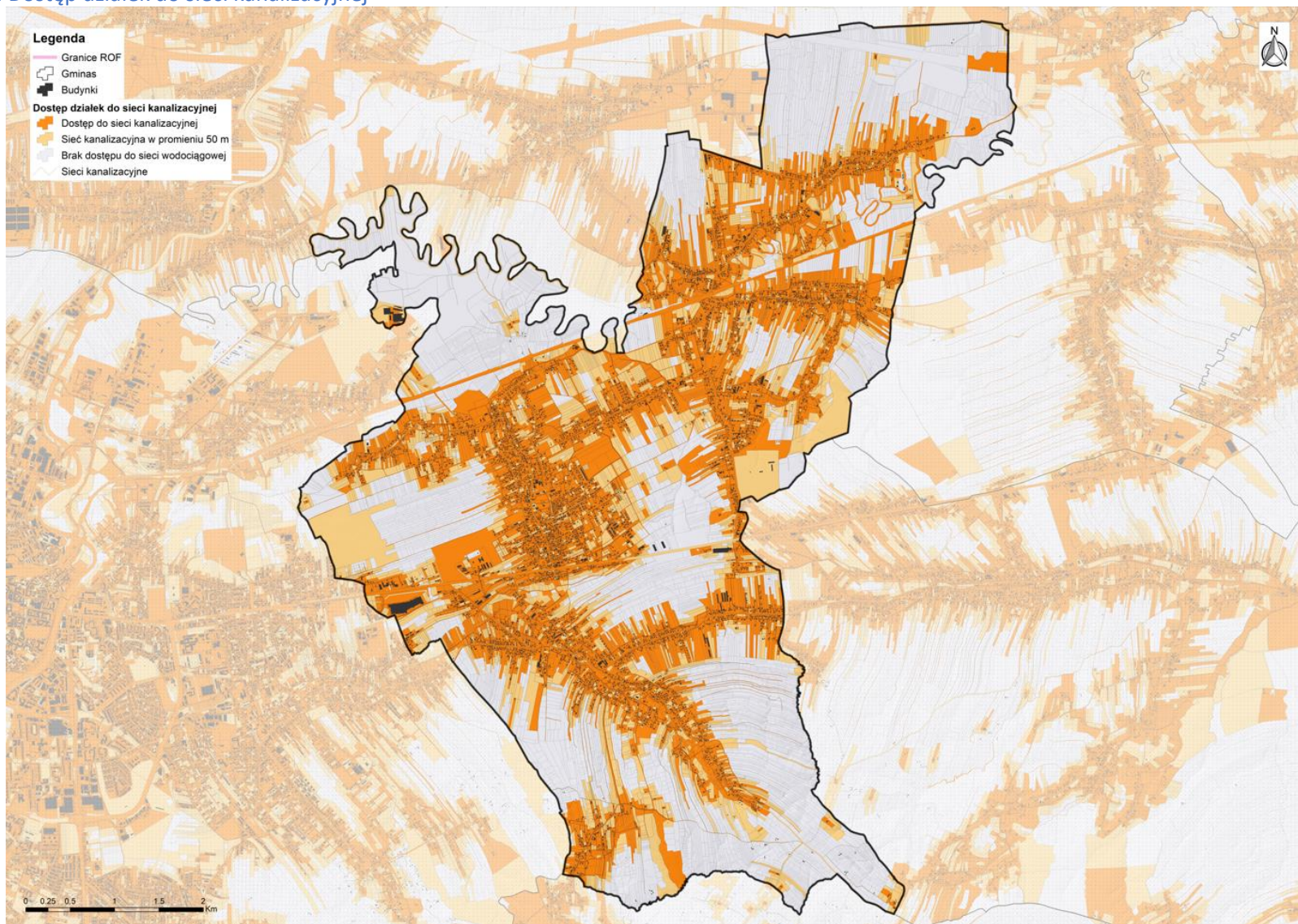
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 114. Dostęp działek do sieci gazowniczej



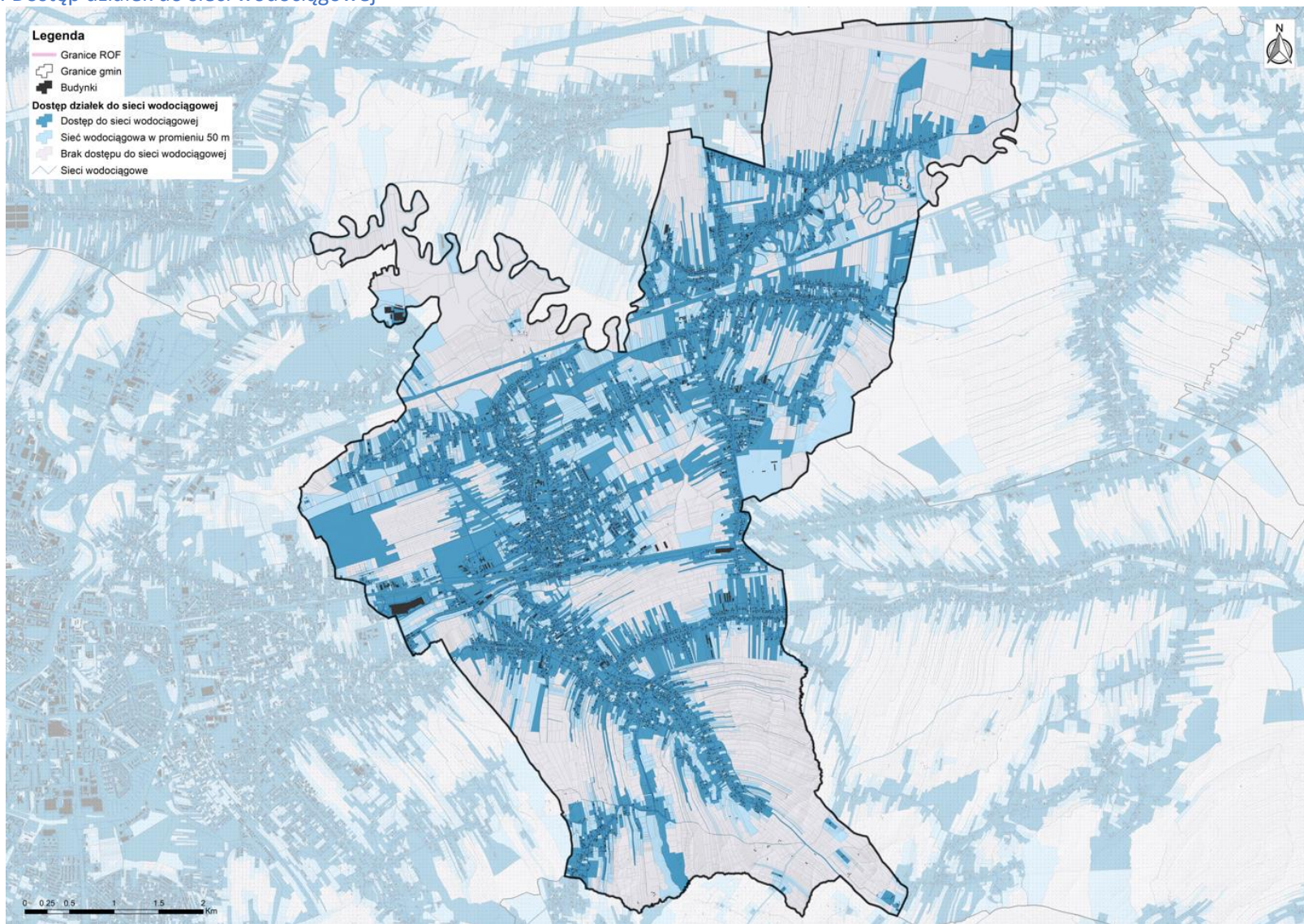
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 115. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



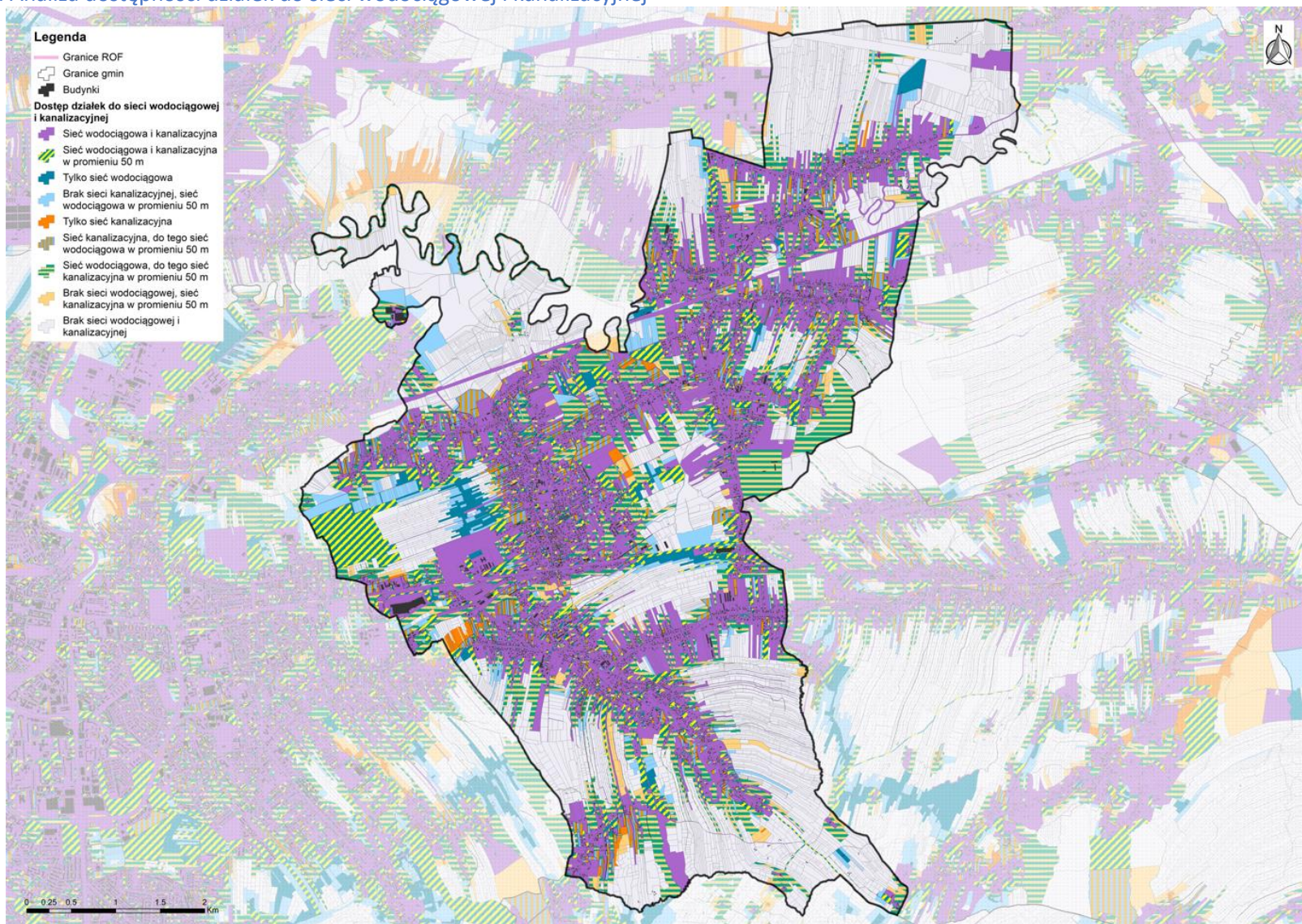
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 116. Dostęp działek do sieci wodociągowej



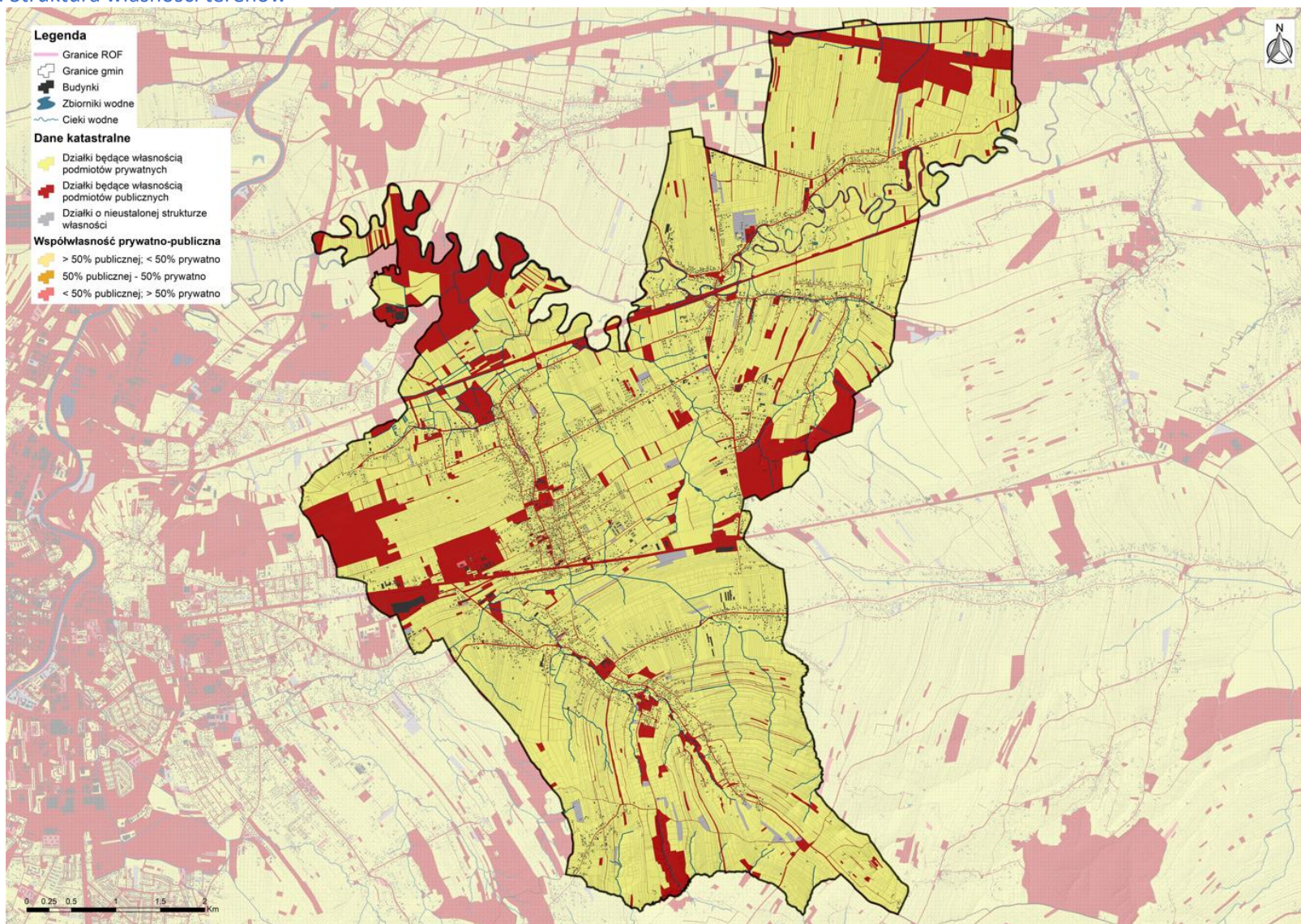
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 117. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



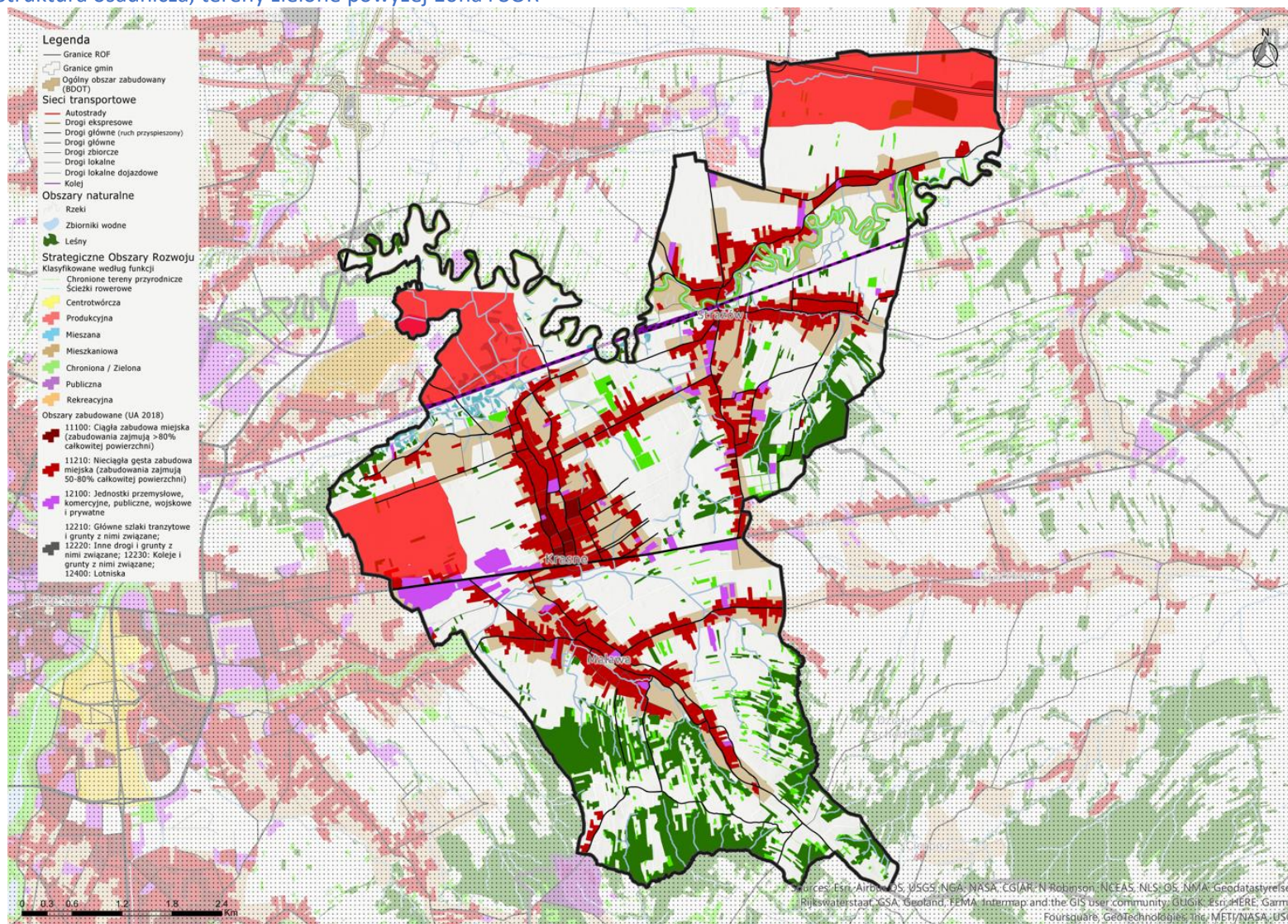
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 118. Struktura własności terenów



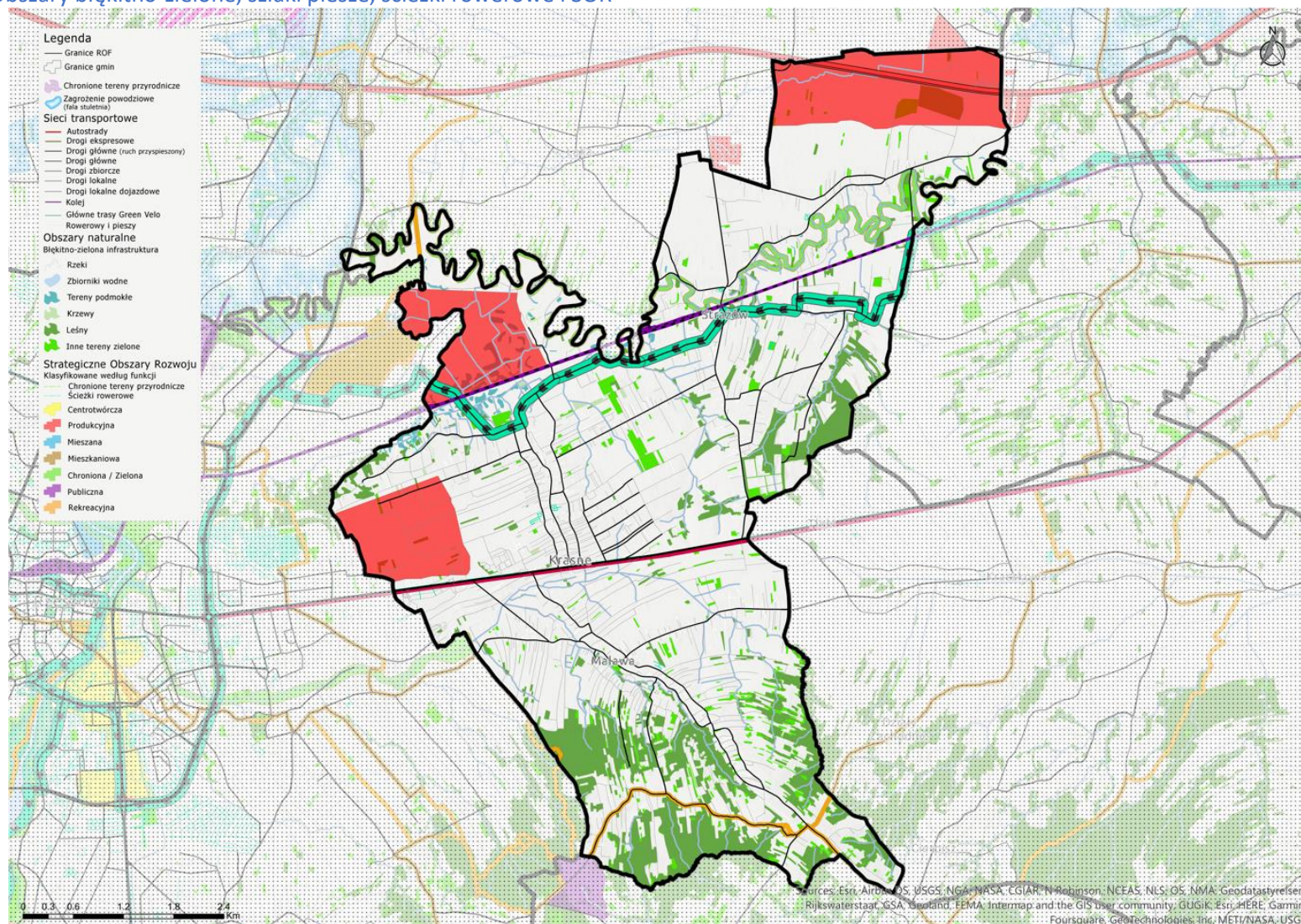
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 119. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: Opracowanie własne

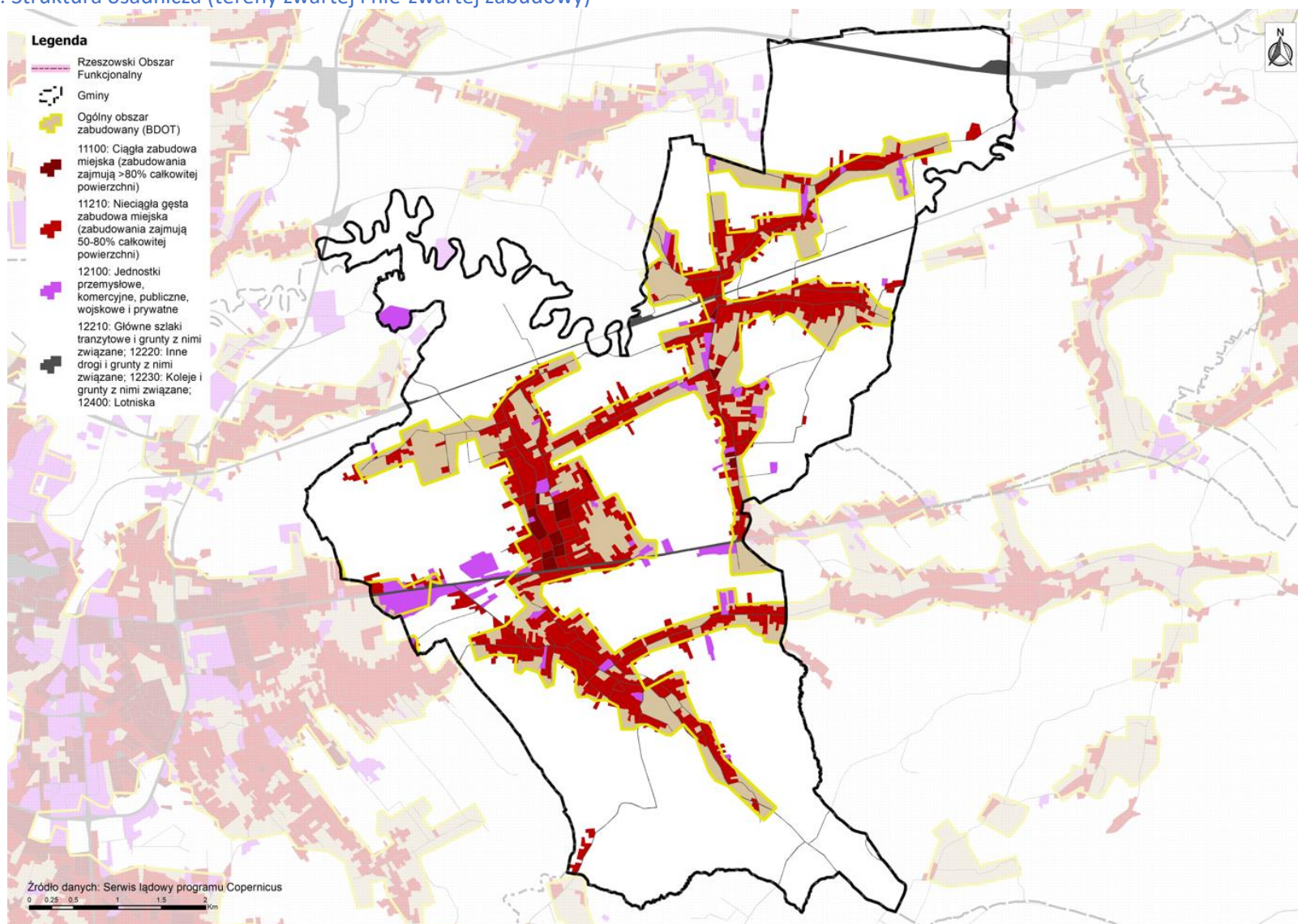
Mapa 120. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

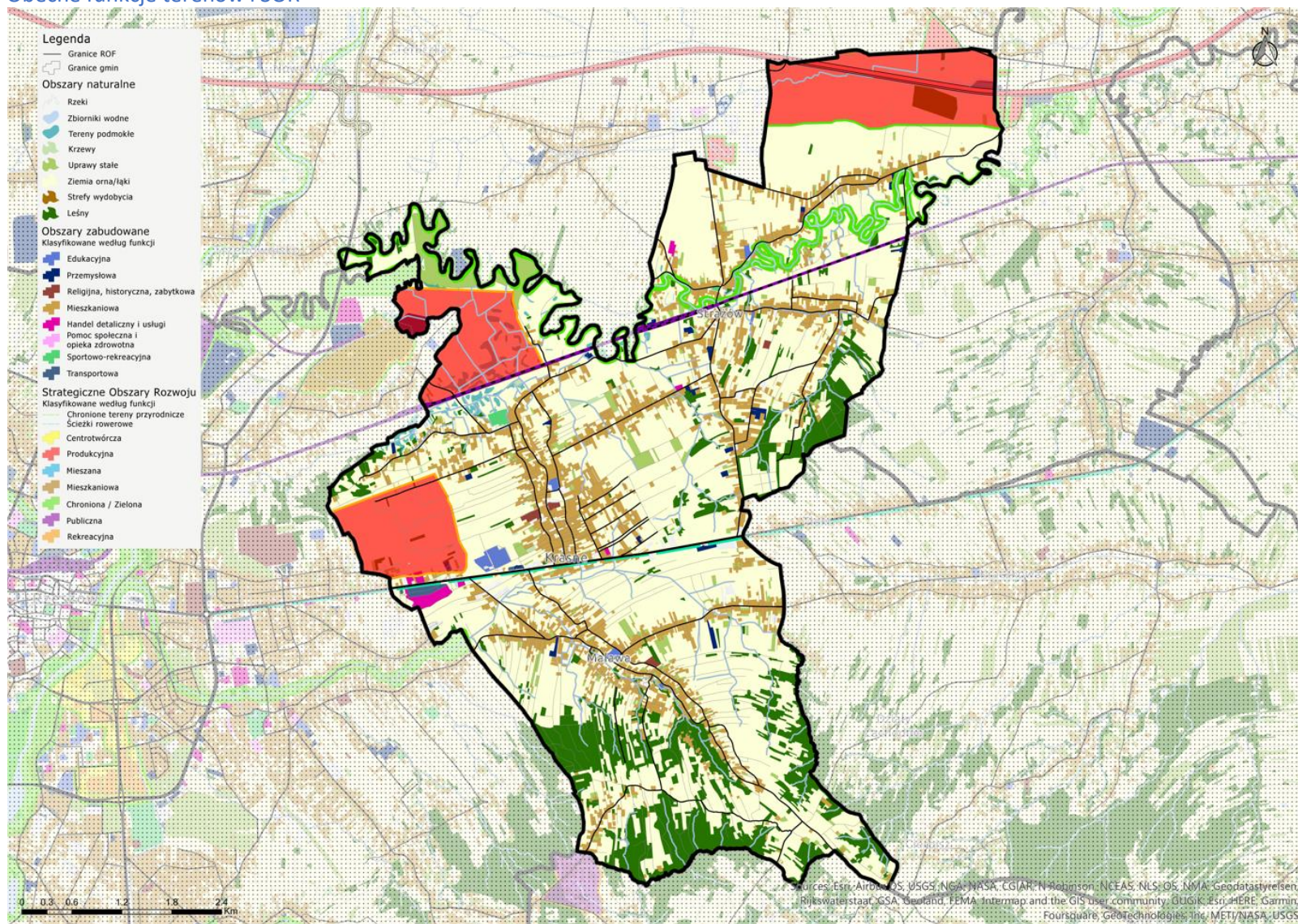
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 121. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



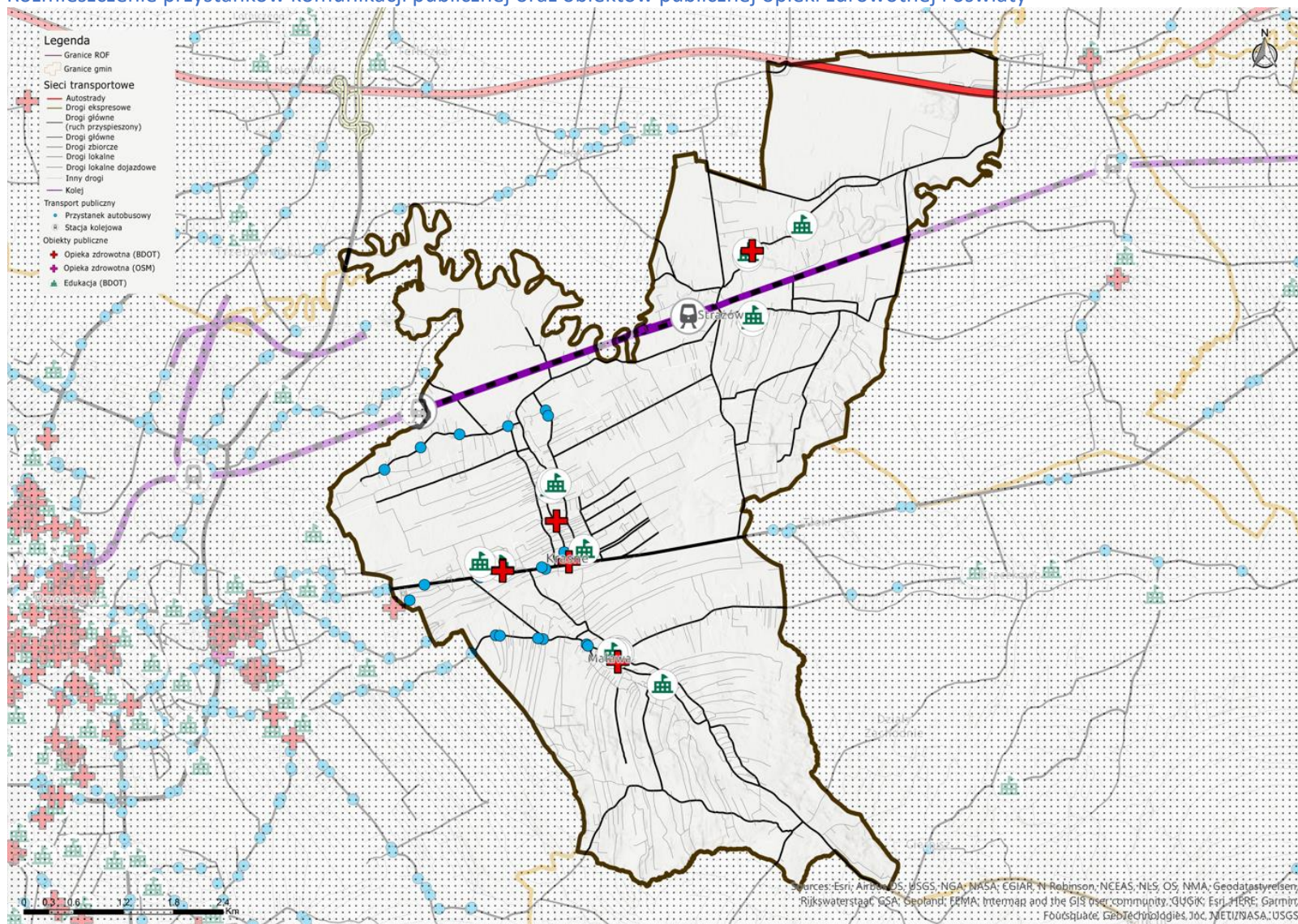
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 122. Obecne funkcje terenów i SOR



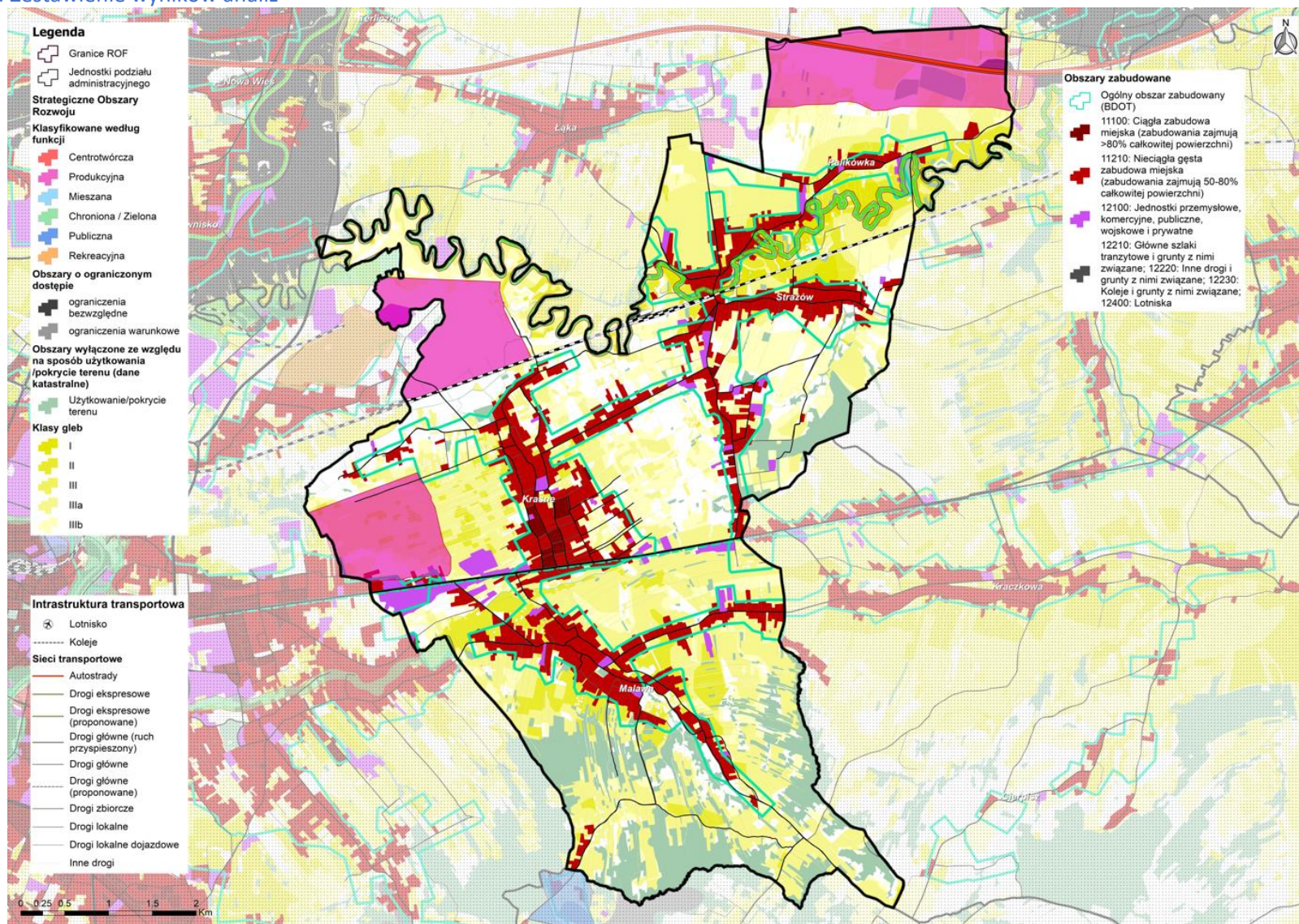
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 123. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



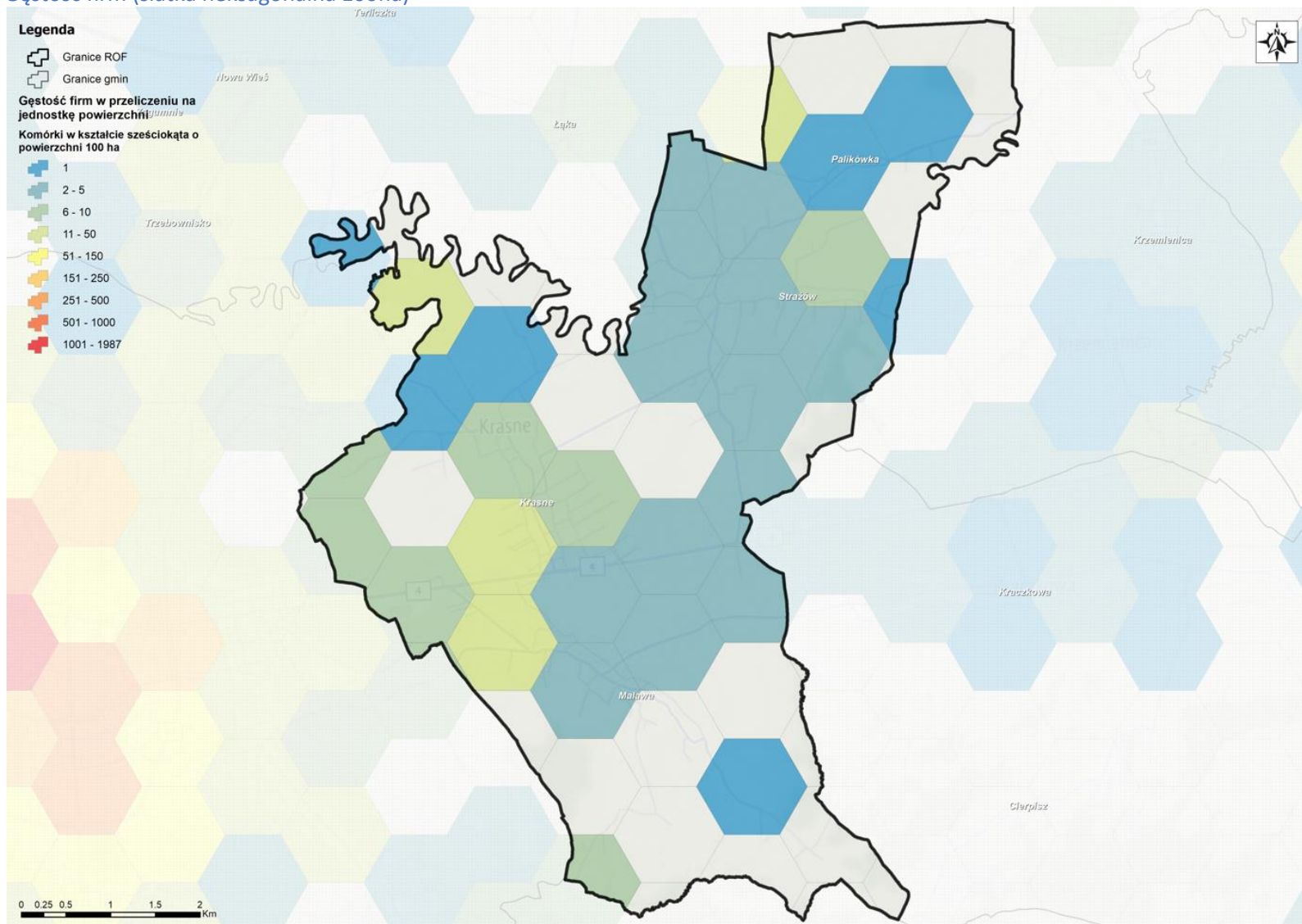
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 124. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 125. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

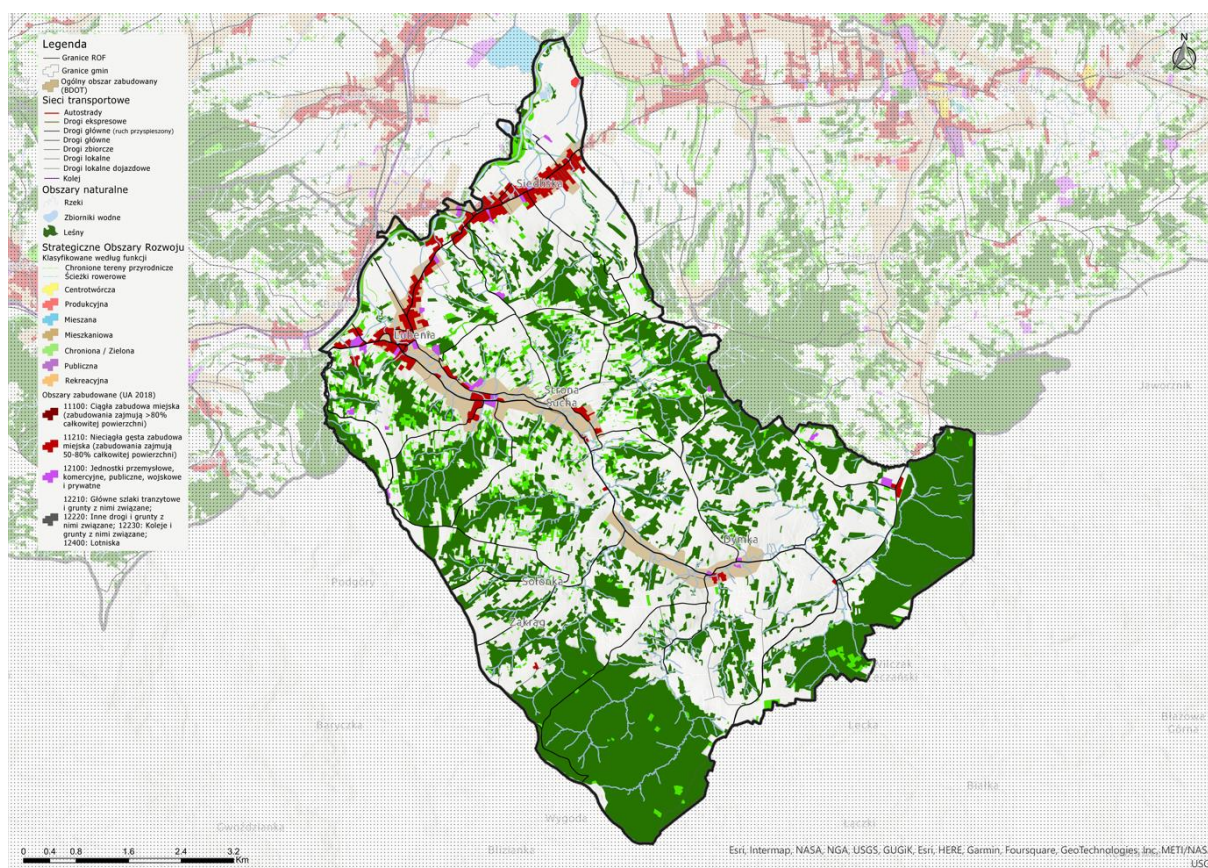


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

LUBENIA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	31
2. Informacje ogólne o gminie.....	31
3. Demografia	32
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	32
5. Dokumenty planistyczne	33
6. Rynek mieszkaniowy i dzwz	35
7. Zagospodarowanie przestrzenne	36
Załączniki	41

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	10
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	10
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	11

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	31
Mapa 2. Mpszp w Gminie Lubenia.....	34
Mapa 3. Struktura osadnicza	37
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	37
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	38
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Lubenia	39
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	40
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	40
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	41
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	42
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	43
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	44
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	45
Mapa 14. Struktura własności terenów	46
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	47
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	48
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	49
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	50
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	51
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	52
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	53

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

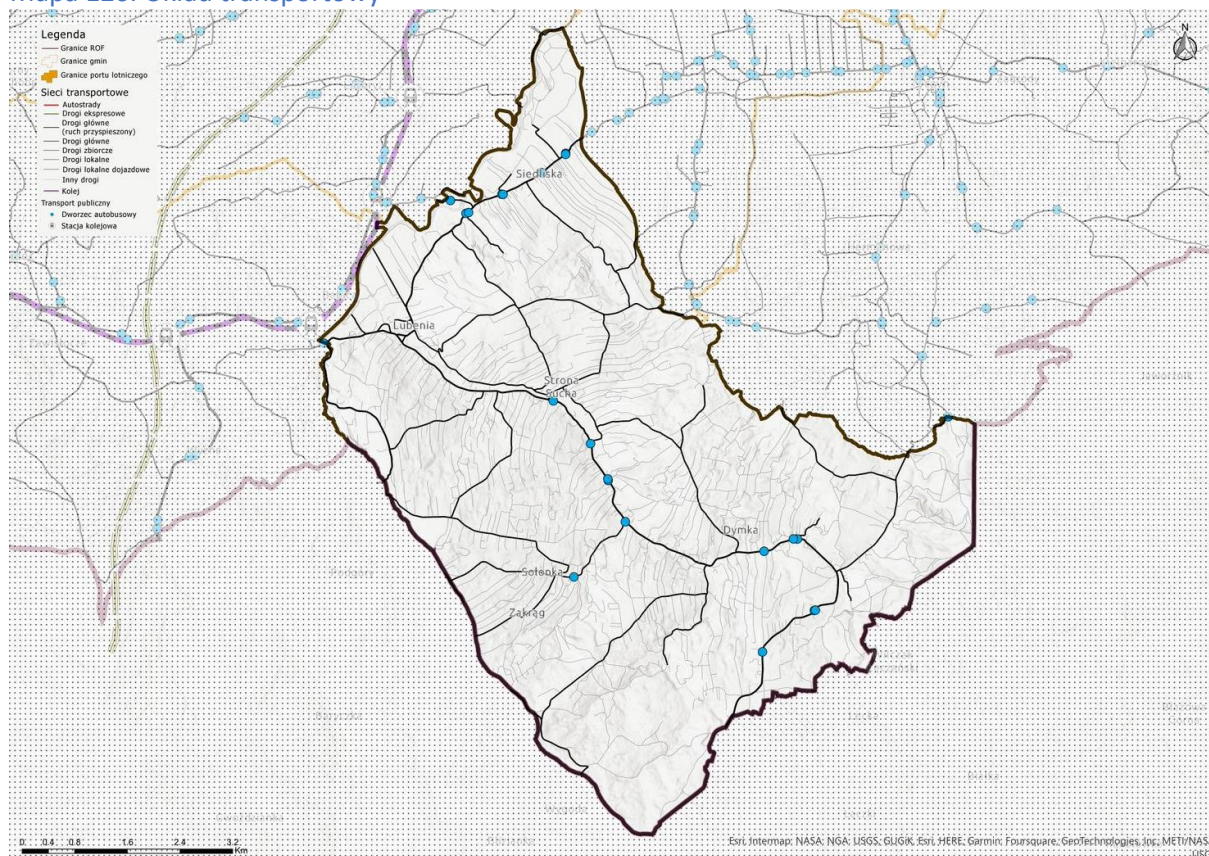
36. Wstęp

Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Lubenia z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

37. Informacje ogólne o gminie

Gmina Lubenia leży w południowej części ROF i bezpośrednio graniczy z Rzeszowem od północy i wschodu. Na terenie gminy nie znajdują się elementy strategicznego układu transportowego ROF, natomiast obsługa w tym zakresie może być prowadzona przez położone w pobliżu szlaki komunikacyjne, zlokalizowane w sąsiednich gminach Boguchwała i Czudec: drogą krajową nr 19 oraz linię kolejową Rzeszów – Jasło z przystankami kolejowymi Wiśloczanka i Babica ([Mapa 1](#)).

Mapa 126. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Lubenia wyróżniają się następujące elementy:

- dolina Wiśłoka wyznaczająca północno-zachodnią krawędź gminy i posiadająca charakter strategicznego korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- obszar stosunkowo intensywnej zabudowy wiejskiej położony w północno-wschodniej części gminy (Siedliska i północno-zachodnia część miejscowości Lubenia)
- rozległa dolina w centralnej części gminy, wzdłuż której położona jest pozostała część miejscowości Lubenia oraz miejscowość Straszylde

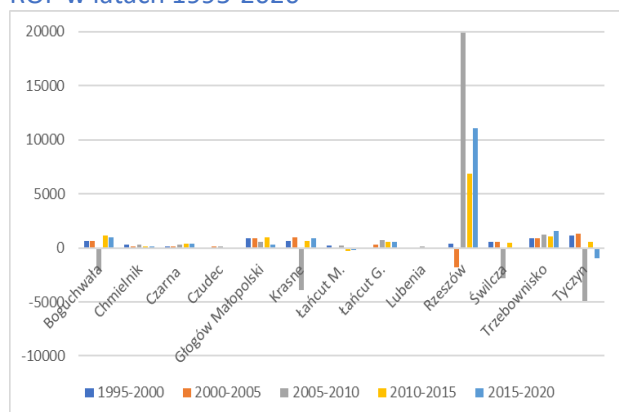
- ciągnące się wzdłuż zachodniej, południowej i wschodniej granicy gminy słabiej zaludnione obszary o urozmaiconej rzeźbie terenu i krajobrazie, z licznymi kompleksami leśnymi.

Z punktu widzenia powyższych uwarunkowań, kluczowym wyzwaniem polityki przestrzennej gminy Lubenia z perspektywy ROF jest zrównoważony rozwój przestrzenny najlepiej skomunikowanej północno-zachodniej części gminy w sąsiedztwie korytarza ekologicznego Wisłoka oraz ochrona wysokich walorów krajobrazowych i turystycznych pozostałej części gminy.

38. Demografia

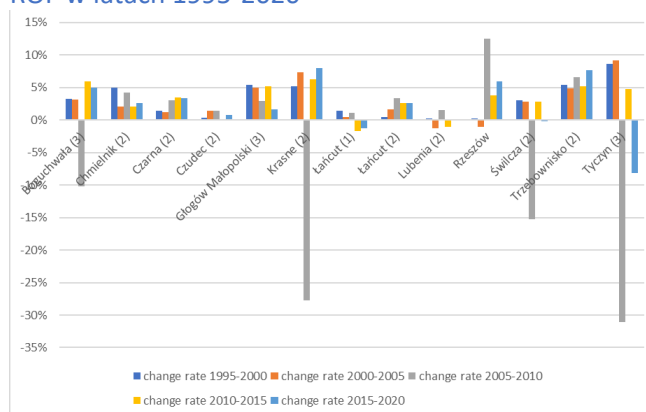
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **6.441 mieszkańców**. Lubenia jest najmniejszą pod względem ludności gminą ROF i stanowi 1,7% jego potencjału demograficznego. Liczba mieszkańców gminy jest stosunkowo stabilna. W latach 2005-2020 wzrosła o 23 osoby, natomiast w latach 2014-2020 zanotowano ubytek o 36 osób (Rysunek 1, Rysunek 2). W zakresie prognozy demograficznej do 2030 r. przyjąć należy utrzymanie się aktualnego poziomu liczby mieszkańców.

Rysunek 43. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 44. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 61,5% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym (nieco więcej niż w województwie (61.1%) i w kraju (59.5%)), 17.9% w wieku przedprodukcyjnym, a 20.6% w poprodukcyjnym. Prognozy demograficzne GUS wskazują, że w perspektywie 2030 roku ludność gminy powinna pozostać na poziomie zbliżonym do obecnego⁸. Równocześnie spadnie odsetek osób w wieku produkcyjnym (do niespełna 58%) oraz przedprodukcyjnym (niespełna 18%). Udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrośnie do ponad 24%.

39. Główne wskaźniki gospodarcze

Gmina ma charakter wiejski, przy czym uwarunkowania naturalne nie sprzyjają prowadzeniu działalności na dużą skalę. Działalność pozarolnicza ma ograniczony charakter i koncentruje się w zakresie działalności poligraficznej, handlu oraz usług budowlano-montażowych.

Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 240 osób, w tym 127 kobiet i 113 mężczyzn (Rysunek 3). To rekordowo niski poziom, nieznacznie niższy niż w 2019 roku. Także relacja

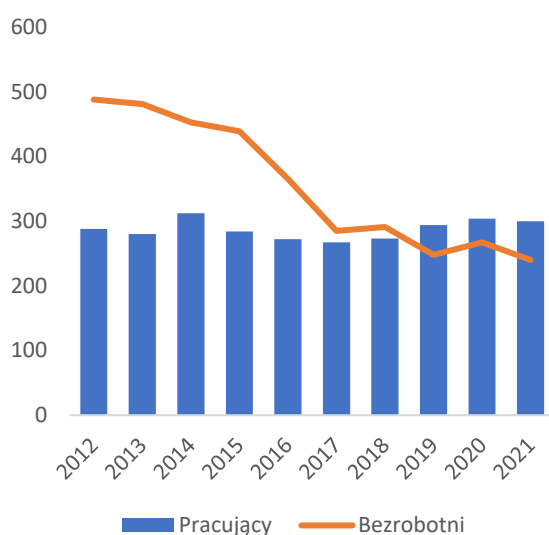
⁸ Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Lubenia. Wstępnie można oczekiwać, że będzie to oddziaływanie pozytywne, ale skala jest trudna do oszacowania.

bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym spadła do rekordowo niskiego poziomu ok. 6%. W strukturze bezrobotnych uwagę zwraca relatywnie wysoki wśród gmin ROF udział długotrwale bezrobotnych - 65%, a także rekordowy w ROF udział wśród bezrobotnych osób powyżej 50 roku życia (30%).

Podobnie jak w pozostałych gminach wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 384. 17 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było największych - 250 i więcej zatrudnionych – firm (Rysunek 4). Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy nie znajdowała się ani jedna spółka handlowa z udziałem takiego kapitału.

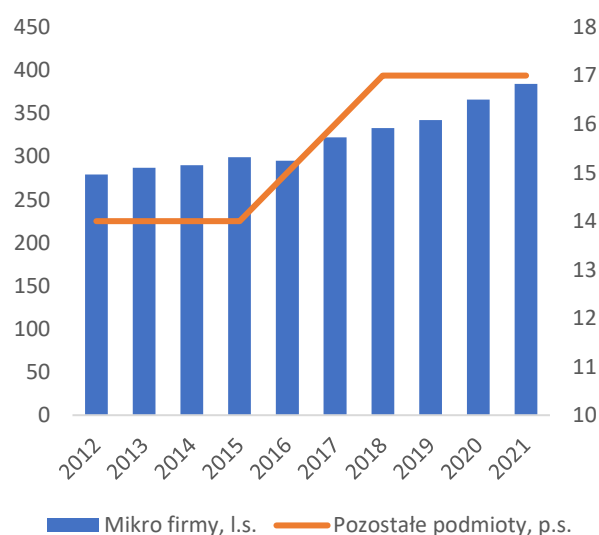
Na podstawie danych z bazy D&B można szacować, że zarejestrowane na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie nie przekraczającym 100 mln zł.

Rysunek 45. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 46. Statystyki firm (według REGON)

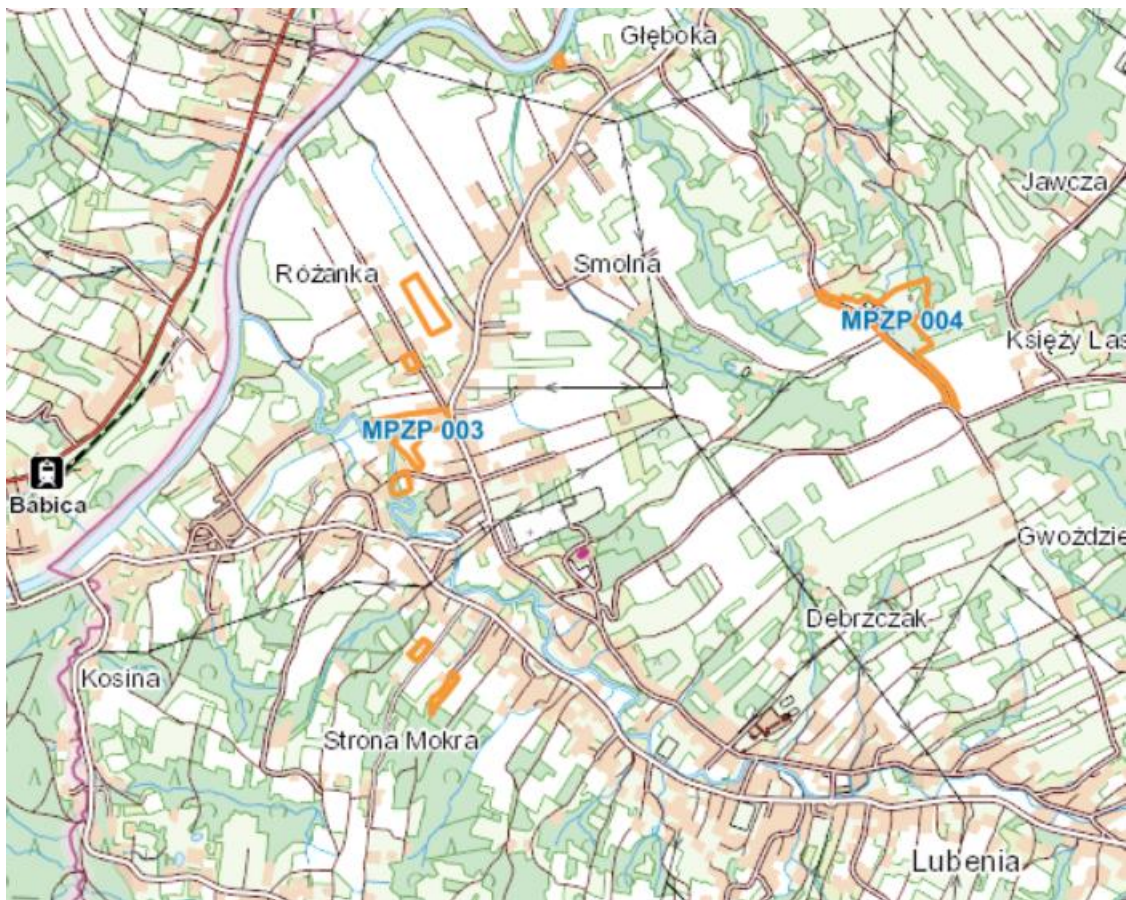


Źródło: GUS

40. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2001 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywały **4 plany miejscowe (mpzp)**, które pokrywały 15 ha, a więc mniej niż 1% powierzchni gminy. Plany mają charakter punktowy w północno-zachodniej części gminy (Mapa 2). W latach 2009-2020 nie uchwalono żadnego nowego planu. Poziom pokrycia planistycznego w gminie Lubenia jest najniższy w całym ROF (Tabela 1).

Mapa 127. Mpzp w Gminie Lubenia



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 6. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzenie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łańcut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47

Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	0	0	0
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

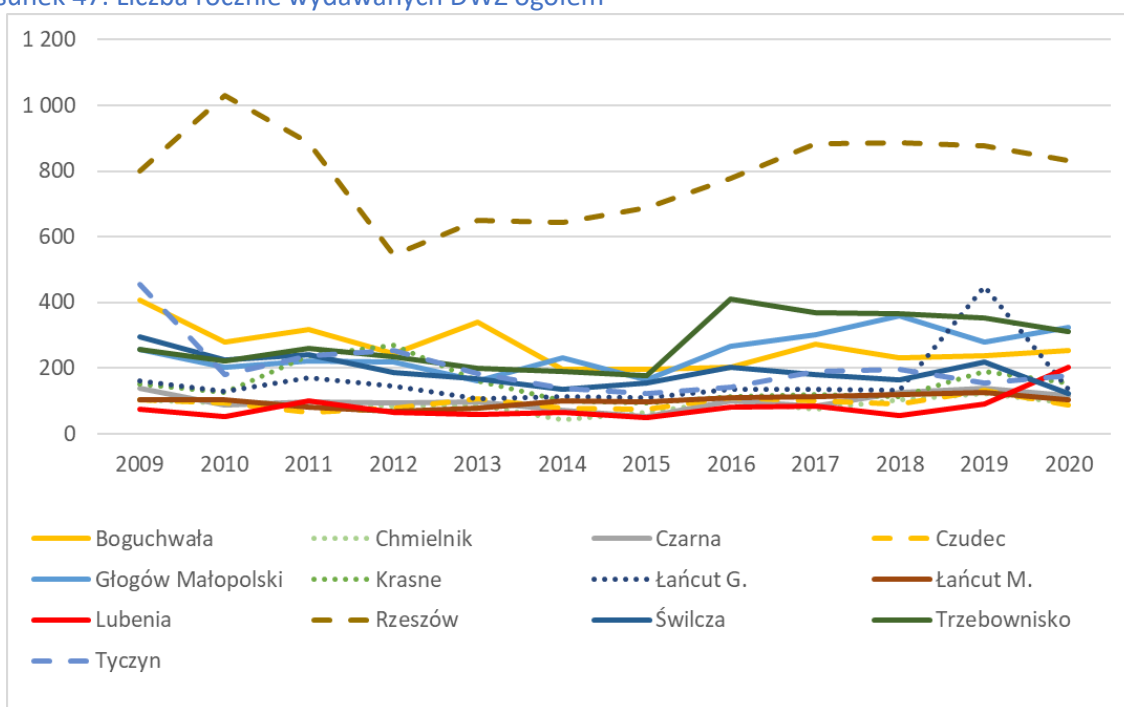
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS i danych z gmin

41. Rynek mieszkaniowy i dwz

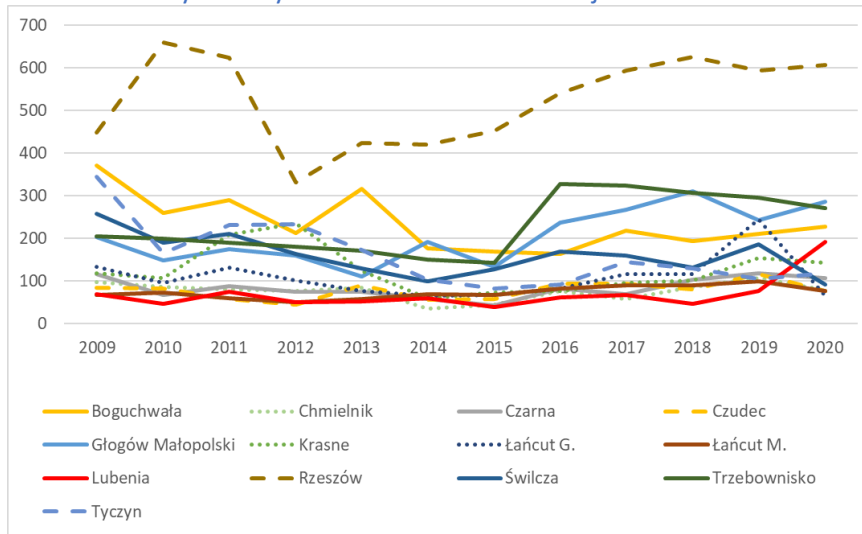
Wobec znikomego pokrycia planistycznego gminy, zdecydowana większość procesów w zakresie zagospodarowania przestrzennego opiera się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w ciągu ostatniej dekady utrzymywała się na względnie stabilnym i porównywalnym poziomie ok. 60 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 5 i Rysunek 6). W 2020 r. odnotowano natomiast bardzo dużąwyżkę wydawanych decyzji (191) – należałoby monitorować, na ile trend ten utrzyma się w latach kolejnych. W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 266 nowych mieszkań, z czego 97 w latach 2014-2020. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano średnio ok. 17 nowych mieszkań, znacznie mniej niż liczba wydawanych decyzji WZ. Wskazuje to na pewien zasób rezerw działek budowlanych w gminie, przy czym ich lokalizacja na terenach pozbawionych planów miejscowych może w przyszłości powodować pewne problemy w zakresie ładu przestrzennego

Rysunek 47. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



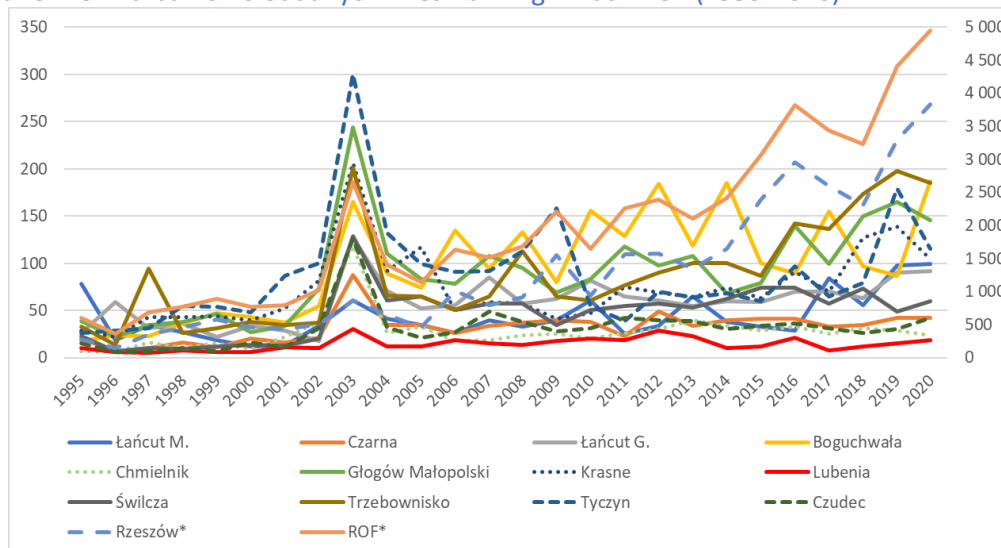
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 48. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 49. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



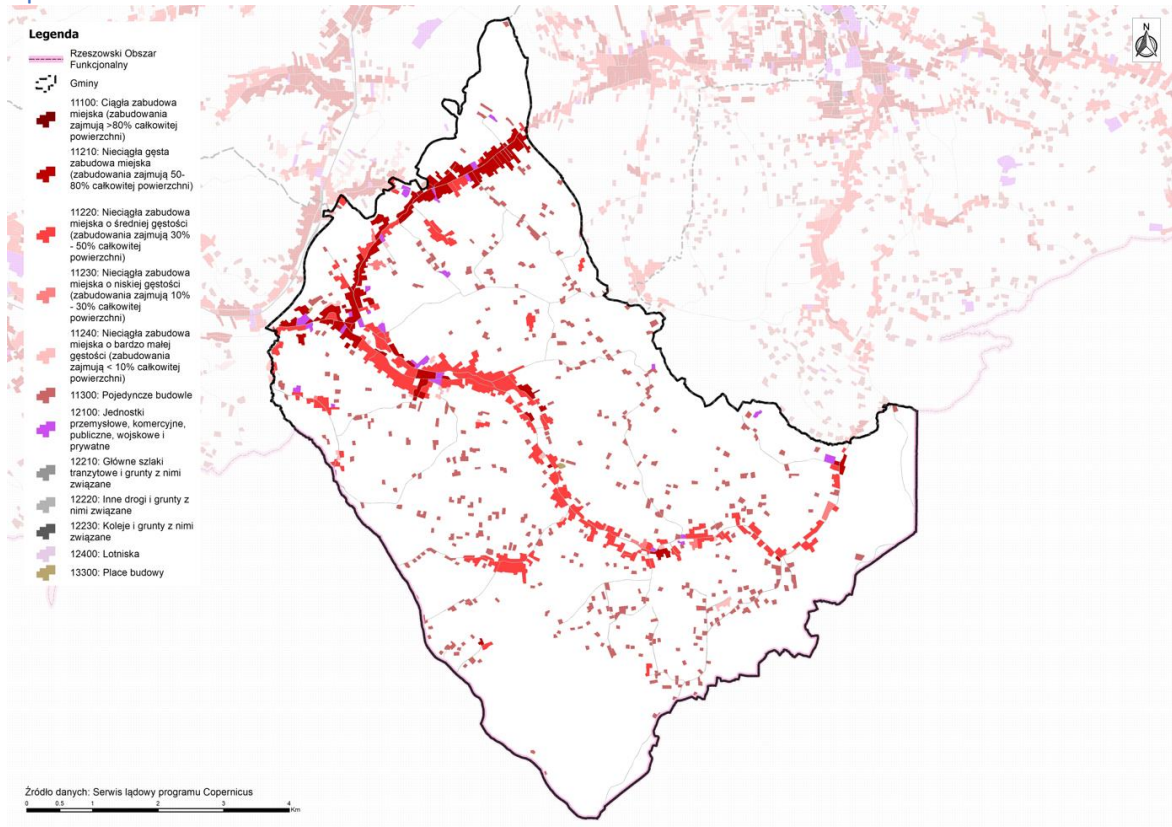
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

42. Zagospodarowanie przestrzenne

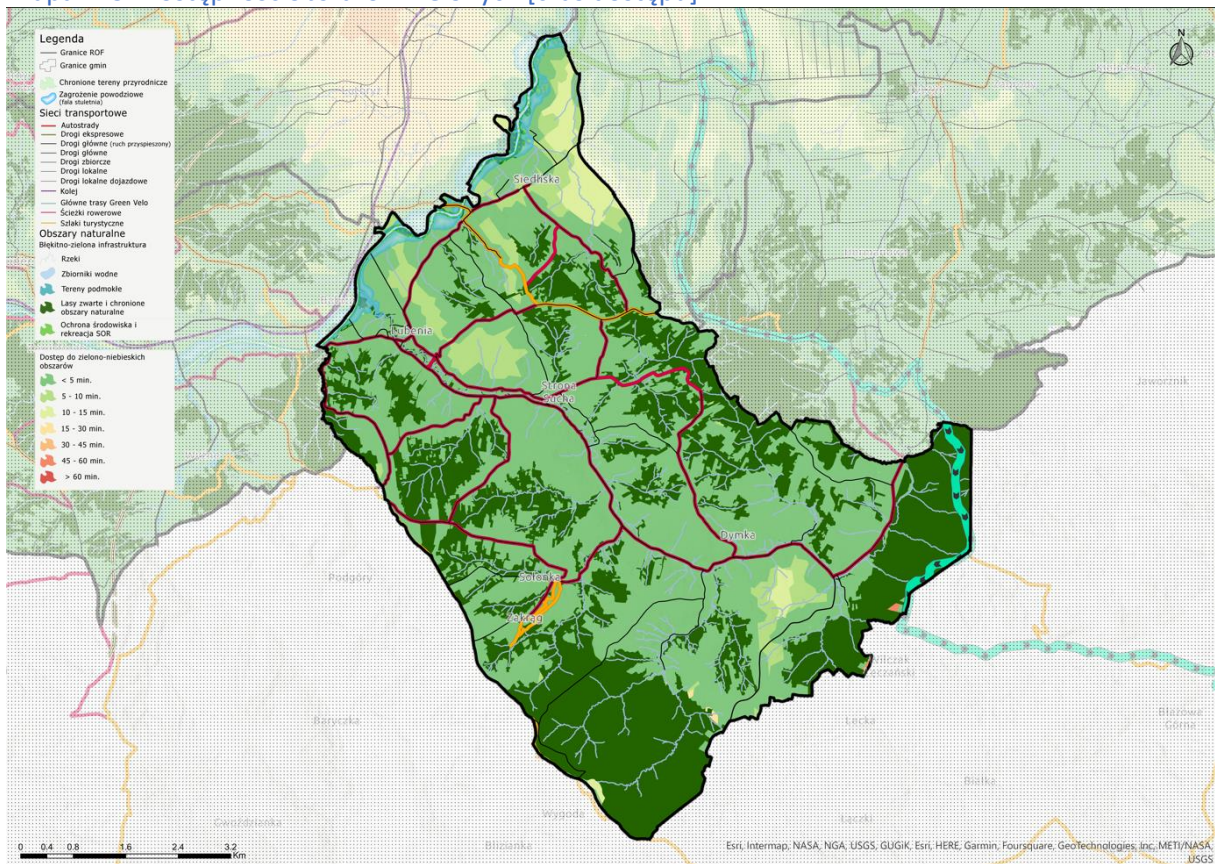
Struktura osadnicza gminy jest powiązana z naturalnym ukształtowaniem terenu i nawiązuje do układu dolin. Koncentracja nieco bardziej intensywnej zabudowy w północno-zachodniej części gminy może stanowić pewne wyzwanie w zakresie utrzymania ładu przestrzennego w przypadku wystąpienia wyższego tempa dynamiki rozwojowej (Mapa 3). Dzięki położeniu w urozmaiconym przyrodniczo terenie pogórza, wszystkie miejscowości gminy charakteryzują się dobrym dostępem do terenów zielonych (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 128. Struktura osadnicza



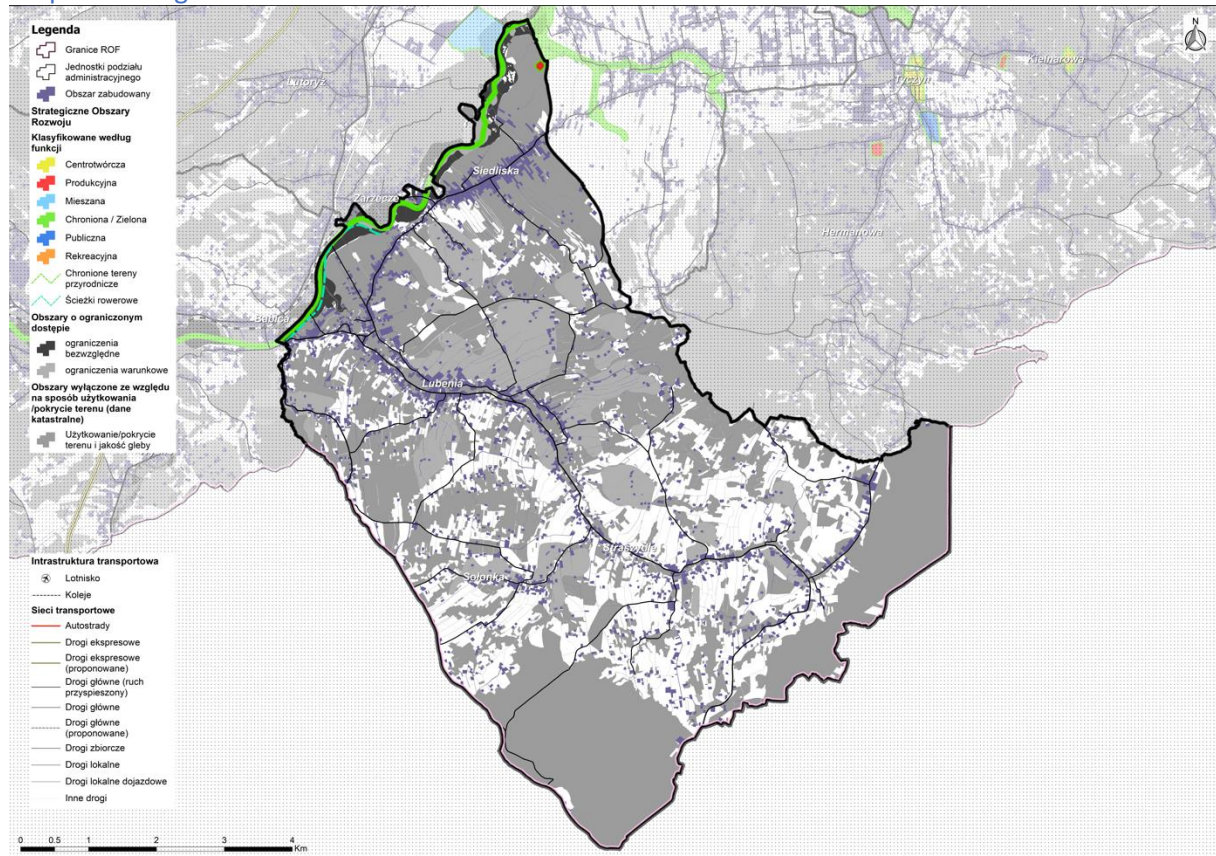
Źródło: opracowanie własne

Mapa 129. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 131. Uzgodnione SOR w Gminie Lubenia

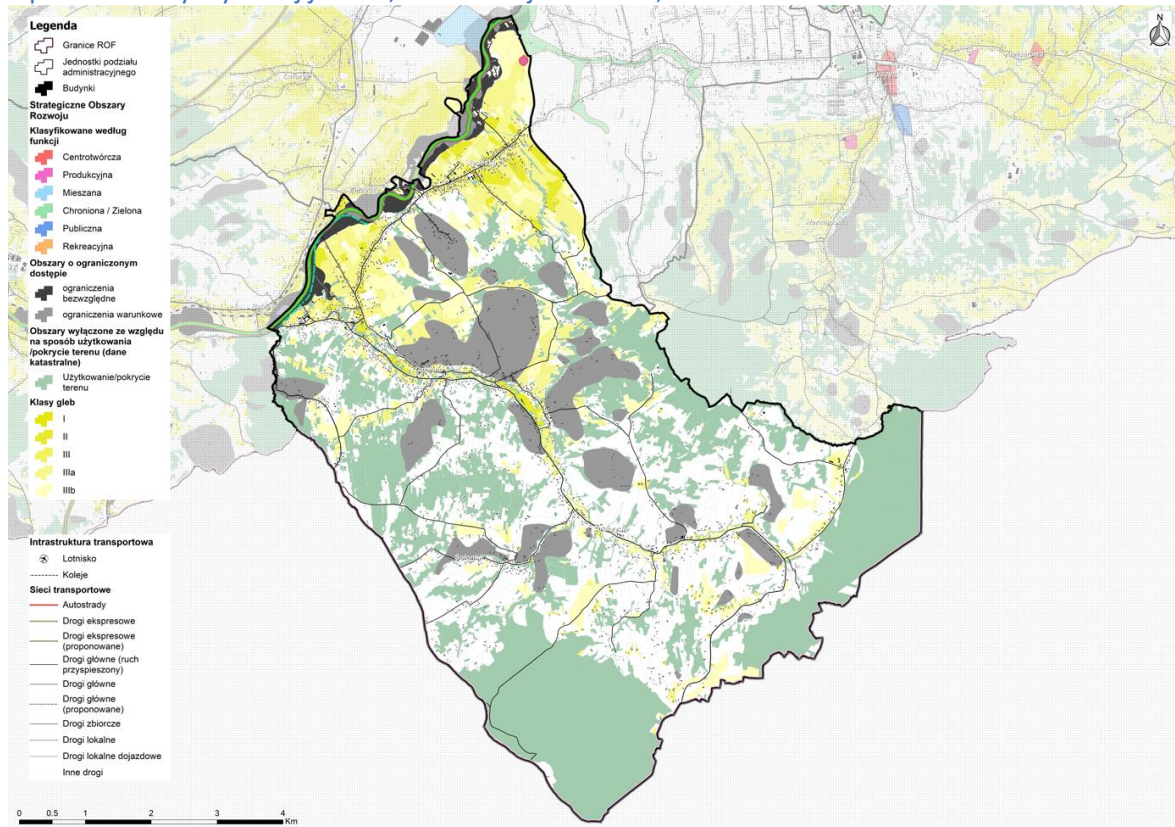


Źródło: opracowanie własne

Analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe w najlepiej skomunikowanej północno-zachodniej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 7).

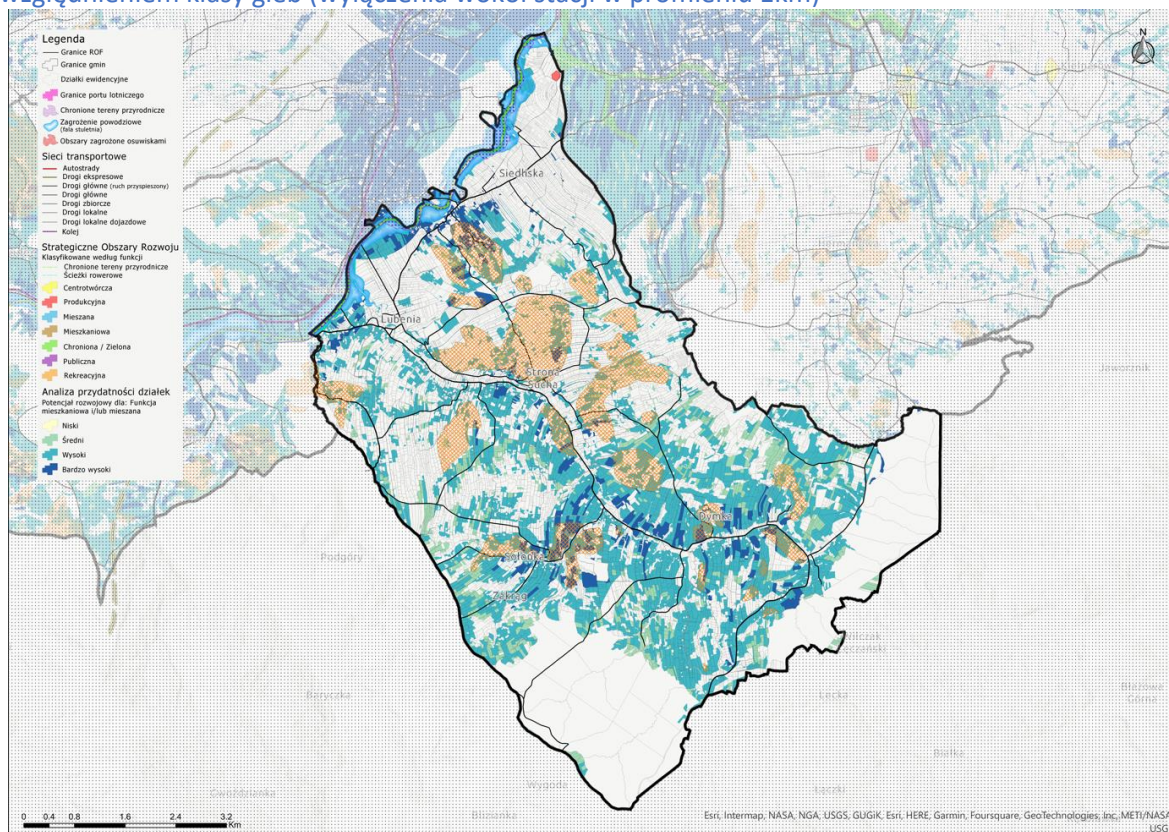
Stosunkowo mała presja inwestycyjna na budownictwo mieszkaniowe może być jednak również punktem wyjścia do zdefiniowania innych kierunków rozwojowych gminy (Mapa 8). Rozwijanie potencjału ekonomicznego gminy powinno koncentrować się na budowaniu wartości w ramach gospodarstw rolnych (zdrowa/ekologiczna żywność) oraz pełniejszym wykorzystaniu walorów rekreacyjnych i turystycznych gminy (niewątpliwym bogactwem naturalnym tego terenu są źródła leczniczych wód siarczanowych).

Mapa 132. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

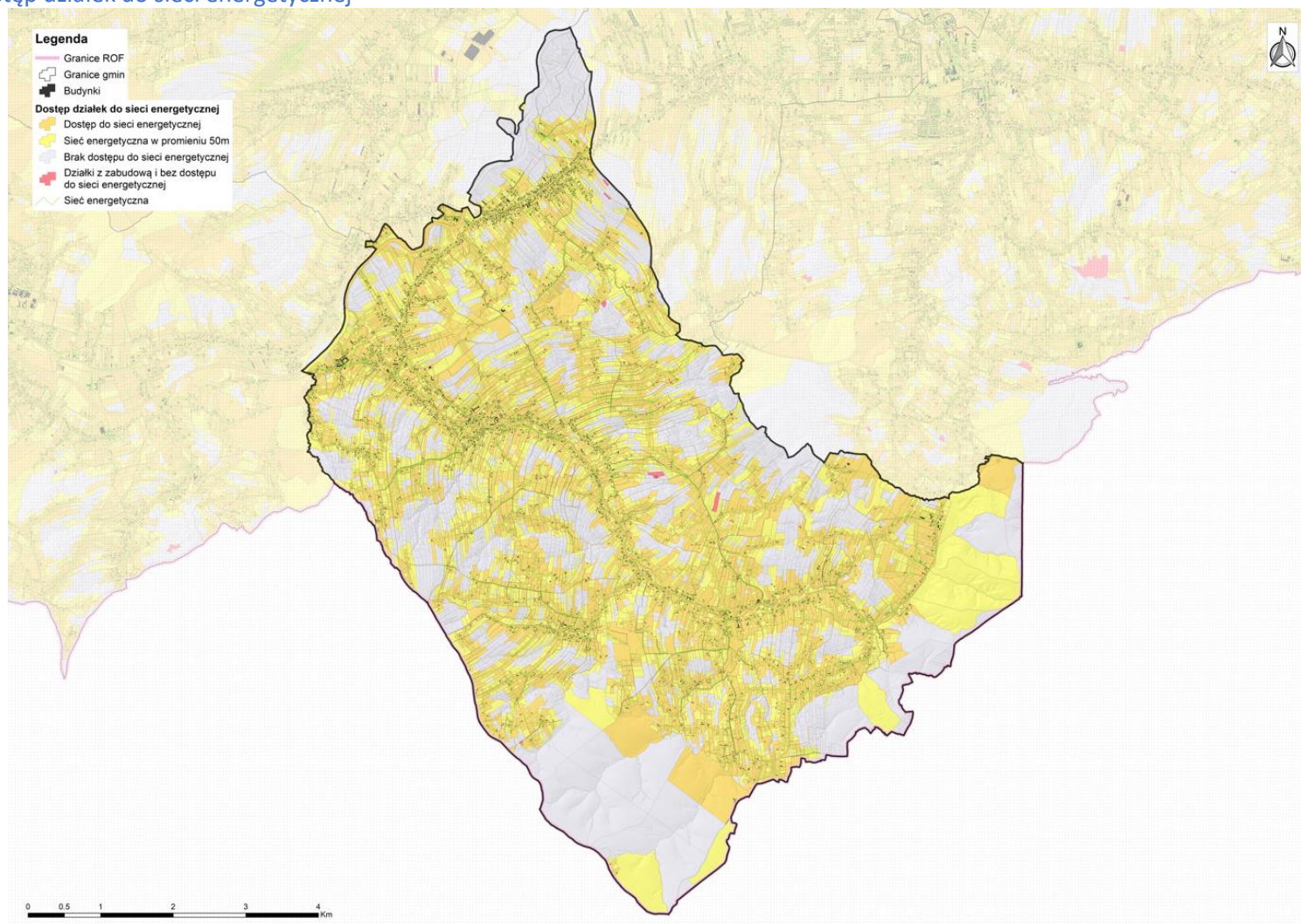
Mapa 133. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

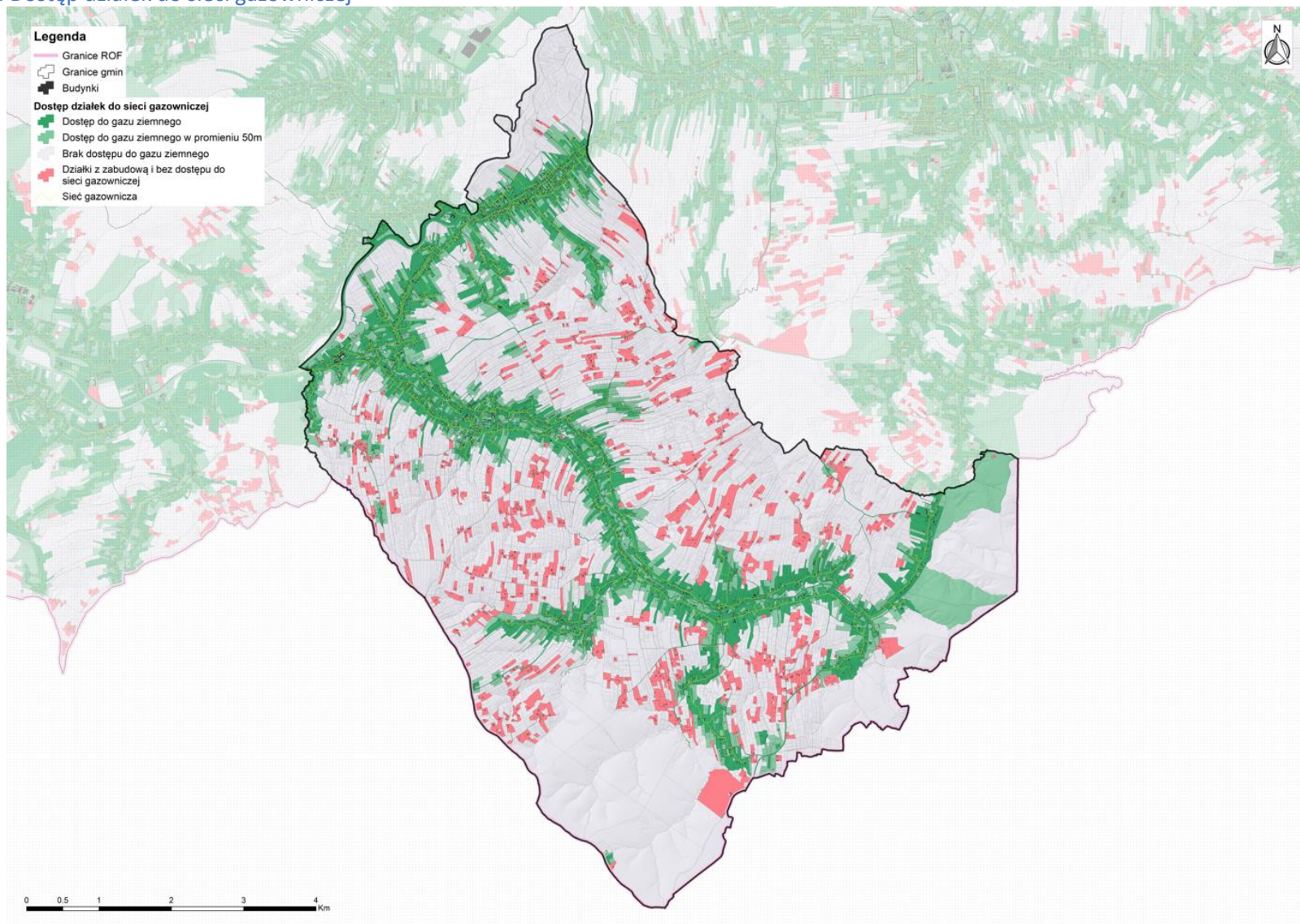
Załączniki

Mapa 134. Dostęp działek do sieci energetycznej



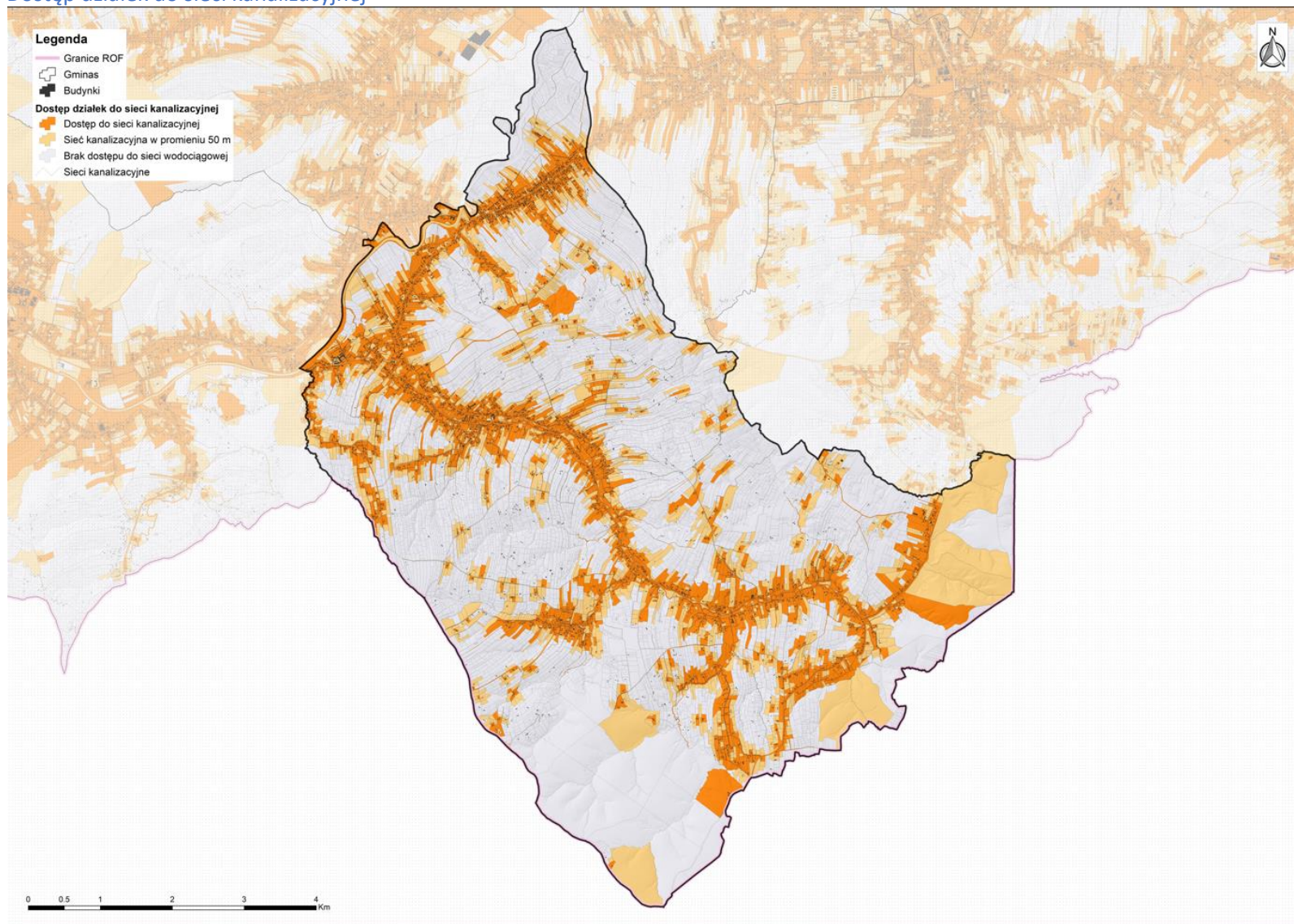
Źródło: opracowanie własne

Mapa 135. Dostęp działek do sieci gazowniczej



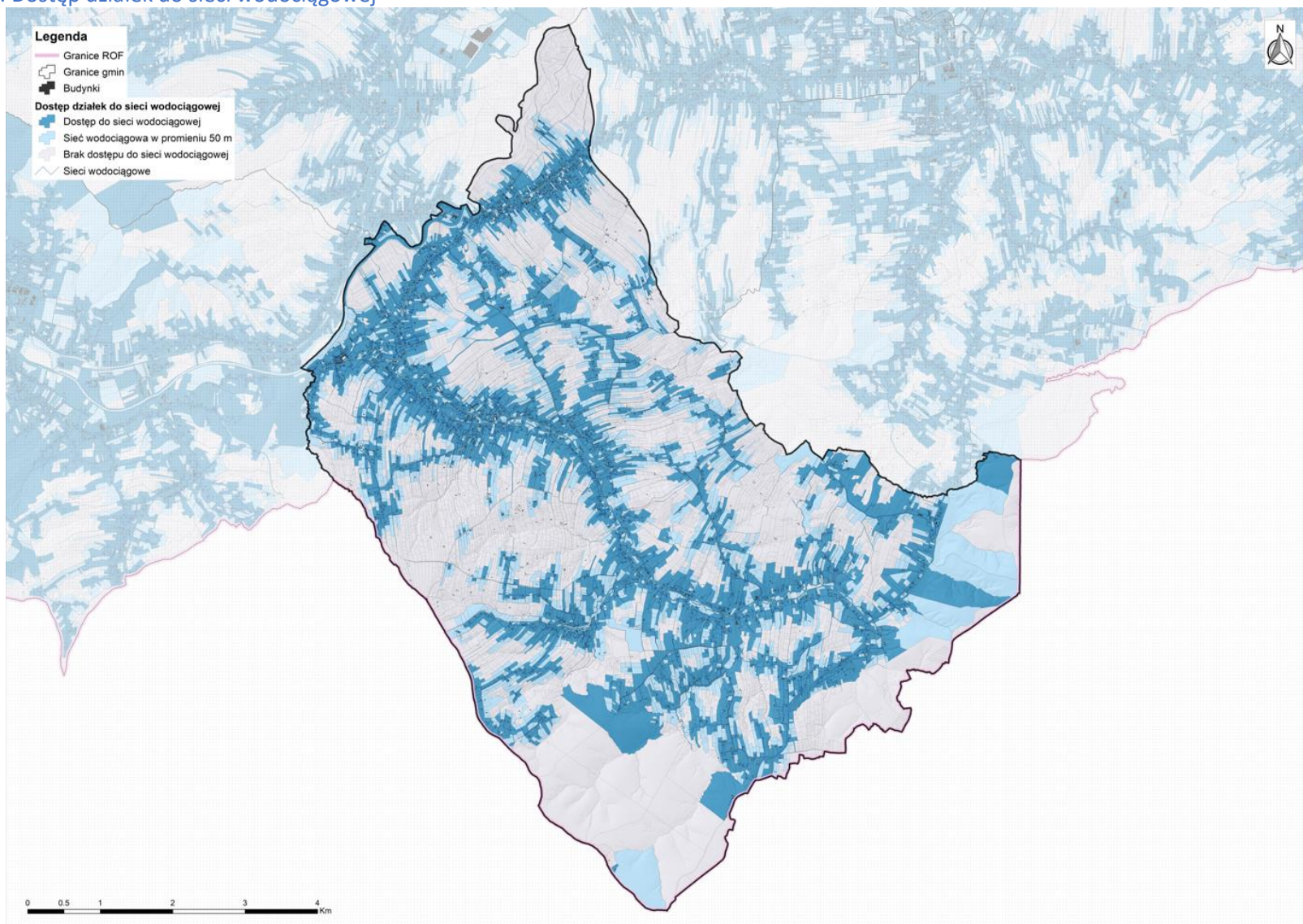
Źródło: opracowanie własne

Mapa 136. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



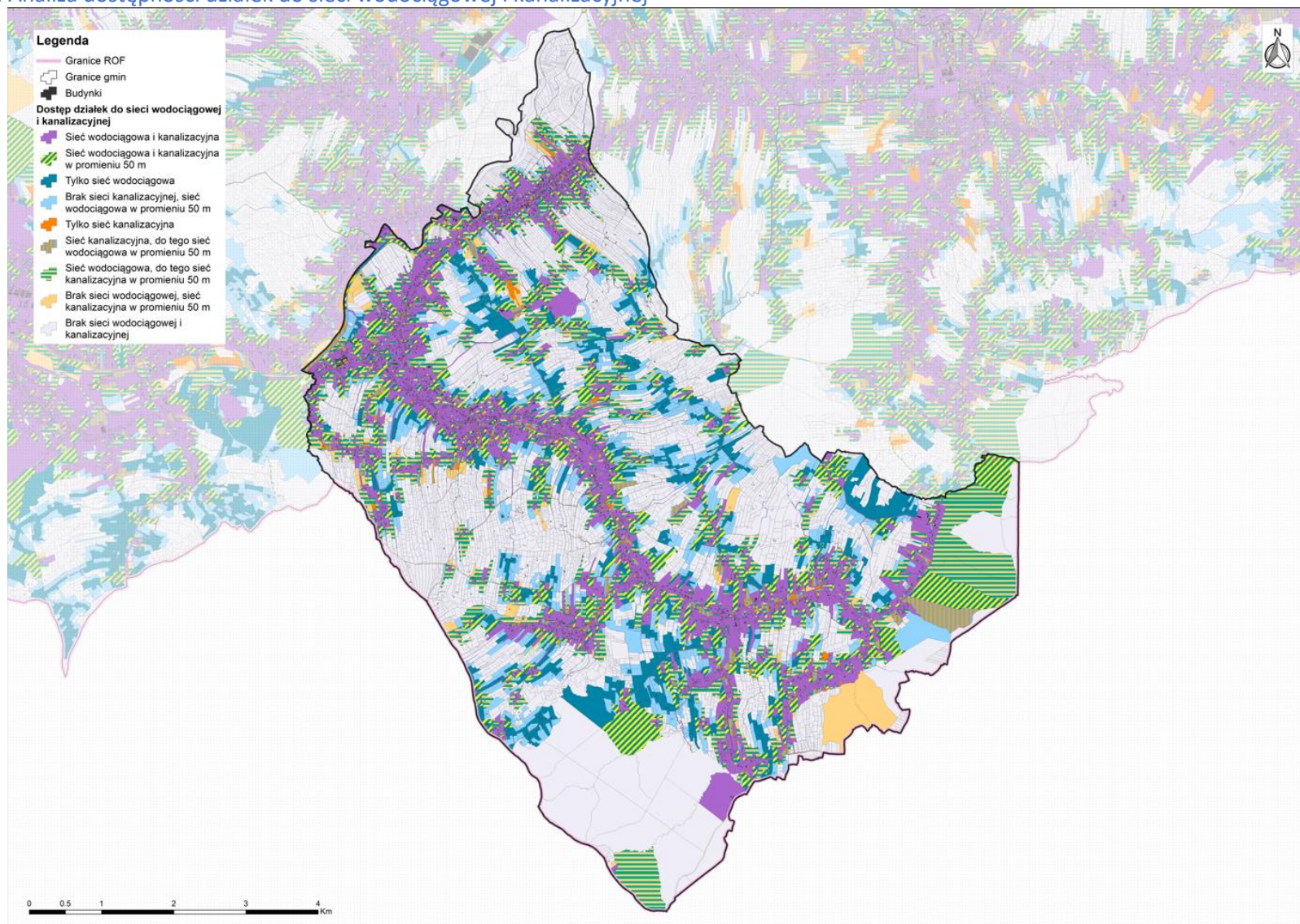
Źródło: opracowanie własne

Mapa 137. Dostęp działek do sieci wodociągowej



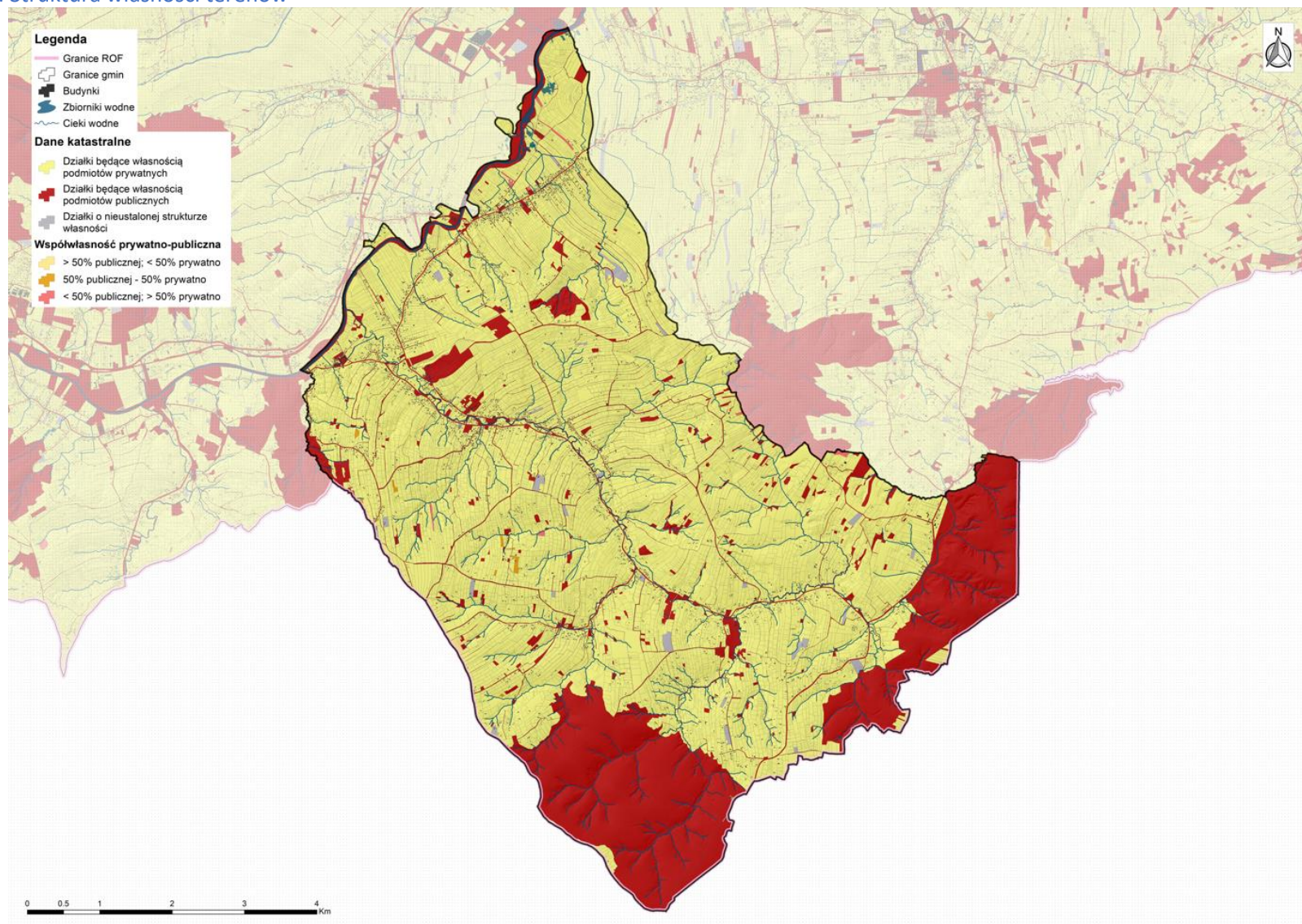
Źródło: opracowanie własne

Mapa 138. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



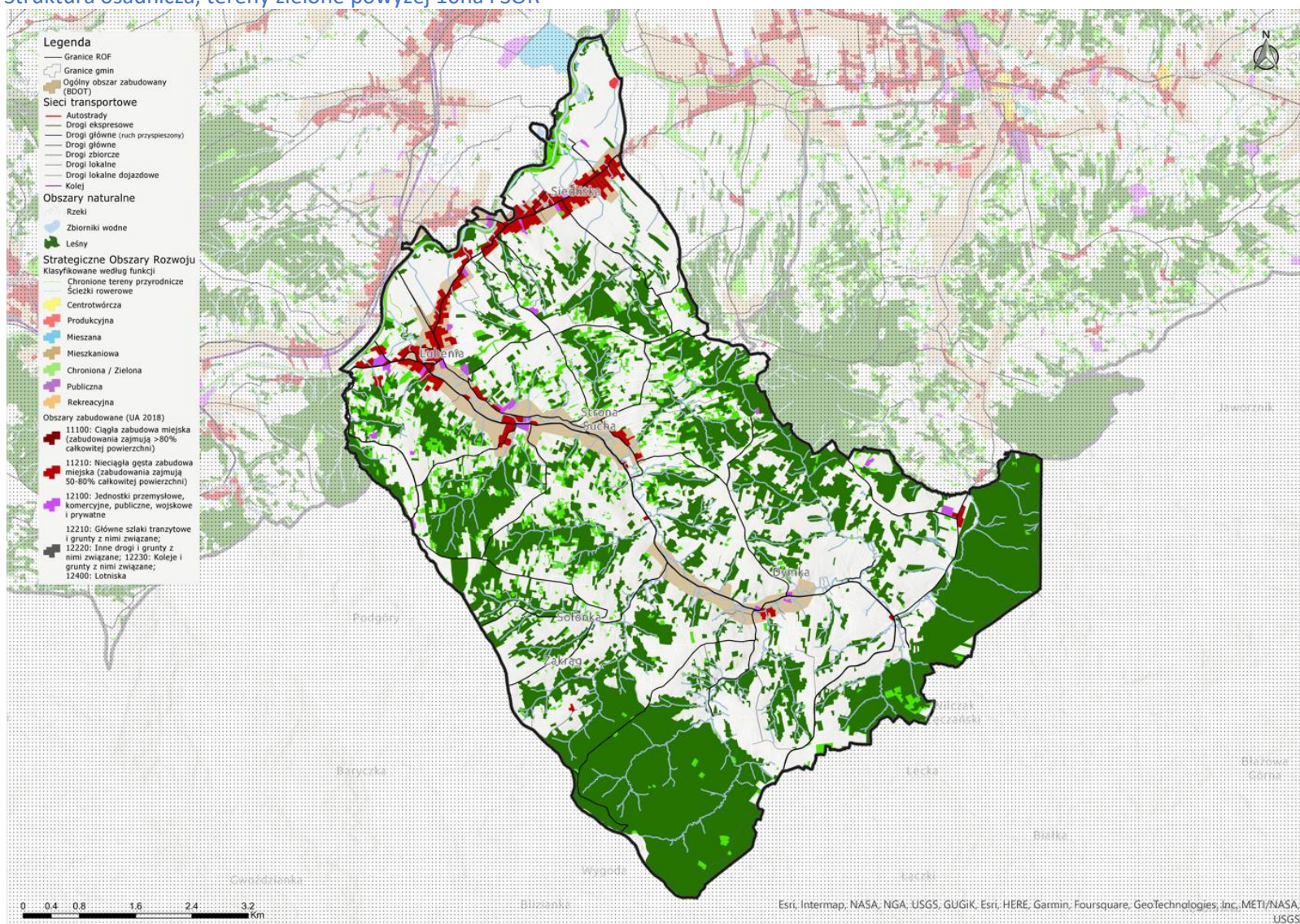
Źródło: opracowanie własne

Mapa 139. Struktura własności terenów



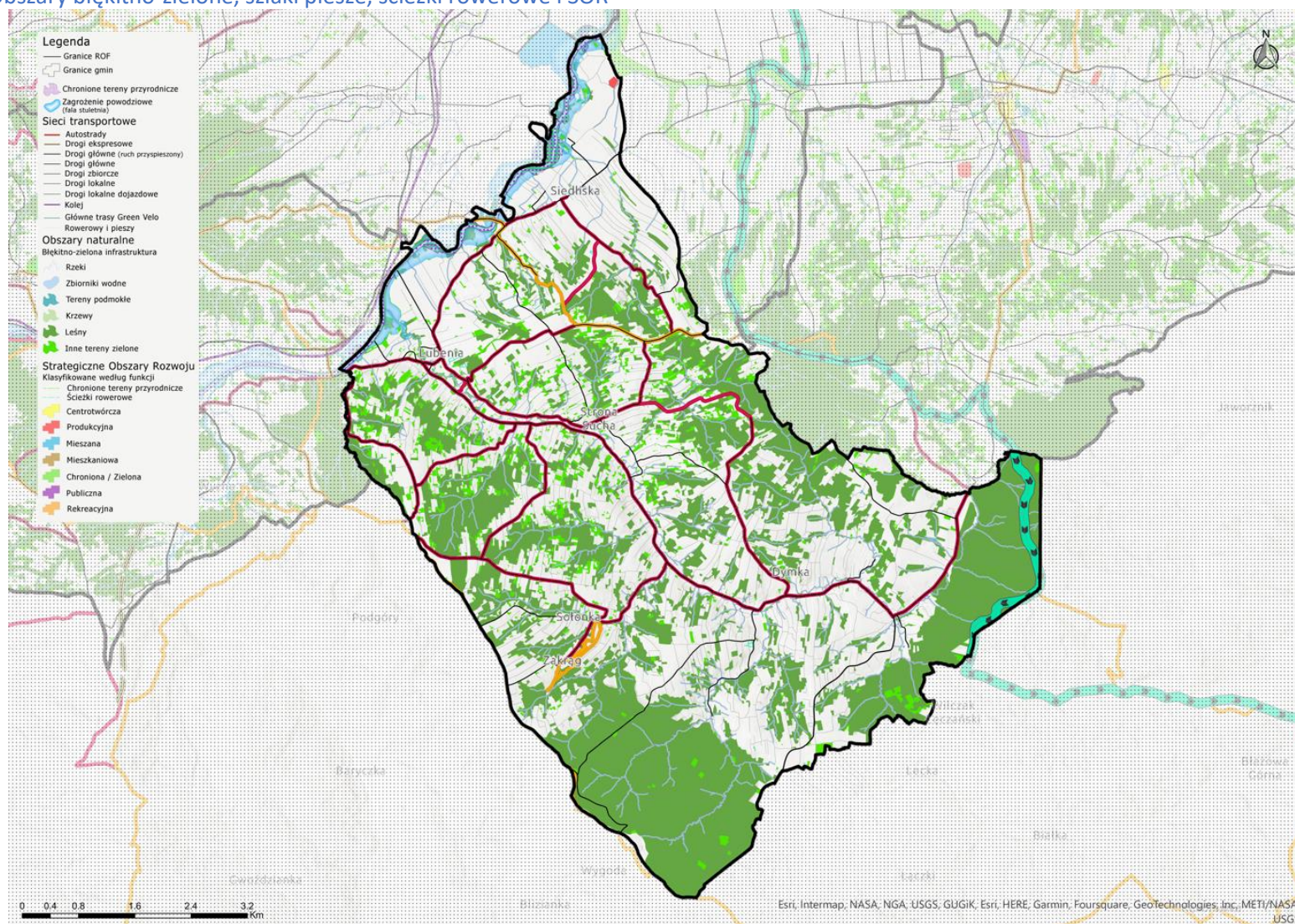
Źródło: opracowanie własne

Mapa 140. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: opracowanie własne

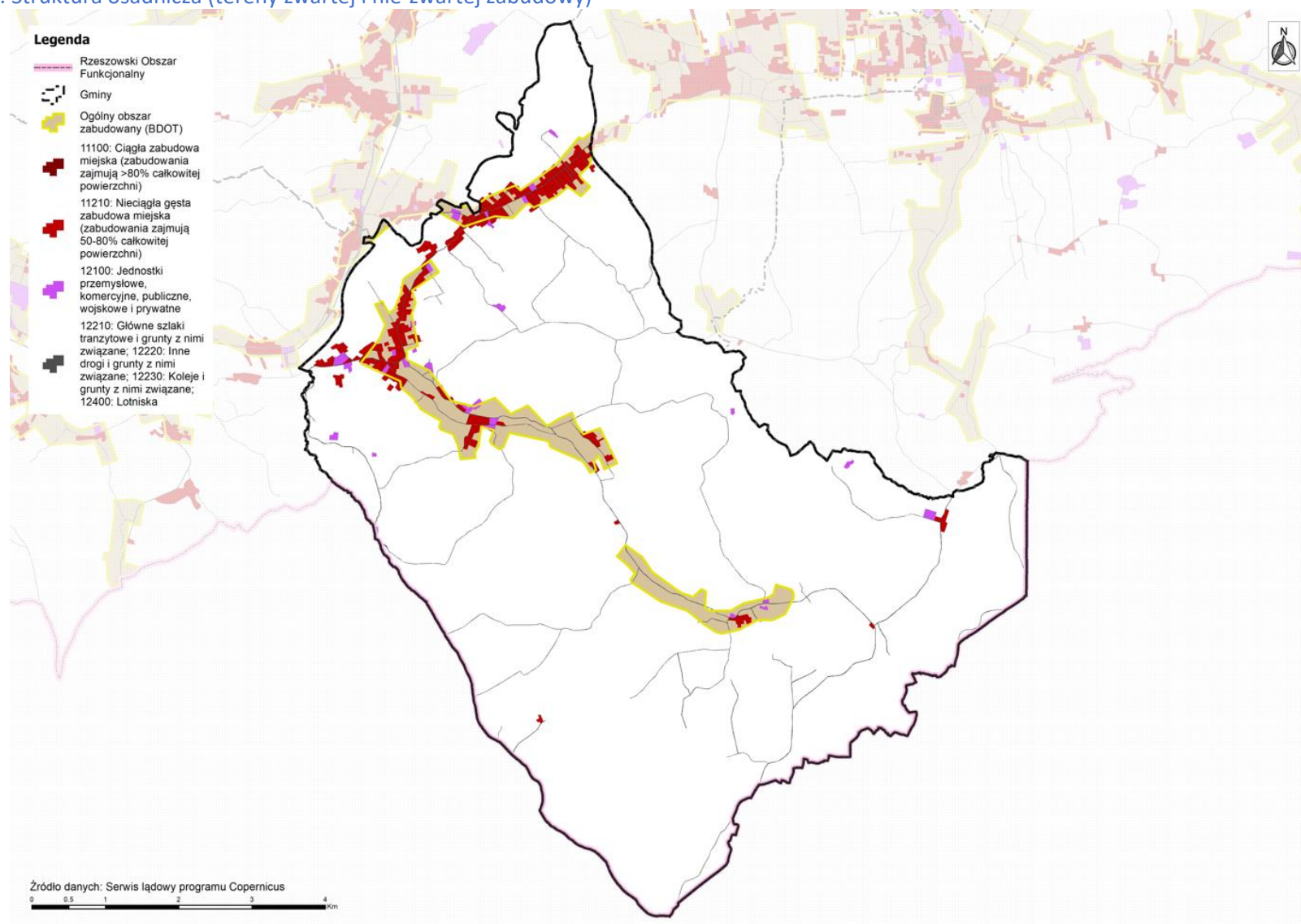
Mapa 141. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

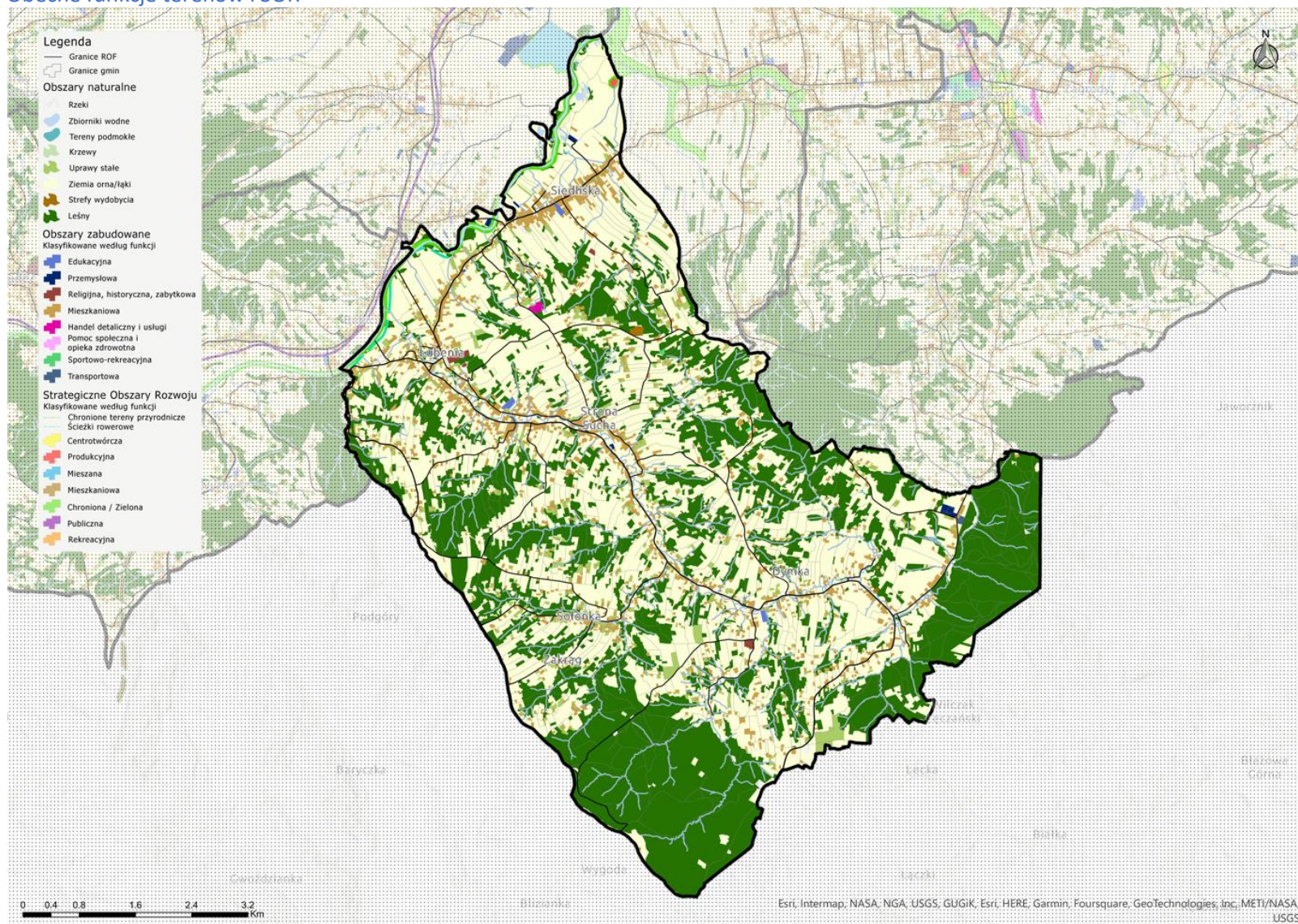
źródło: opracowanie własne

Mapa 142. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



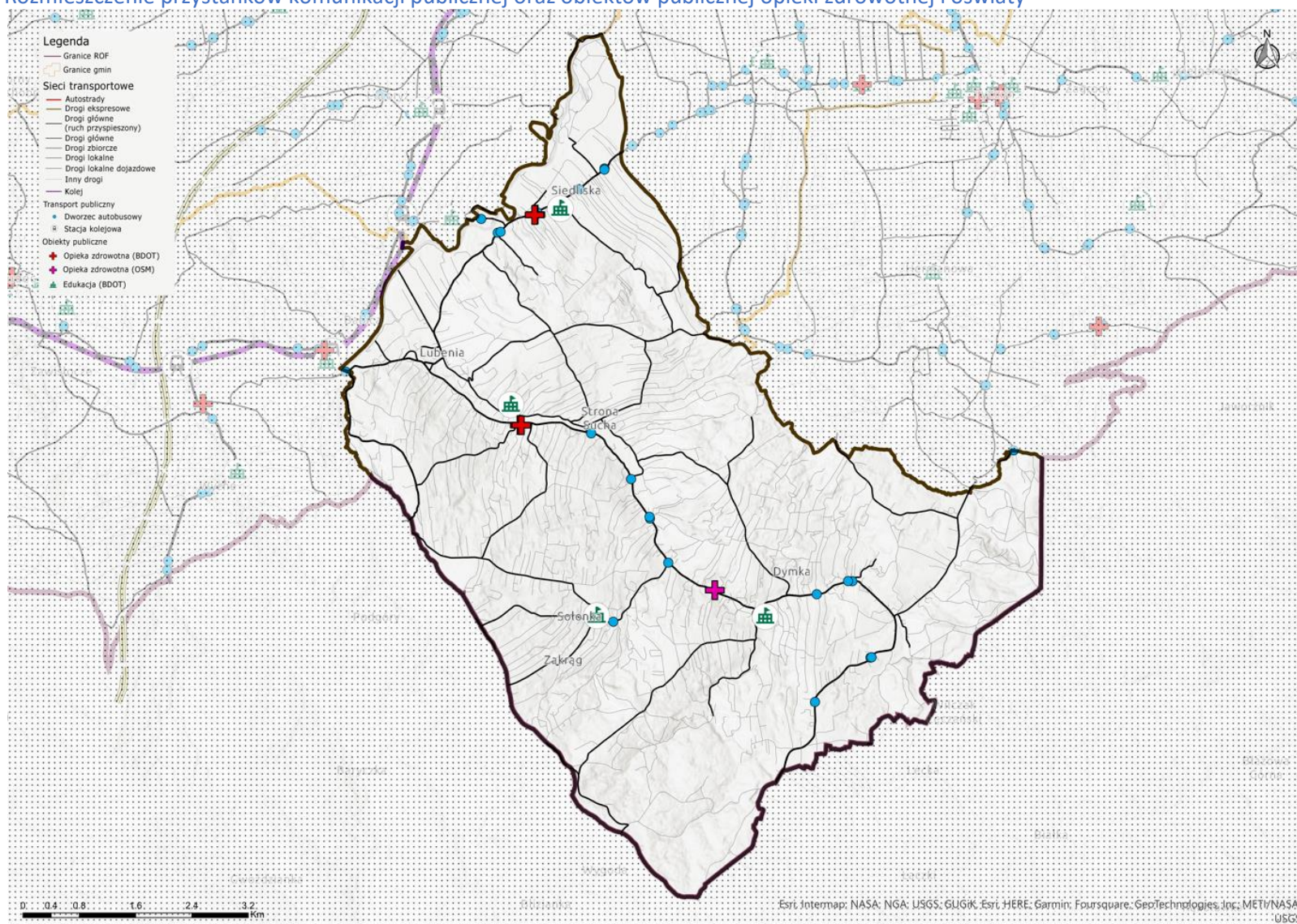
Źródło: opracowanie własne

Mapa 143. Obecne funkcje terenów i SOR



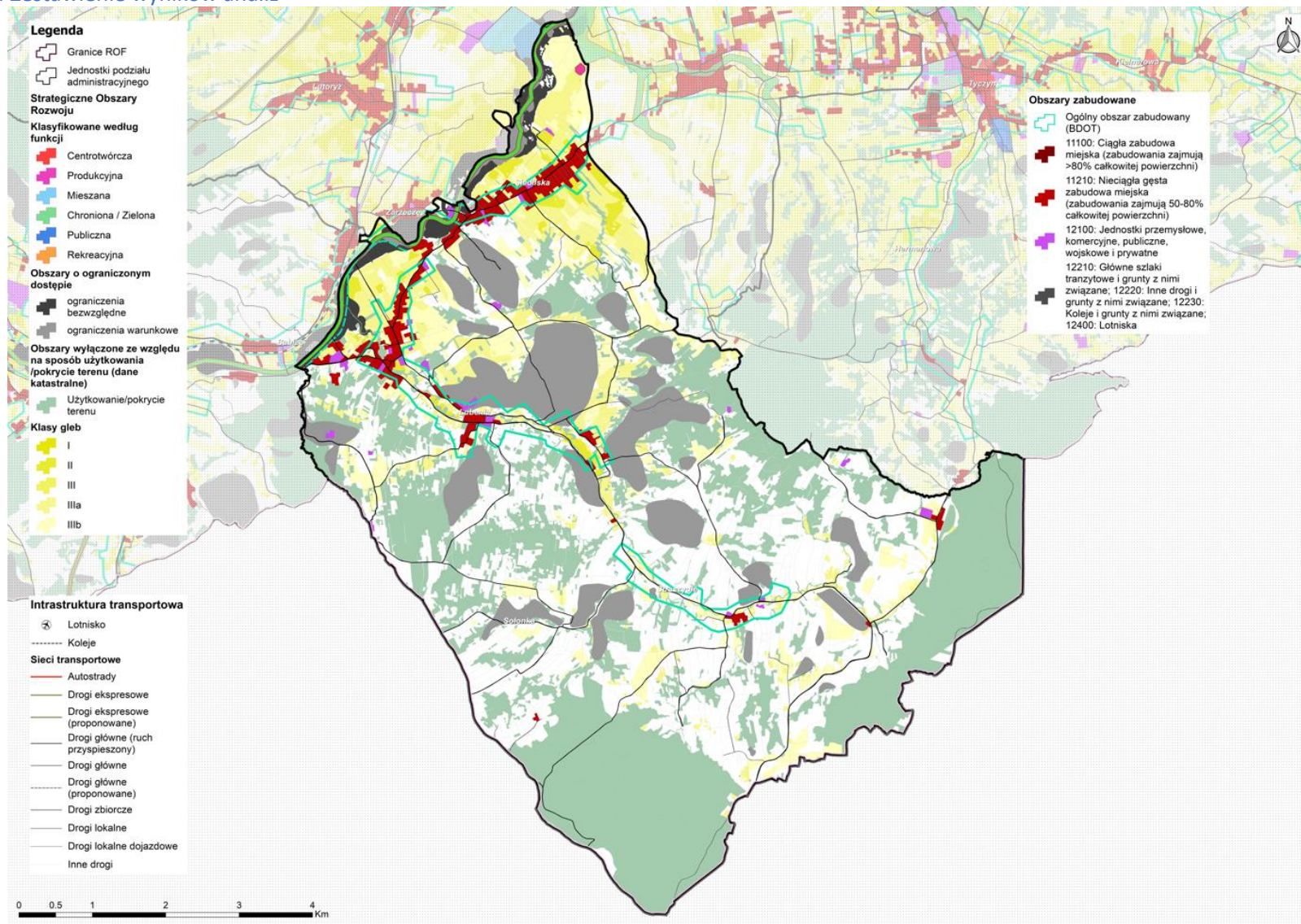
Źródło: opracowanie własne

Mapa 144. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



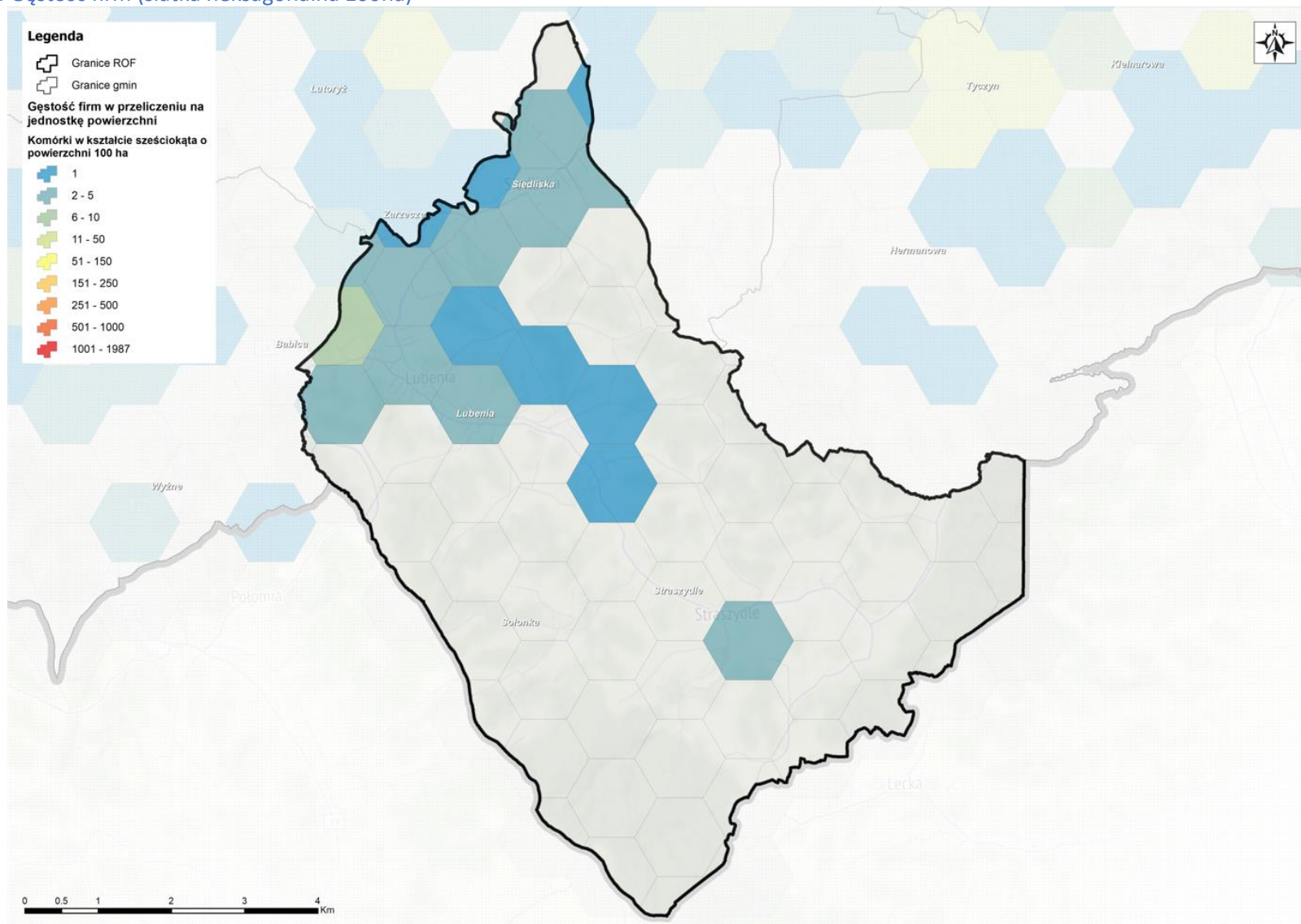
Źródło: opracowanie własne

Mapa 145. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 146. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

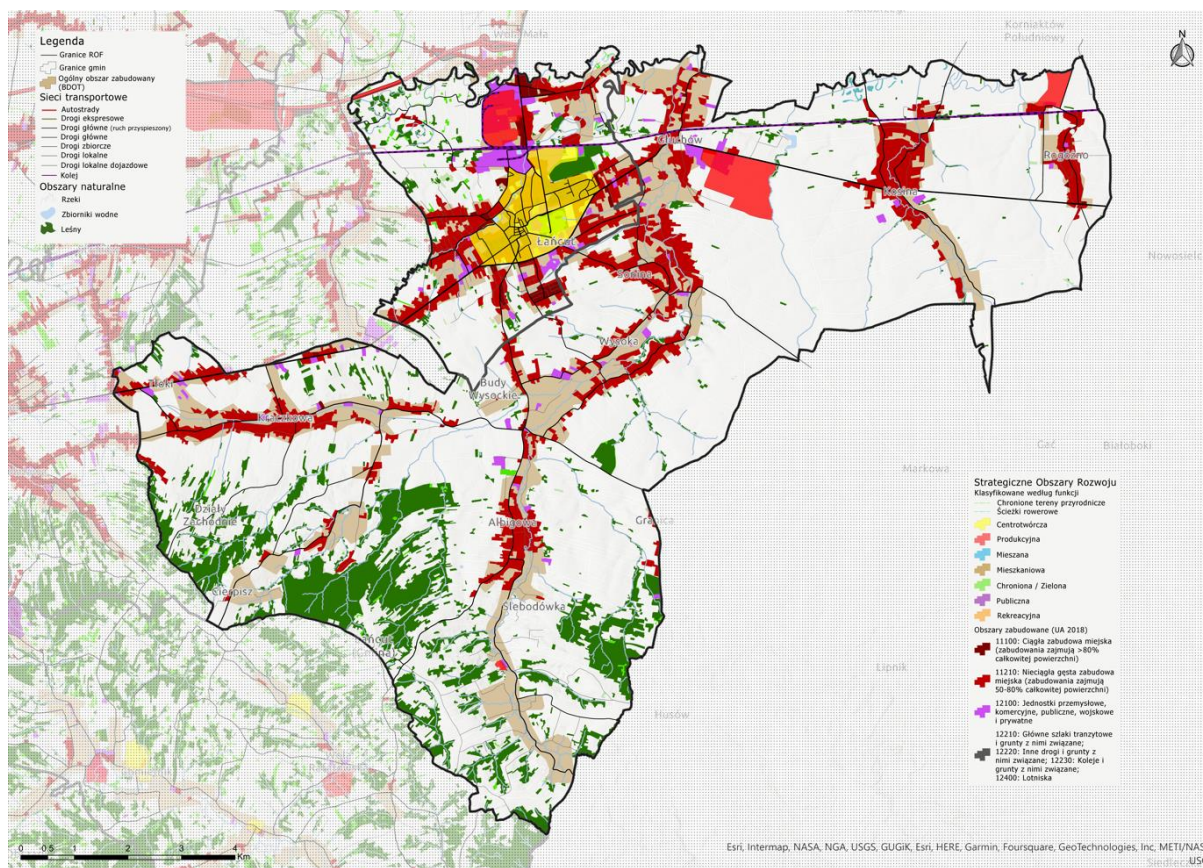


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

GMINA WIEJSKA ŁAŃCUT

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	6
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	10
Załączniki	15

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	9
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	9
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	10

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	5
Mapa 2. Mpsz w Gminie Wiejskiej Łańcut (fragment).....	8
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	11
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	11
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	12
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie wiejskiej Łańcut	13
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.....	14
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	14
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	15
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	16
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	17
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	18
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	19
Mapa 14. Struktura własności terenów	20
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	21
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	22
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	23
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	24
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	25
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	26
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	27

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

43. Wstęp

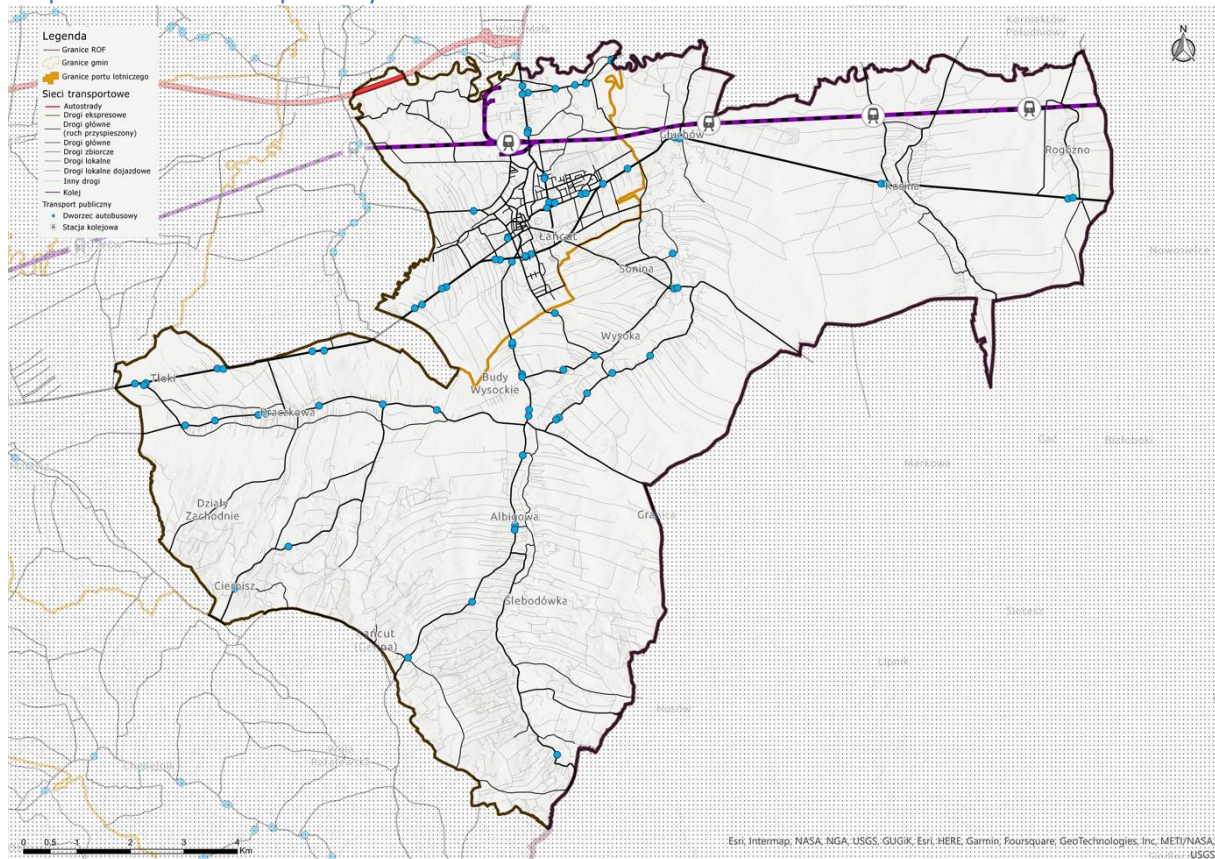
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy wiejskiej Łańcut z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

44. Informacje ogólne o gminie

Gmina wiejska Łańcut leży we wschodniej części ROF od południa i wschodu otaczając miasto Łańcut. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** ([Mapa 1](#)) na jej terenie są położone na osi wschód-zachód:

- **linia kolejowa nr 91** prowadząca z Rzeszowa na wschód. Na terenie gminy, w jej północno-wschodnim krańcu zlokalizowane są trzy stacje (Głuchów, Kosina, Rogóżno), zapewniające obsługę położonych przy nich miejscowości
- **droga krajowa 94** biegnąca z Łańcuta w kierunku wschodnim i łącząca go z ośrodkami takimi jak Przeworsk, Jarosław, Przemyśl, położonymi już poza ROF. Przy drodze położone są cztery miejscowości wchodzące w skład gminy (Kraczkowa, Głuchów, Kosina, Rogóżno). Droga nr 94 stanowi drogę alternatywną względem autostrady A4, co podkreśla jej rangę w układzie transportowym regionu i kraju.
- **drogi niższych klas**, które mają istotne znaczenie w obsłudze transportowej gminy, gdyż zapewniają połączenia pomiędzy miejscowościami i sąsiednimi gminami, a zwłaszcza dojazd do Łańcuta, w którym zlokalizowane jest centrum administracyjne gminy.

Mapa 147. Układ transportowy



Źródło: Opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy wiejskiej Łączut ma **charakter pasmowy**, a poszczególne układzie południkowym i równoleżnikowym. Jej wyróżniającymi się elementami są:

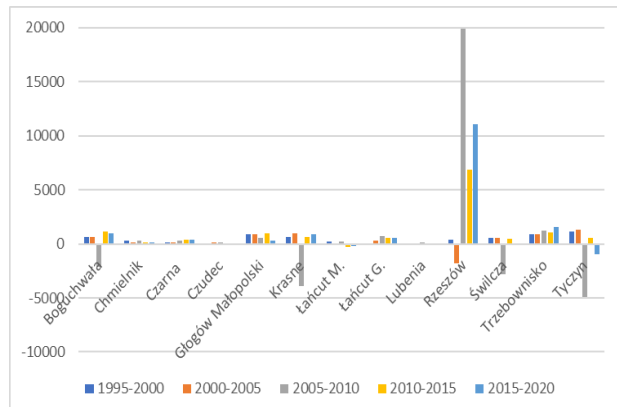
- koncentracja zabudowy wzdłuż drogi krajowej nr 94 - największe miejscowości gminy: Kraczkowa, Albigowa, Sonina i Kosina położone są przy tej drodze lub w odległości do 3 km na południe od niej,
- podlegające intensywnemu zagospodarowaniu (budownictwo jednorodzinne, ale także zabudowa handlowo-usługowo-przemysłowa) tereny zlokalizowane w sąsiedztwie Łączuta i drogi krajowej nr 94 – główne ograniczenie dla kontynuowania tego procesu stanowi, charakterystyczna dla praktycznie całej powierzchni gminy, wysoka jakość gleb (chyba, że uchwalono mpzp dopuszczający zabudowę)
- fakt, że teren gminy, a zwłaszcza jego wschodnia część charakteryzuje się zdecydowanie najgorszymi w skali ROP parametrami w zakresie dostępu do terenów zieleni (leśnych)
- południowa część gminy o urozmaiconej rzeźbie terenu i obfitująca w lasy, stanowiąca element Pogorza Dynowskiego.

Z punktu widzenia powyższych uwarunkowań, kluczowym wyzwaniem polityki przestrzennej gminy wiejskiej Łączut jest pogodzenie presji inwestycyjnej wynikającej z warunków lokalizacyjnych z zasadami racjonalnego i zrównoważonego rozwoju w skali całego ROP oraz w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i zasadami ładu przestrzennego.

45. Demografia

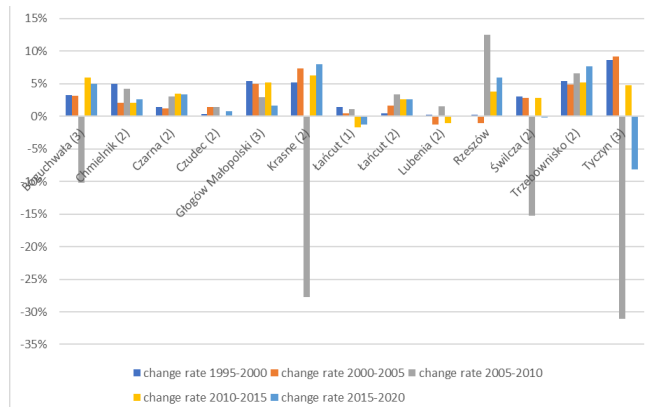
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **22.026 mieszkańców**. Gmina wiejska Łańcut stanowi prawie 5,9% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie wskazuje, że od 2005 następuje nieustanny przyrost liczby ludności gminy. (Rysunek 1, Rysunek 2). W okresie od 2010 **średnioroczny przyrost liczby mieszkańców gminy wyniósł ok. 130 osób**, czyli ok 0.6%. Utrzymanie takiego tempa oznaczałoby, iż w 2030 r. gminę mogłoby zamieszkiwać ok. 23.380 osób, co oznaczałoby wzrost o ok. 6%.

Rysunek 50. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 51. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 59,5% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym; mniej niż średnia w województwie (61,1%) i dokładnie na poziomie średniej krajowej. 20,9% jest w wieku przedprodukcyjnym, a 19,5% w poprodukcyjnym.

46. Główne wskaźniki gospodarcze

Gmina Łańcut reprezentuje aż 6% potencjału ludnościowego Obszaru, ale jej potencjał ekonomiczny jest niewielki; na gminę przypada zaledwie 1% pracujących w ROF oraz 1% aktywnych firm.

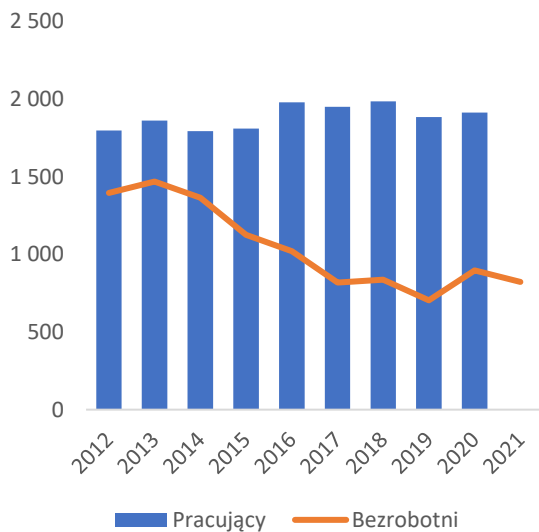
Potencjał gospodarczy gminy jest niewielki (przypada na nią tylko ok. 1% pracujących i ok. 1% firm). Działalność poza-rolnicza jest silnie skoncentrowana – największy lokalny podmiot (specjalizujący się w produkcji zniczy i świec) odpowiada za ¼ całości przychodów generowanych w ramach gminy. Poza tym na terenie gminy istotne udziały mają także: działalność związana z rynkiem nieruchomości, produkcja wyrobów metalowych oraz handel.

Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 822 osoby – przede 436 mężczyzn i 386 kobiet (Rysunek 3). Gmina wiejska Łańcut należy do tych gmin ROF, w których liczba bezrobotnych pozostaje wyższa niż przed pandemią (na koniec 2019 r. 704 osoby były bezrobotne). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym wyniosła na koniec 2021 roku 6.3%, a więc powyżej średniej dla całego Obszaru (5.5%).

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą **zdecydowanie dominują mikro-firmy** (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1631. 45 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a jedna ponad 250 osób (Rysunek 4). Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowały się 4 spółki handlowe z udziałem zagranicznego kapitału.

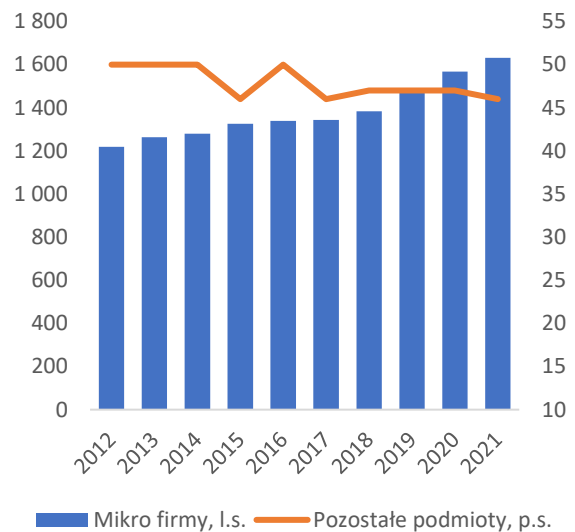
Można oszacować, że Zarejestrowane na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży rzędu 0.7-0.8 miliarda złotych.

Rysunek 52. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 53. Statystyki firm (według REGON)

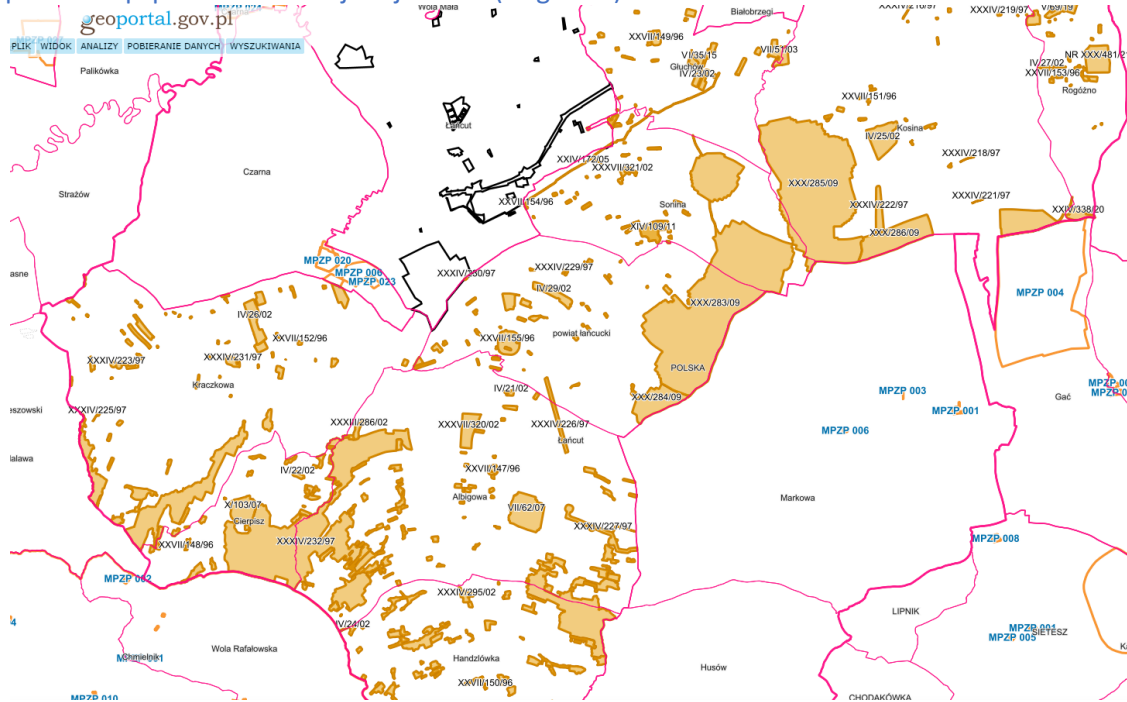


Źródło: GUS

47. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2000 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **219 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 2124 ha, a więc 20% powierzchni gminy. To najwyższy wskaźnik pokrycia planistycznego w całym ROF. Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta wzrosła o 895 ha, a więc o ponad 70%. Dane te świadczą o istotnie większej aktywności planistycznej gminy niż wielu innych w ROF. Na koniec 2020 r. pięć kolejnych planów dla 12 ha terenu znajdowało się w opracowaniu (Tabela 1).

Mapa 148. Mpzp w Gminie Wiejskiej Łączut (fragment)



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 7. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzenie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łączut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łączut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głógów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

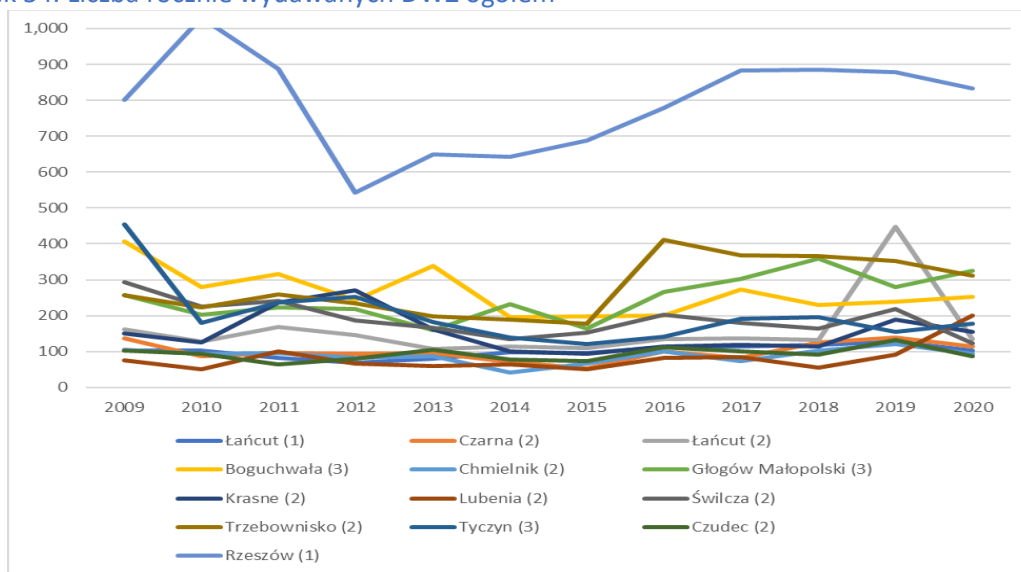
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

48. Rynek mieszkaniowy i dwz

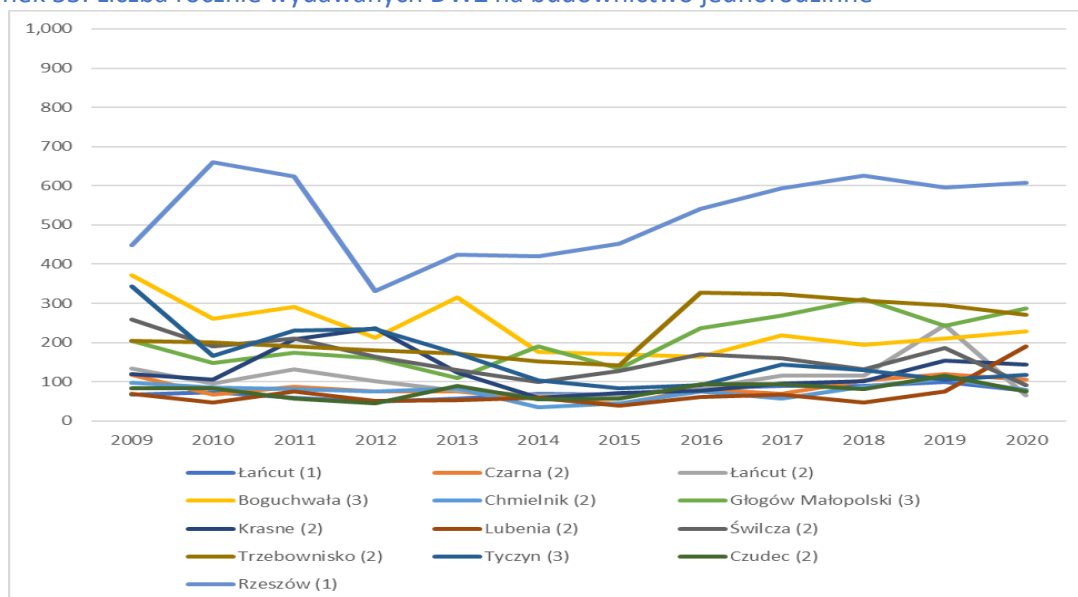
Mimo relatywnie wysokiego pokrycia planistycznego gminy (w skali ROF) oraz ograniczeń wynikających z wysokich klas gruntów rolnych, procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego w znaczącym stopniu opierają się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu waha się w granicach 100-170 decyzji rocznie (z jednorocznym pikiem do 448 w 2019), z czego większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 5 i Rysunek 6). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1079 nowych mieszkań, z czego 504 w latach 2014-2020.

Rysunek 54. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



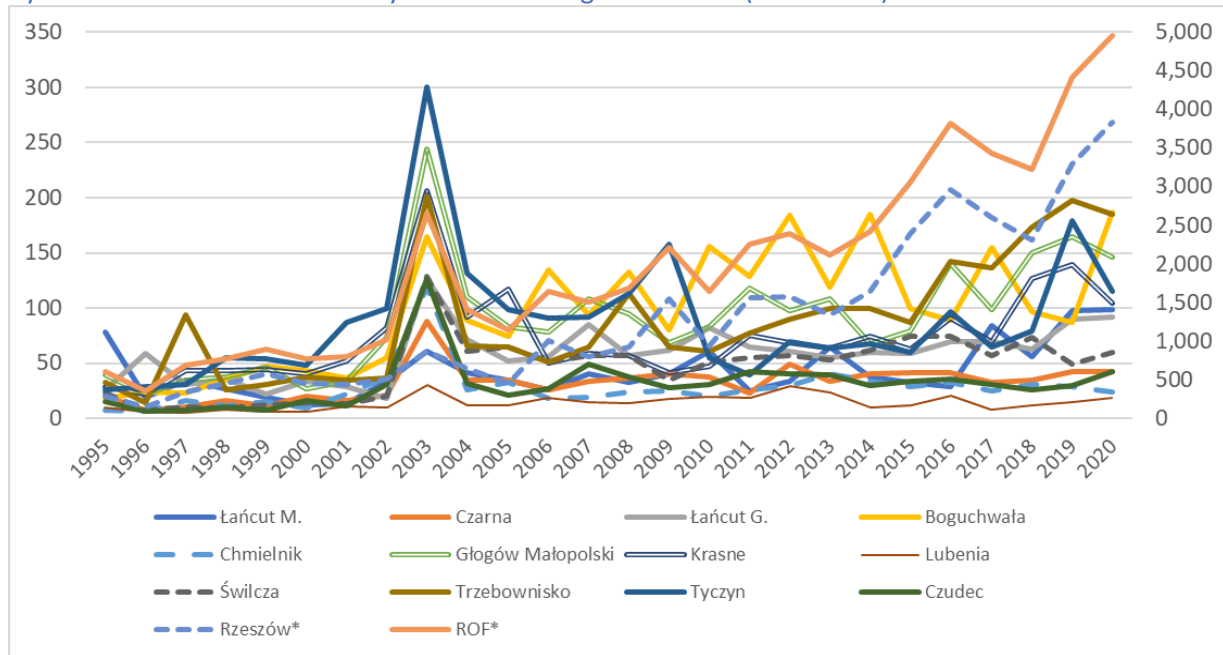
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 55. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 56. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



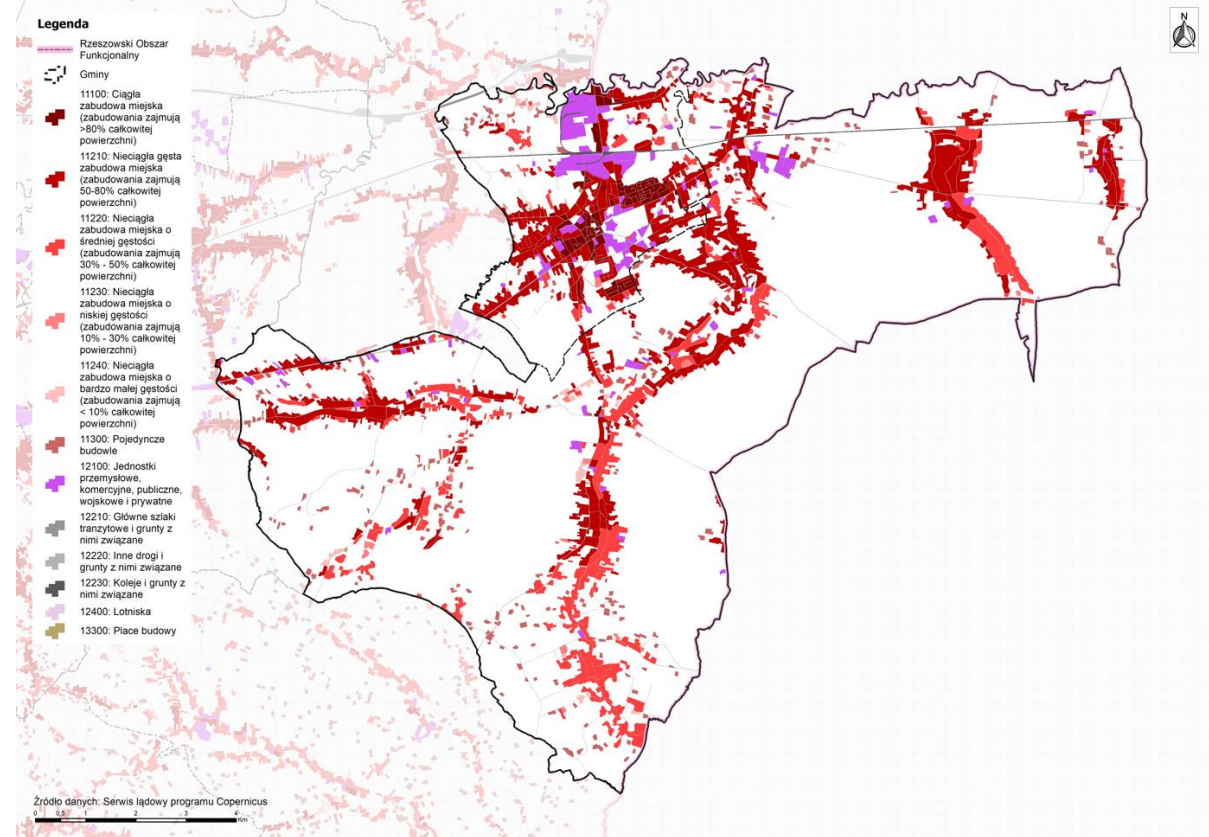
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

49. Zagospodarowanie przestrzenne

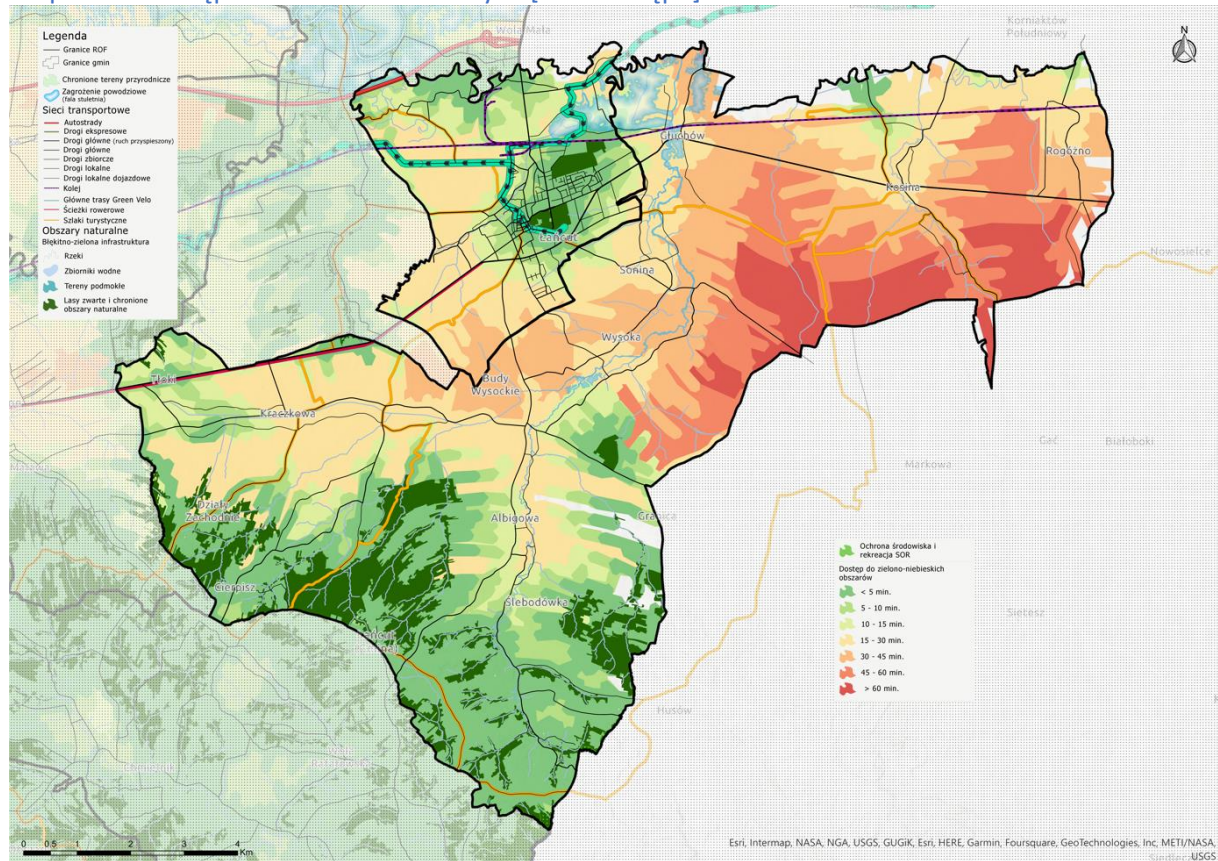
Struktura osadnicza gminy jest nierównomierna. Zdecydowana większość ludności mieszka w wąskim pasie o wzdłuż drogi krajowej nr 94. Tam znajdują się trzy z czterech największych (>3000 mieszkańców) miejscowości gminy (Kraczkowa, Sonina i Kosina) oraz kilka mniejszych. Jedynie miejscowość Albigowa położona jest nieco bardziej na południe. Zabudowa każdej z miejscowości co do zasady rozwija się wzdłuż układu istniejących dróg (Mapa 3). Miejscowości gminy charakteryzują się najniższym w ROF dostępem do terenów zielonych – lepsza sytuacja w tym zakresie występuje tylko w południowej części gminy, ale te tereny są słabiej zaludnione. (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 149. Struktura osadnicza



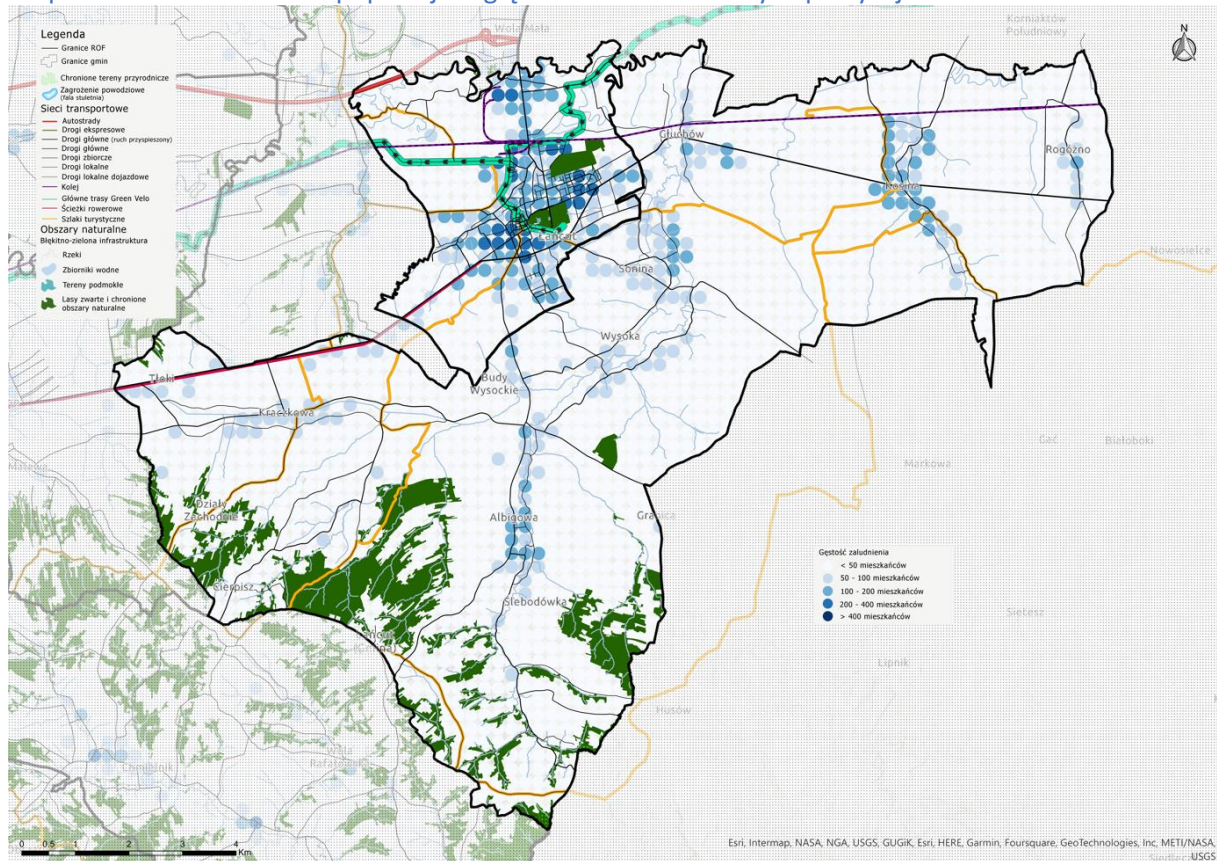
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 150. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: Opracowanie własne

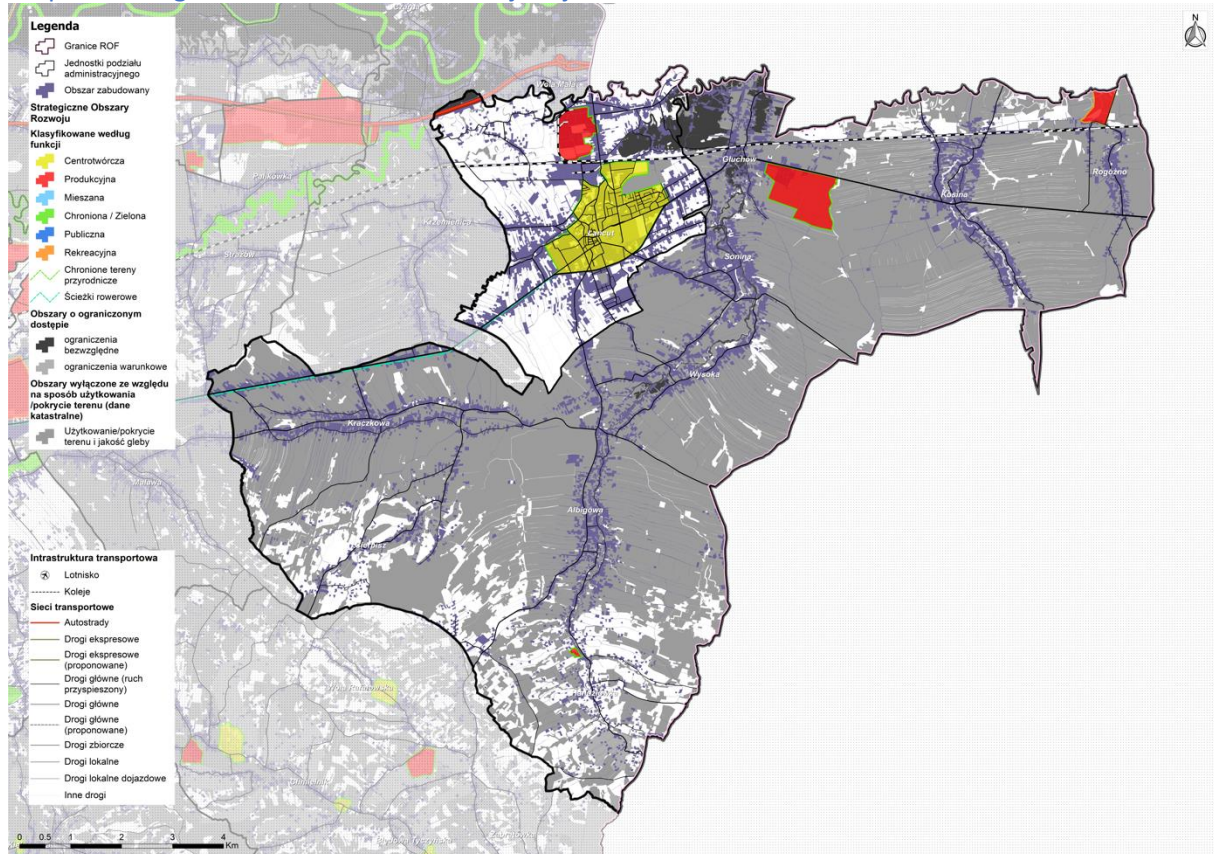
Mapa 151. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: Opracowanie własne

Analizy przydatności terenów w ramach ROF pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, iż **największym potencjałem w ramach gminy wiejskiej Łącut odznacza się pasmo wzdłuż linii kolejowej**. Na tej podstawie w ramach strategii przestrzennej ROF wyznaczono **jako strategiczne obszary rozwoju (SOR) strefy aktywizacji gospodarczej** przede wszystkim właśnie w tym rejonie. Przy czym w części uruchomienie inwestycyjne tych obszarów będzie uwarunkowane uzyskaniem zgody na odrolnienie, a także zapewnieniem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obsługi transportowej. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 9 - Mapa 12](#) (w Załączniku).

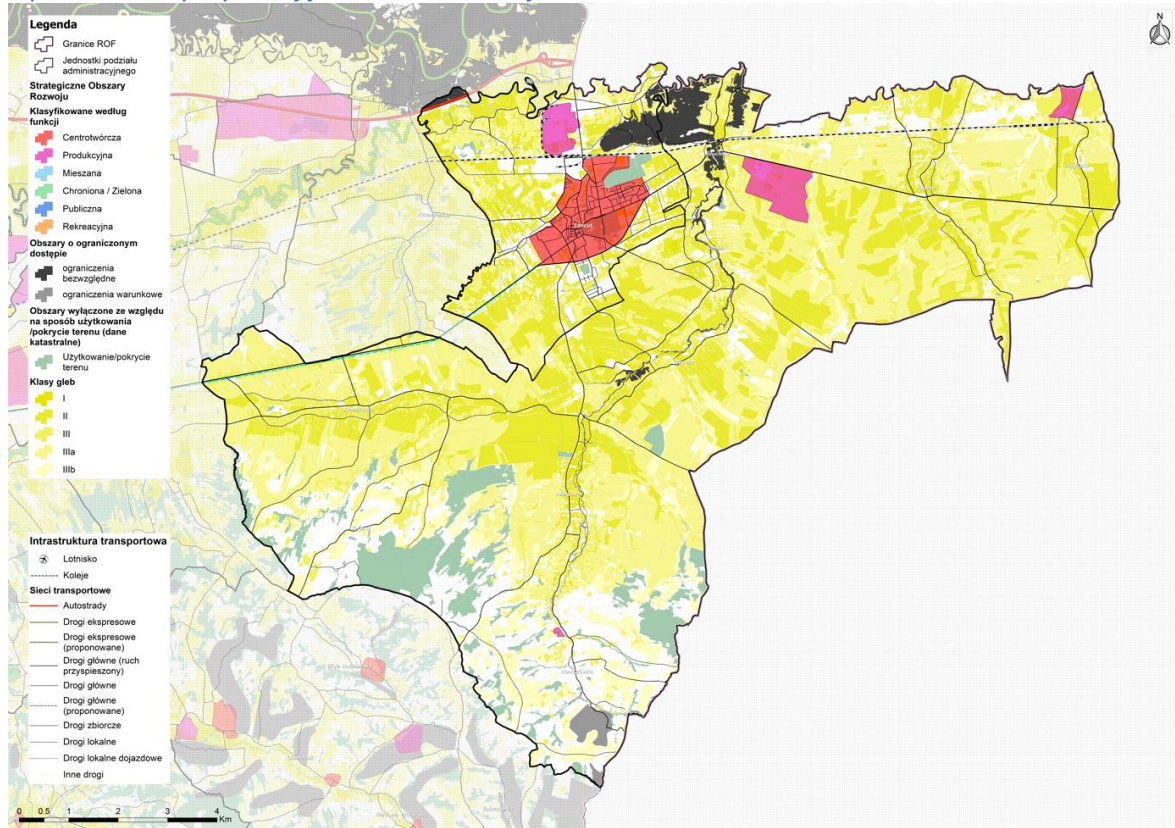
Mapa 152. Uzgodnione SOR w Gminie wiejskiej Łańcut



Źródło: Opracowanie własne

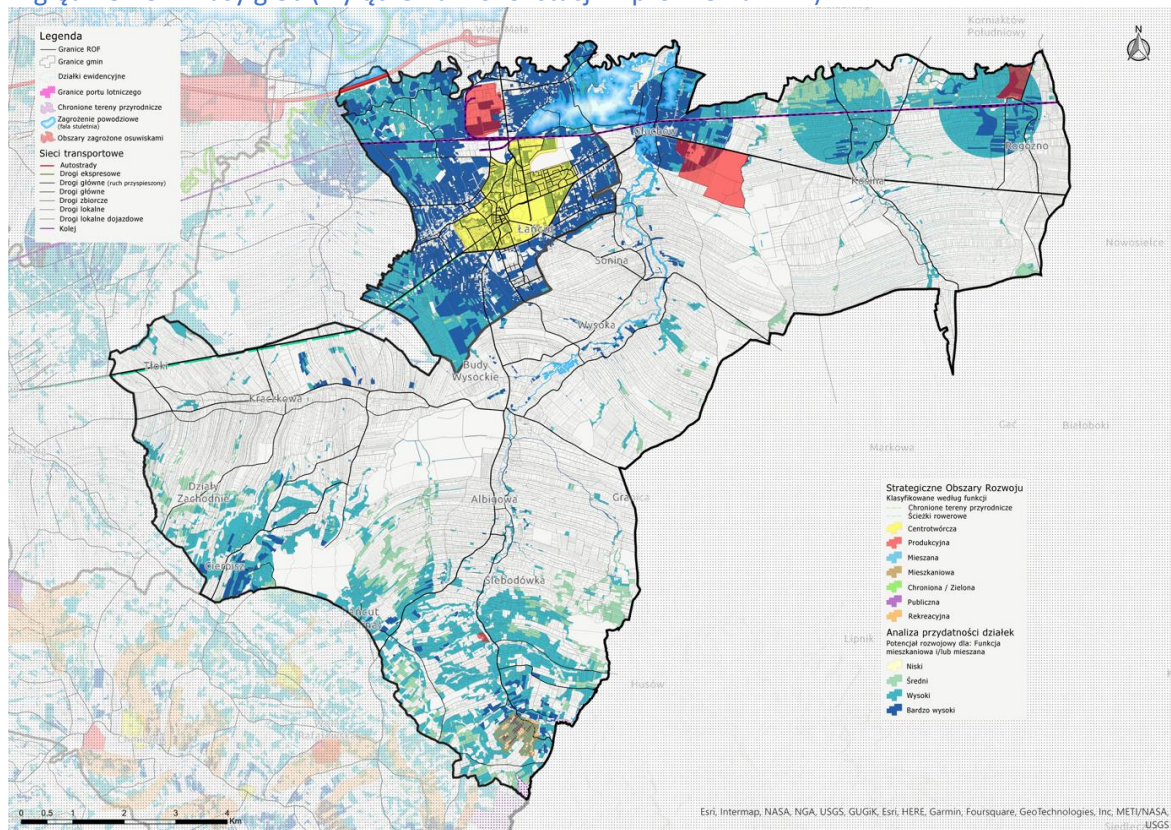
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe na terenie gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 7), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowych, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy, a także umożliwienie realizacji bocznic kolejowych do nowych terenów przemysłowo-magazynowych (Mapa 8). Tym samym jako preferowane obszary rozwoju w skali gminnej wskazać można także tereny w sąsiedztwie linii kolejowej (a także drogi krajowej), **które posiadają najbardziej dogodny dostęp do sieci kolejowej**. Dla pozostałej części gminy w większym stopniu można wykorzystać **potencjał rolny i turystyczny**. Temu pierwszemu służyłaby popularyzacja rolnictwa ekologicznego oraz wsparcie tworzenia i promocji lokalnych marek. Drugiemu pełniejsze wykorzystanie potencjału rozwoju ścieżek i szlaków rowerowych.

Mapa 153. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: Opracowanie własne

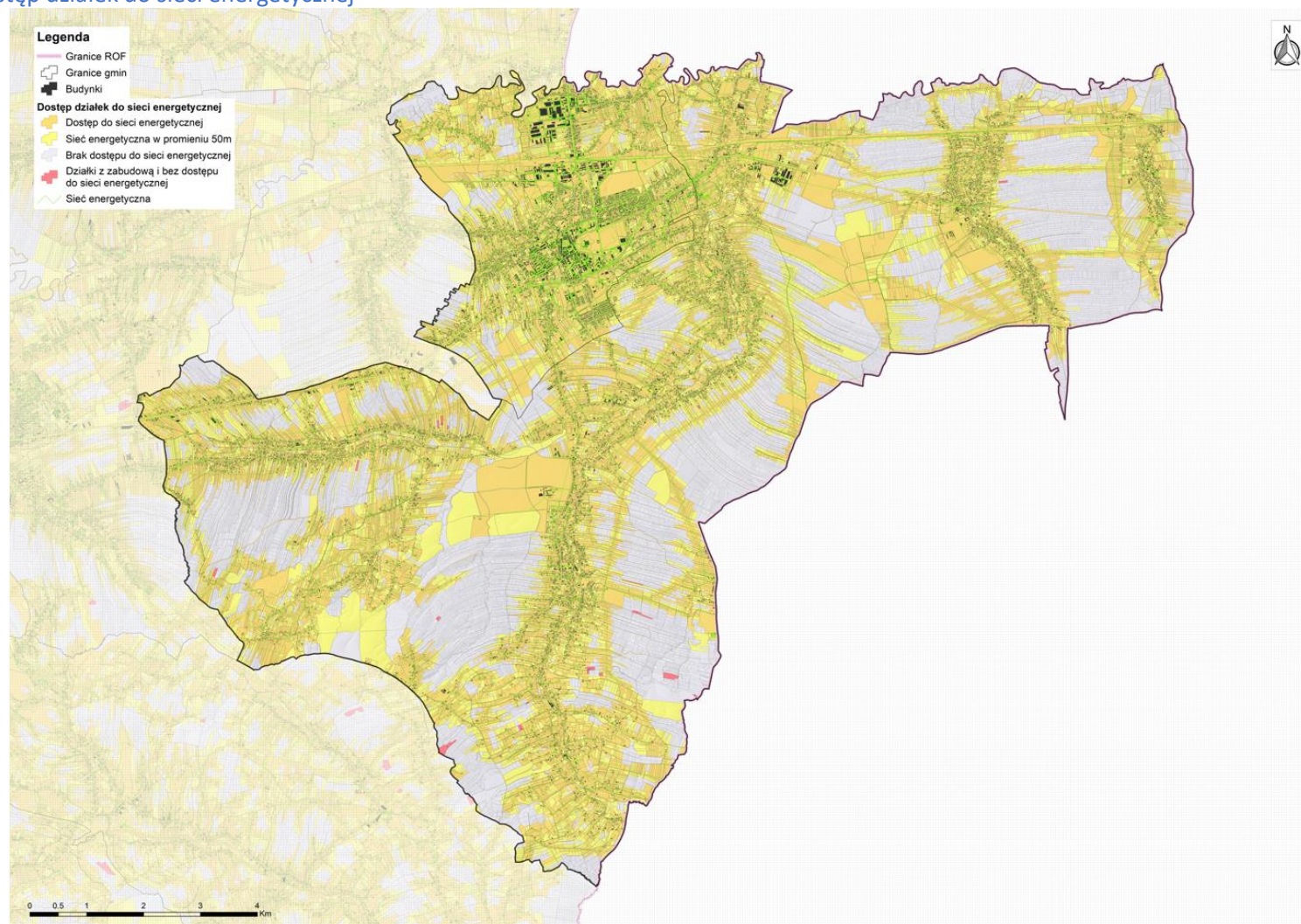
Mapa 154. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

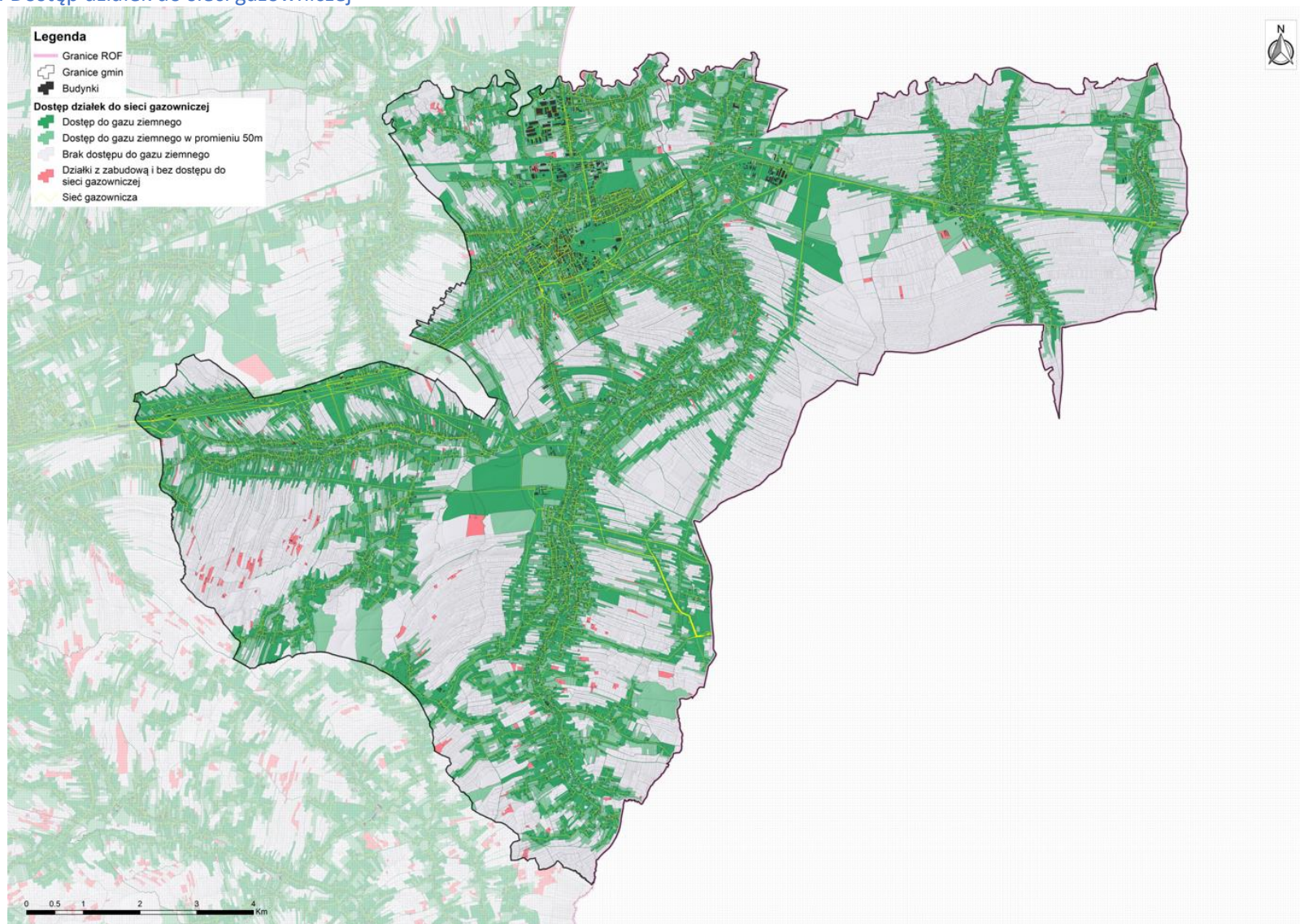
Załączniki

Mapa 155. Dostęp działek do sieci energetycznej



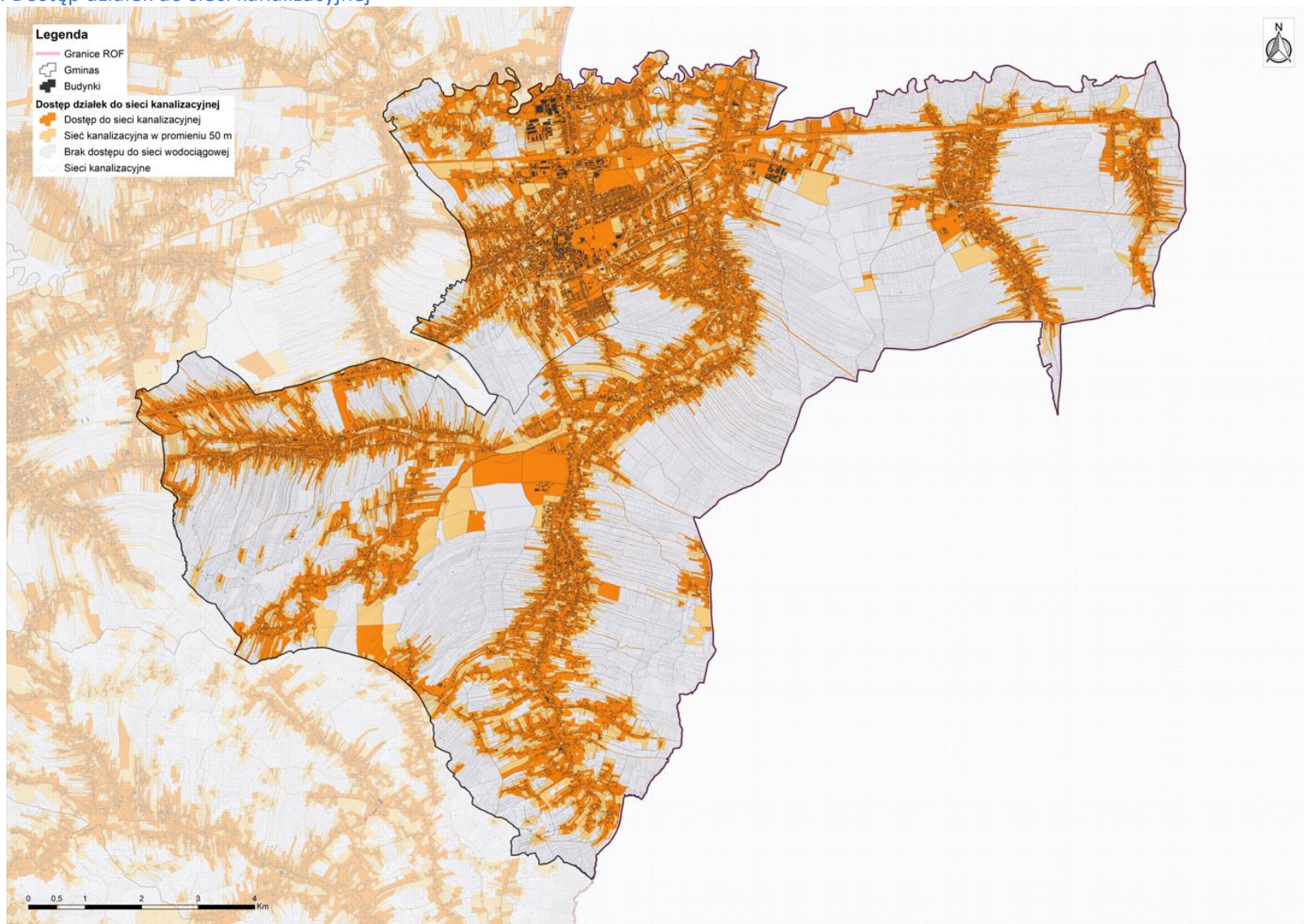
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 156. Dostęp działek do sieci gazowniczej



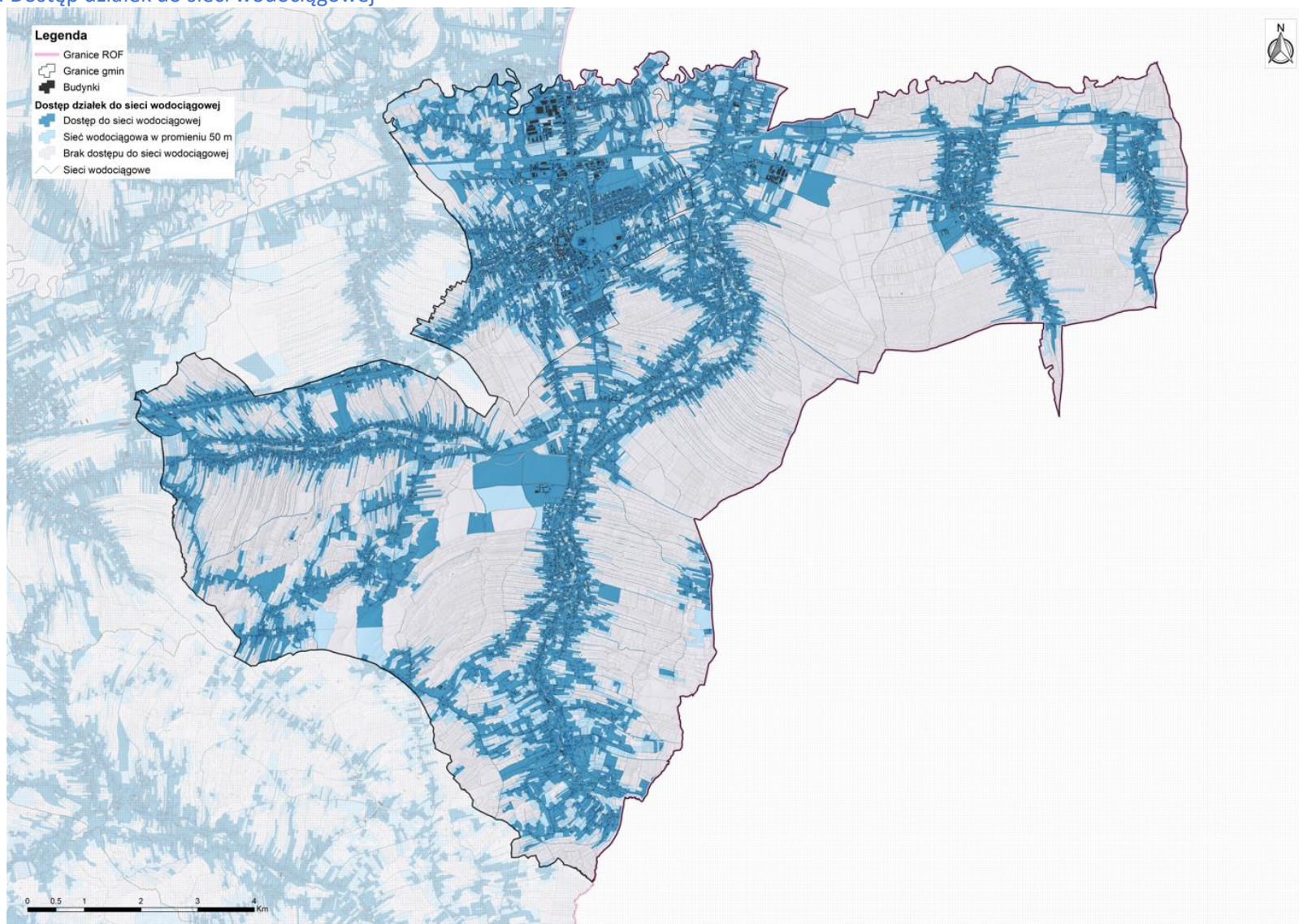
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 157. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



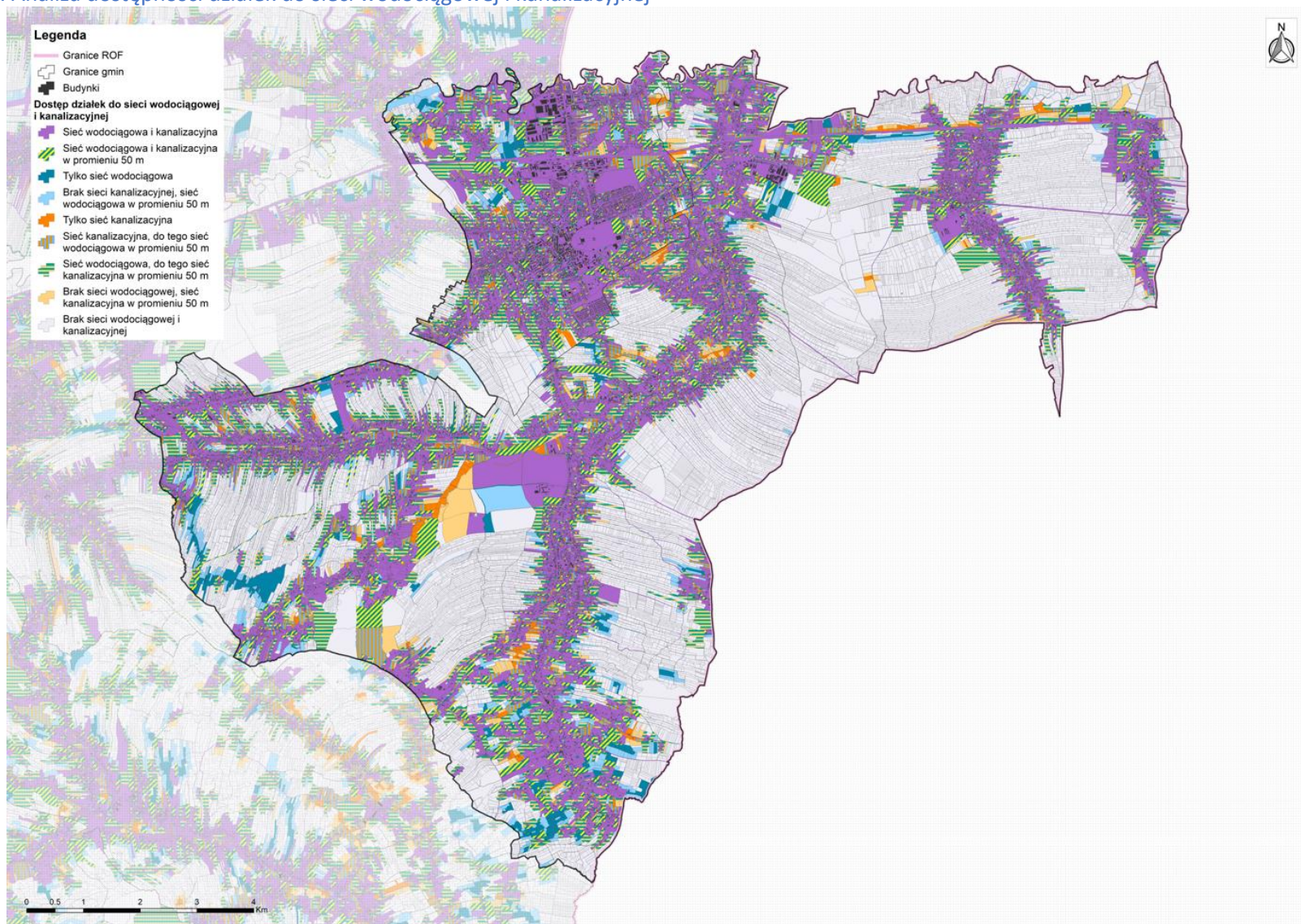
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 158. Dostęp działek do sieci wodociągowej



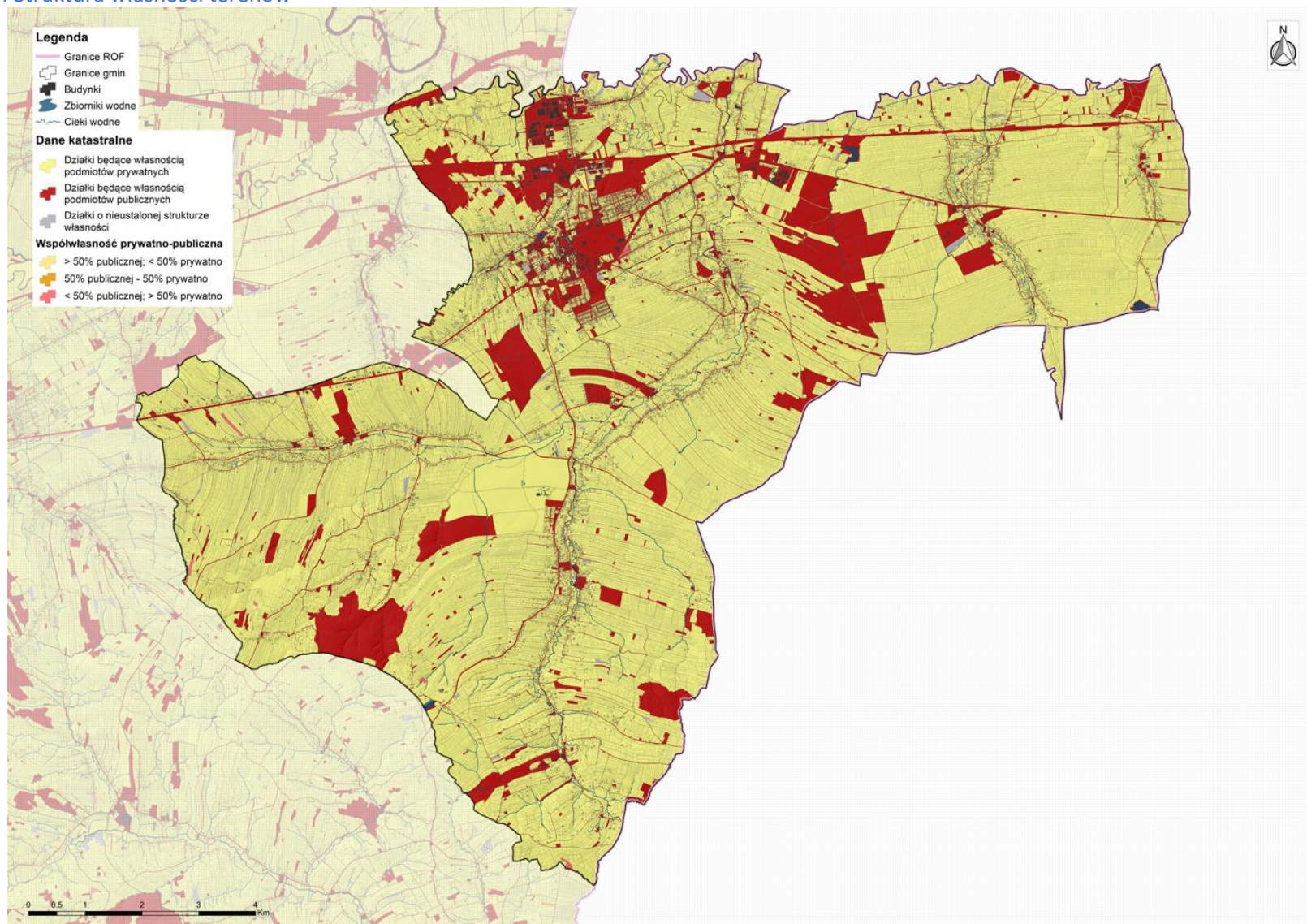
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 159. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



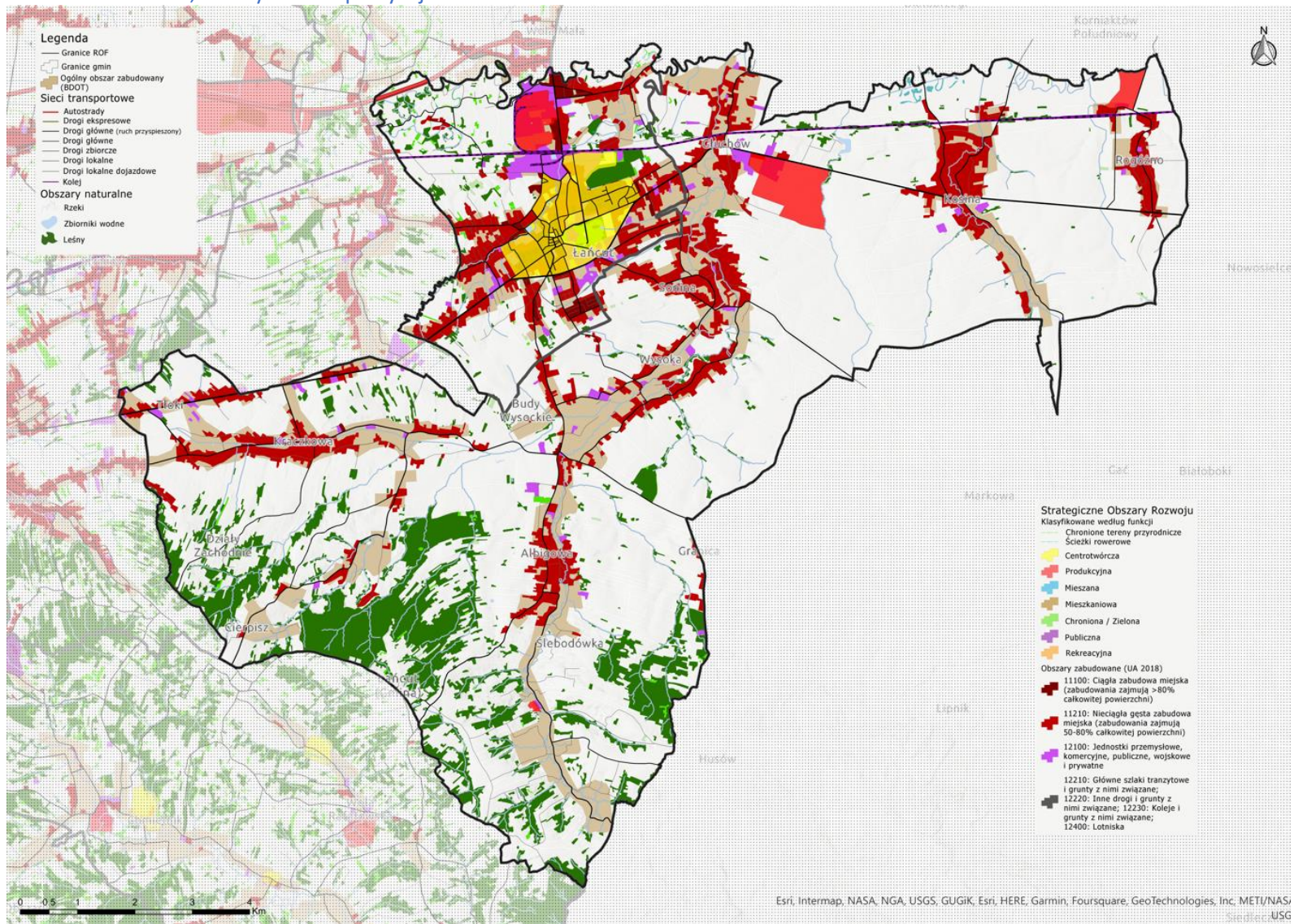
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 160. Struktura własności terenów



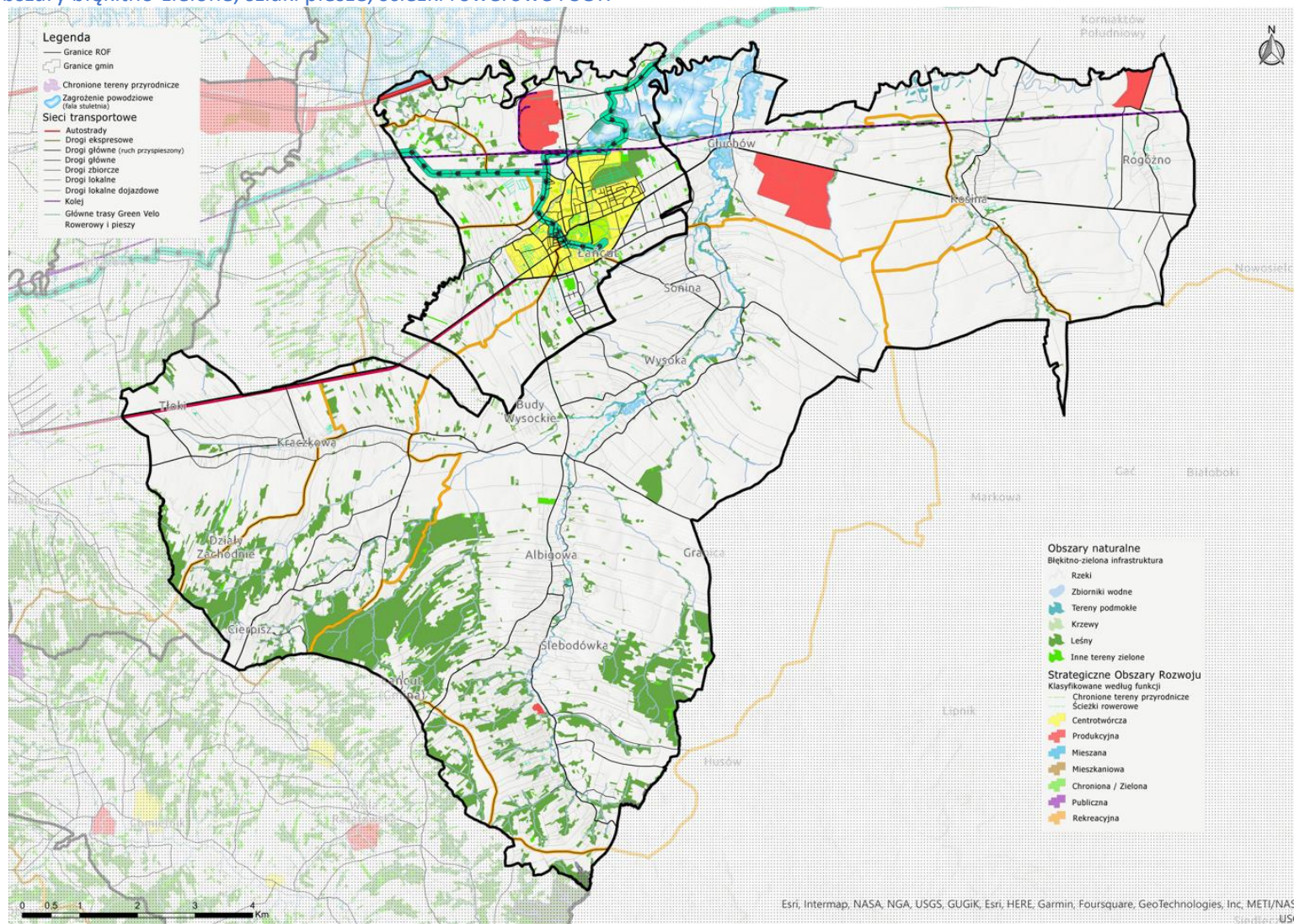
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 161. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: Opracowanie własne

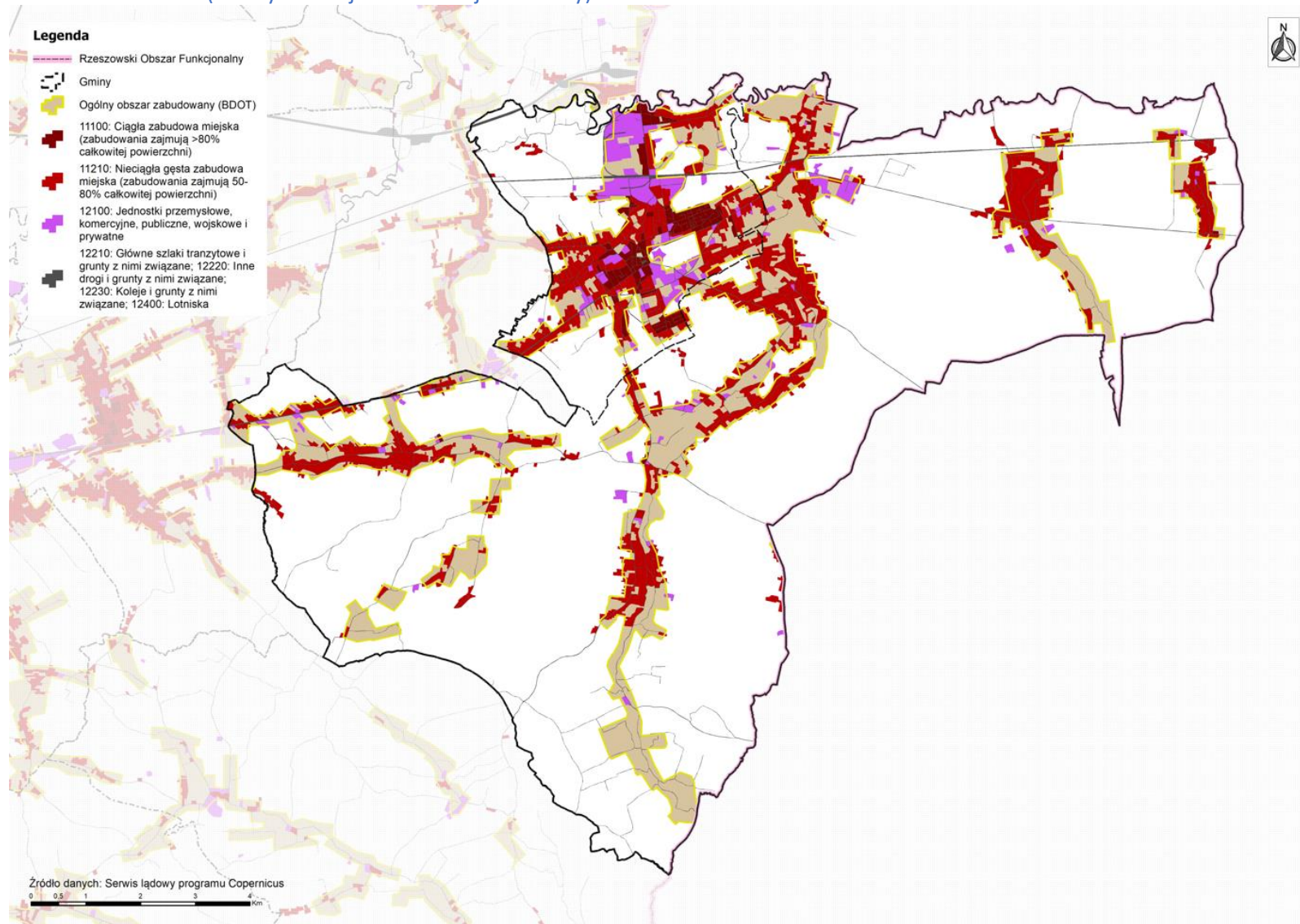
Mapa 162. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

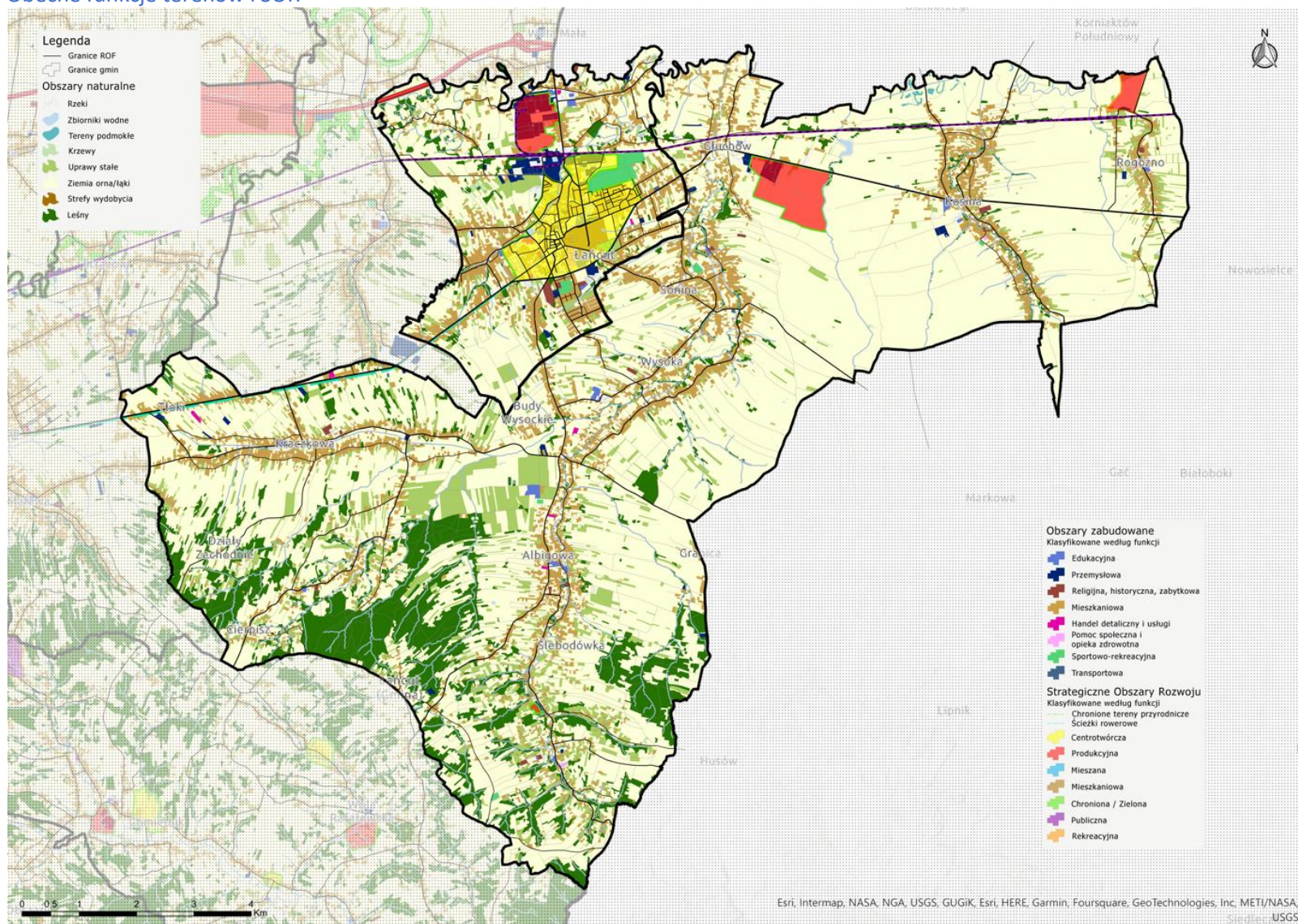
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 163. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



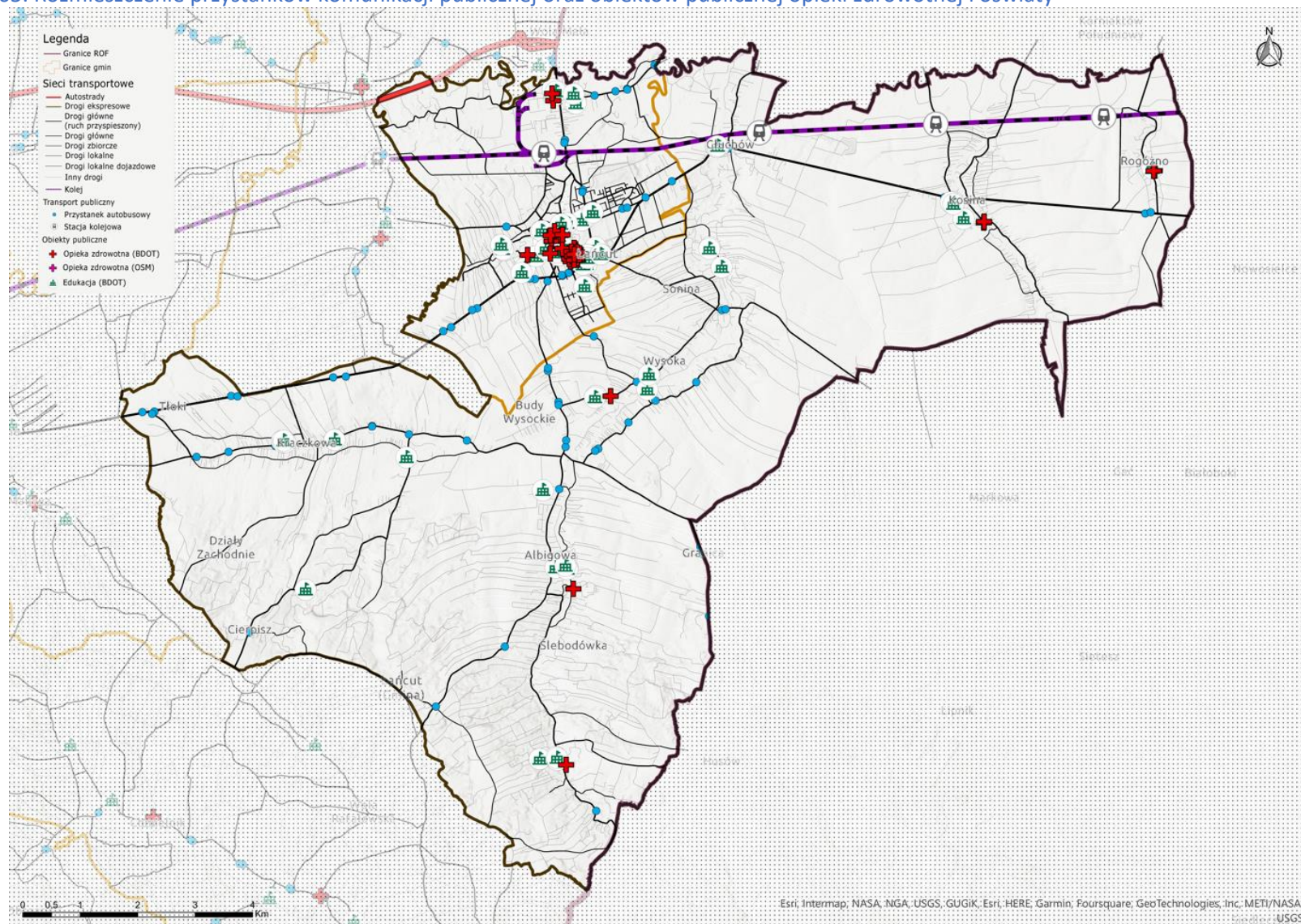
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 164. Obecne funkcje terenów i SOR



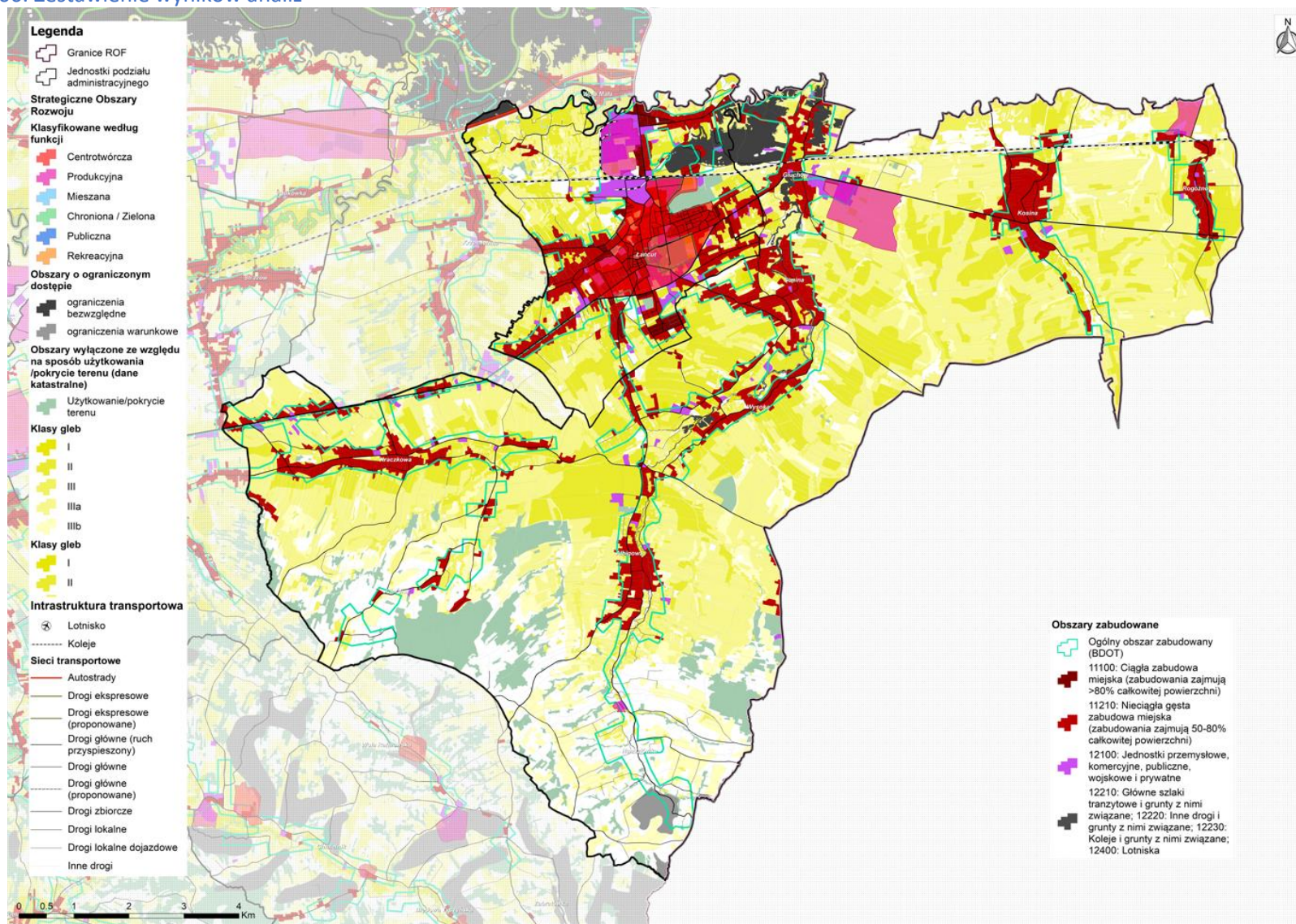
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 19165. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



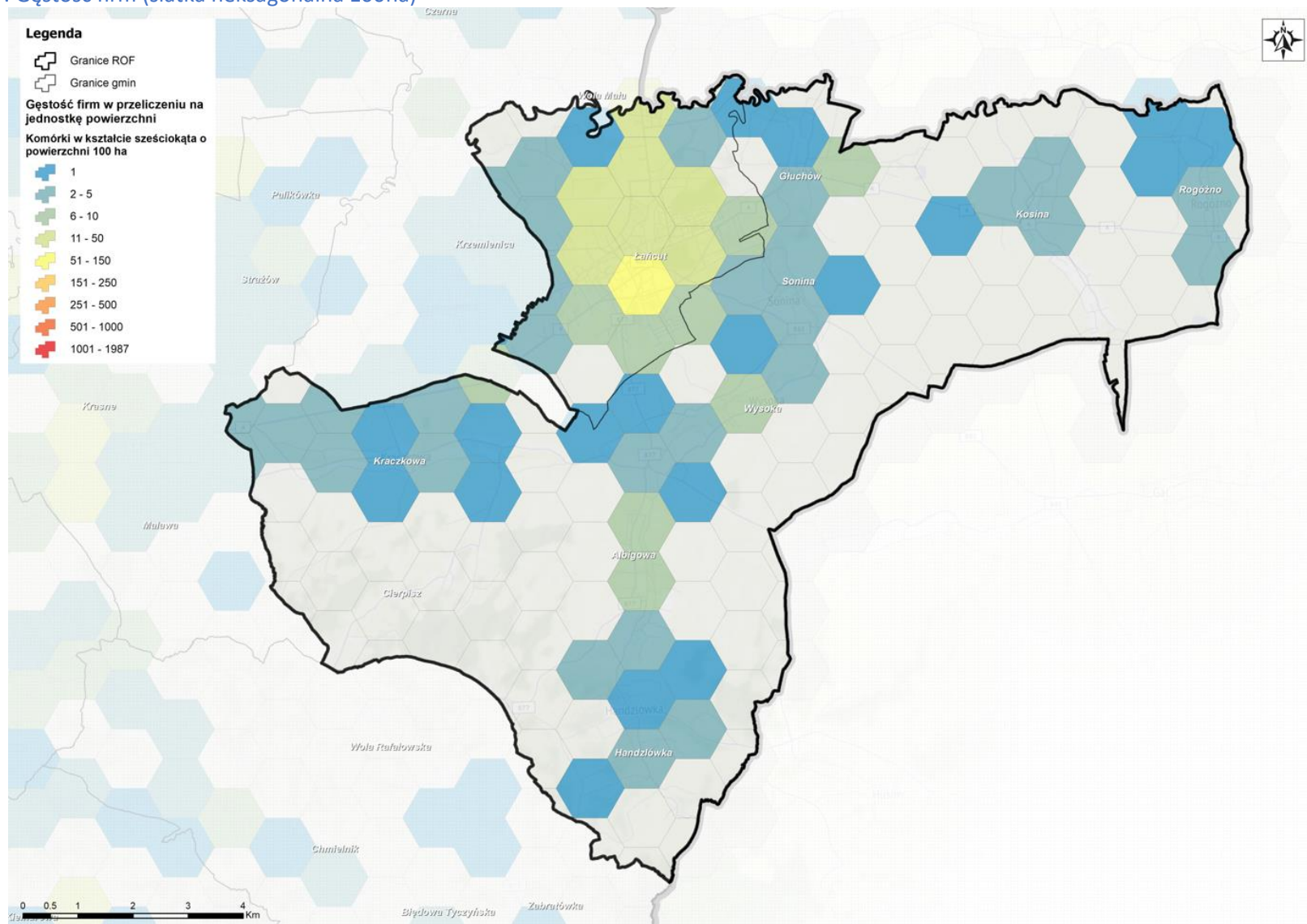
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 20166. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 167. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

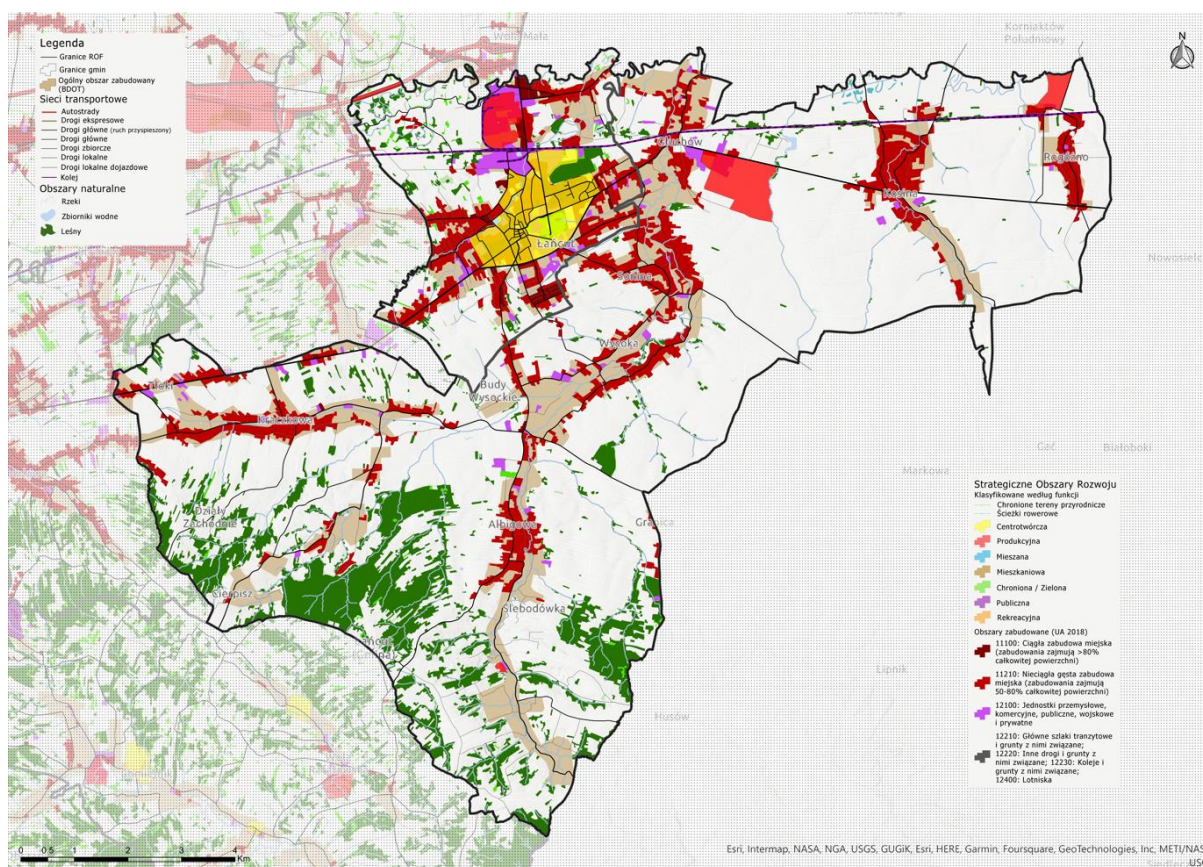


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

MIASTO ŁAŃCUT

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	8
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	11
Załączniki	16

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	10
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	10
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	11

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	22
Mapa 2. Mpsz w Gminie Miasto Łańcut	23
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	24
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	25
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	26
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Miasto Łańcut.....	27
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.....	14
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	15
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	16
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	17
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	18
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	19
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	20
Mapa 14. Struktura własności terenów	21
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	22
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	23
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	24
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	25
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	26
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	27
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	28

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
MPZP	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

1. Wstęp

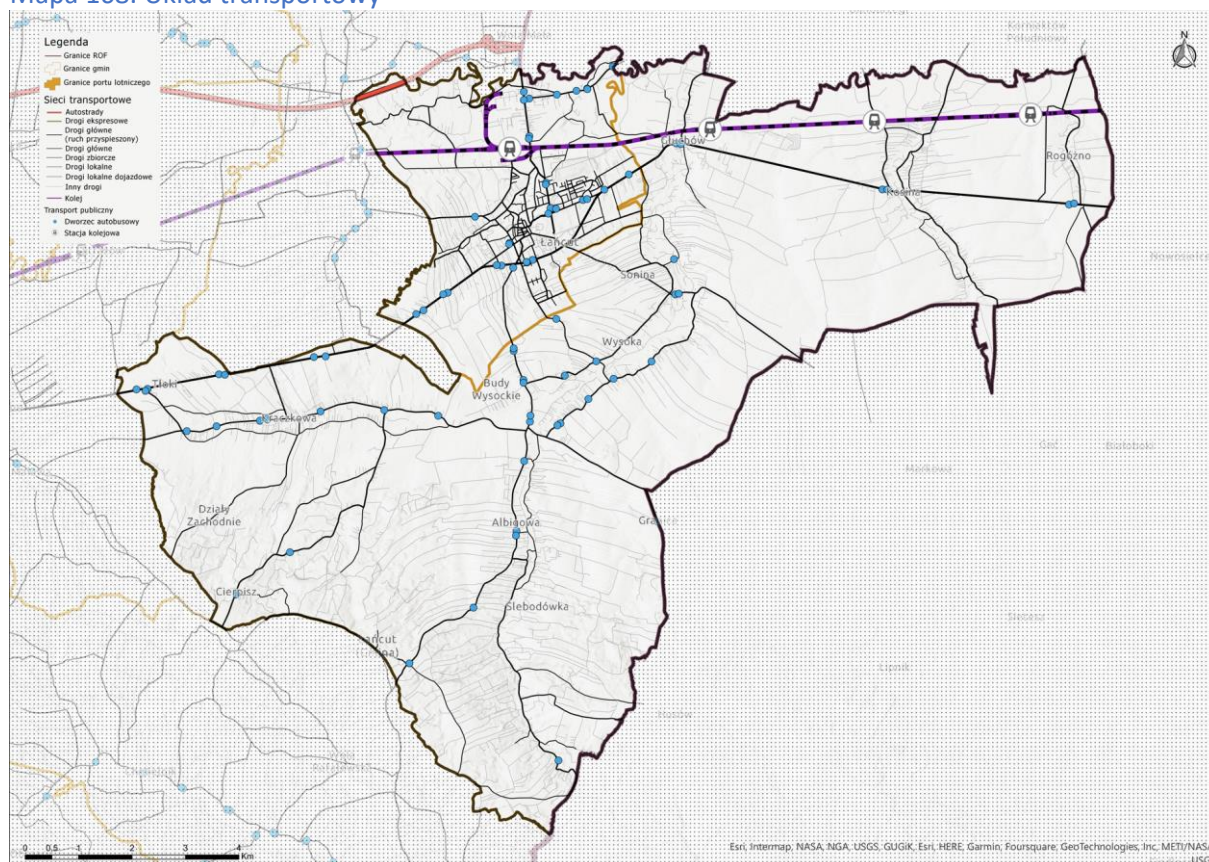
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Miasta Łańcuta z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

2. Informacje ogólne o gminie

Miasto Łańcut leży w północno-wschodniej części ROF od zachodu graniczy z gminą Czarna, natomiast od wschodu oraz południa z gminą wiejską Łańcut. Głównymi elementami krystalizującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

- Bliska odległość do zjazdu autostrady A4 (Wola Mała), od strony północnej ([Mapa 1](#))
- Na osi południe-północ droga wojewódzka 877, zaś na osi wschód-zachód droga krajowa 94 oraz autostrada A4
- Przechodzące przez miasto Łańcut linia kolejowa wraz z przystankiem i bocznicami
- Duży potencjał zabytkowej tkanki miasta Łańcut i zwartej struktury miasta

Mapa 168. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy miasta Łańcut, zgodnie z PZPWP oparta jest na strefie zabudowy śródmiejskiej o wysokim potencjale kulturowym, a jej wyróżniającymi się elementami są:

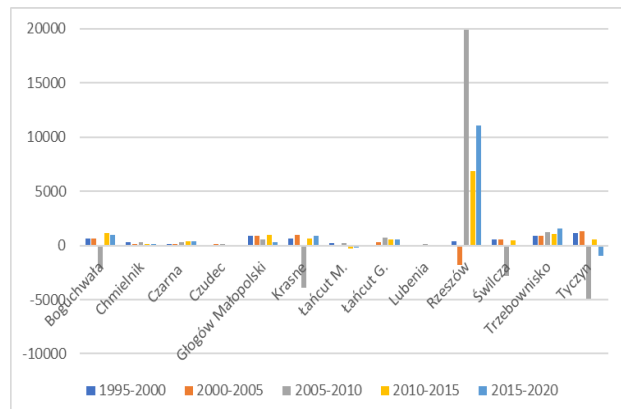
- Miasto jest siedzibą licznych instytucji o znaczeniu powiatowym, np. Szpital Rejonowy.
- W Łańcutu znajduje się zabytek o znaczeniu międzynarodowym Pomnik Historii – Zespół Zamkowo - Parkowy dawniej własność rodziny Potockich.
- Miasto stanowi centrum edukacji lokalnej i powiatowej.
- Posiada promieniście rozchodzący się od centrum układ komunikacyjny, a jego zagospodarowanie przestrzenne koncentruje się na osi wschód-zachód.
- Miasto posiada wyraźnie zarysowane śródmieście w środku układu a jego rozwój następuje na zewnątrz, odzwierciedla to historyczny rozwój miasta.
- Dominuje zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna ma charakter rozproszony, natomiast zabudowa usługowo-mieszkaniowa jest skupiona w historycznym rynku.
- Brak terenów zieleni urządzonej, istnieją dwa lasy komunalne oraz zabytkowy zespół parkowy.
- Duża część obszaru miasta objęta jest ochroną konserwatorską.

Z uwagi na uwarunkowania konserwatorskie, ograniczenia przestrzenne oraz wysoką wartość kulturową, wyzwaniem polityki przestrzennej staje się ochrona dóbr kultury i porządkowanie istniejącego układu (kształtowanie przestrzeni miejskiej), rewaloryzacja starego miasta i zapewnienie odpowiedniej jakości nowoczesnych przestrzeni publicznych.

3. Demografia

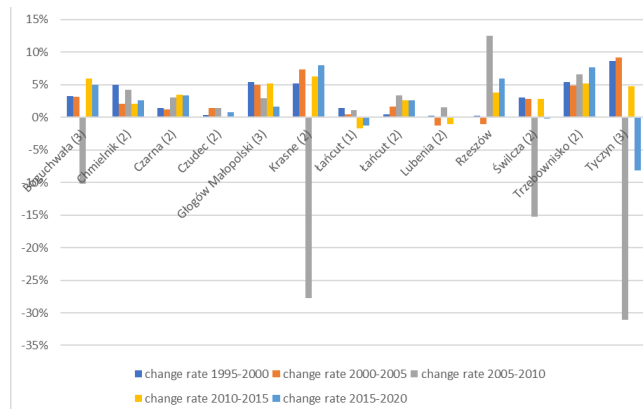
Według danych GUS na koniec 2020 roku miasto Łańcut zamieszkiwało **17 675 mieszkańców**, z czego 58% w wieku produkcyjnym – znacznie mniej niż średnio dla województwa (61,1%) i mniej niż w kraju (59,5%). 17,6% było w wieku przedprodukcyjnym, a 24,4% w poprodukcyjnym. Spośród wszystkich gmin ROF miasto Łańcut charakteryzuje najmniej korzystna struktura wieku, procesy starzenia się są tu najbardziej zaawansowane.

Rysunek 57. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



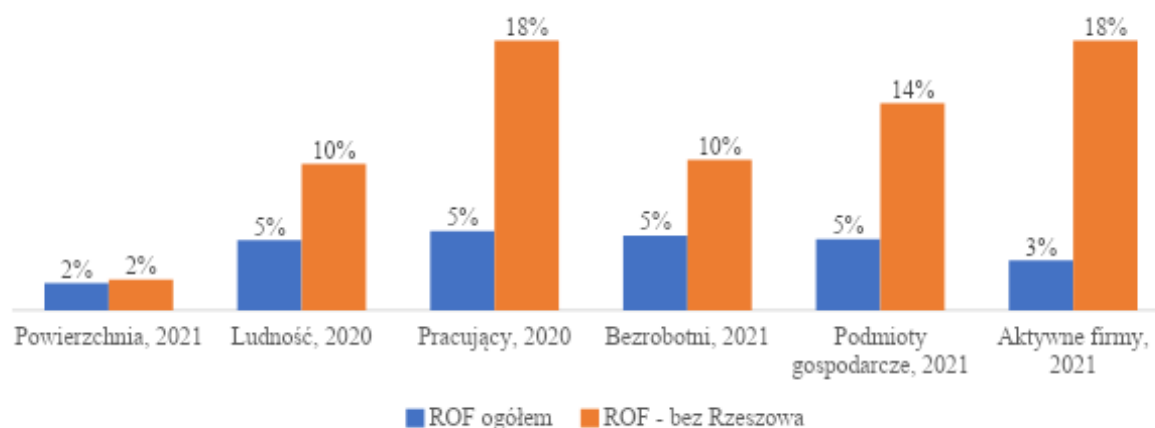
Źródło: GUS

Rysunek 58. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Wykres 1 Wybrane wielkości ROF z oraz bez Rzeszowa



Źródło: GUS, D&B

Miasto Łańcut stanowi niespełna 5% potencjału ludnościowego ROF. Jest jednym z ważniejszych – po Rzeszowie – ośrodków gospodarczych Obszaru, na który przypada aż 18% pracujących poza Rzeszowem oraz 18% aktywnych firm spoza terenu miasta wojewódzkiego (Wyk. 1).

4. Główne wskaźniki gospodarcze

Miasto Łańcut leży 18 km na wschód od Rzeszowa. Przez tereny miasta przebiega droga krajowa 94, a w pobliżu także autostrada A4, która łączy zachód Europy z Ukrainą. Przez Łańcut przebiega również linia kolejowa o znaczeniu międzynarodowym. Na obszarze miasta znajdują się tereny inwestycyjne objęte Specjalną Strefą Ekonomiczną Europark Mielec (ul. Przemysłowa) oraz Strefa Aktywności Gospodarczej przy ul. Polnej. Tereny zlokalizowane są w dzielnicy Podzwierzyniec.

Działalność gospodarcza prowadzona na terenie miasta ma różnorodny charakter, przy czym największe znaczenie odgrywa handel (hurtowy i detaliczny), działalność budowlana, produkcja alkoholu, produkcja odzieży oraz ochrona zdrowia.

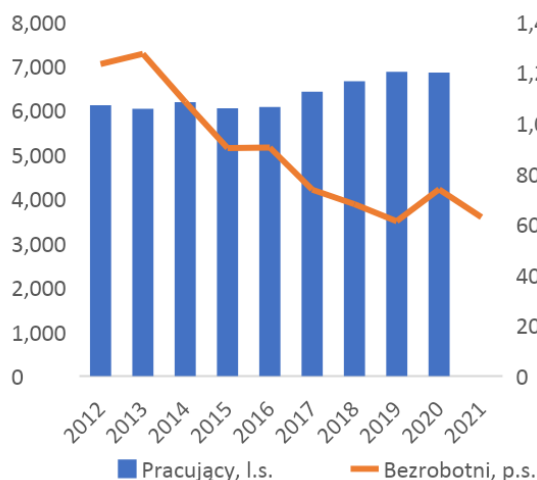
Na koniec 2021 roku w gminie zarejestrowanych było 628 bezrobotnych (w tym 317 kobiet i 311 mężczyzn), a więc poziom zbliżony do notowanego przed pandemią w 2019 r. (Rys.2). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym także powróciła do poziomu notowanego przed pandemią, tj. 6,1% (relacja ta pozostaje nieco wyższa niż średnia dla ROF – 5,5%).

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły nieco ponad 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 2279. 90 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a 1 miał 250 i więcej zatrudnionych (Wyk.3). Za niekorzystną tendencję należy uznać spadek liczby większych podmiotów – na przestrzeni ostatnich kilku lat liczba firm zatrudniających 10 i więcej osób spadła o 12%.

Na koniec 2021 na terenie miasta zarejestrowanych było 13 spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego.

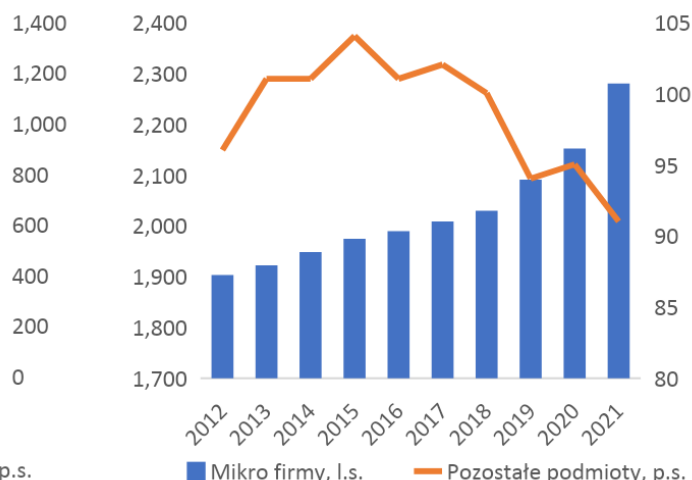
Dane firmy D&B wskazują, że działające na terenie gminy firmy generują znaczące przychody ze sprzedaży, na poziomie ok. 2-2,5 mld zł rocznie.

Rysunek 59. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 60. Statystyki firm (według REGON)



Źródło: GUS

Perspektywy rozwoju gospodarczego

Prognozy demograficzne GUS wskazują, że wraz z utrzymywaniem się trendu do osiedlania się na terenach wiejskich okalających miasta, w perspektywie 2030 roku ludność łańcuta może się skurczyć⁹ o 4-5%. Towarzyszyć temu będzie dalsze starzenie się społeczeństwa - udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrośnie do rekordowego dla ROF poziomu ok. 28%, a w przedprodukcyjnym spadnie do 17%. Udział osób w wieku produkcyjnym spadnie do ok. 55%, a w ujęciu nominalnym spadek może przekroczyć 10%.

Przy dostępności miejskich gruntów do zagospodarowania pod inwestycje podstawą pełniejszego wykorzystania potencjału ekonomicznego jest atrakcyjna oferta dla inwestorów, najlepiej takich, których działalność będzie prowadzona w oparciu o zaawansowane technologie. W tej sytuacji niezbędne wydają się inwestycje w kapitał ludzki i/lub przyciągnięcie wysoko wykwalifikowanych specjalistów spoza łańcuta. To ostatnie jest także ważne w kontekście niekorzystnych trendów demograficznych.

Motorem rozwoju gospodarczego może być także aktywizacja współpracy pomiędzy lokalnymi firmami, inicjowanie rozwiązań klastrowych oraz współpracy międzysektorowej.

Rezerwy tkwią także w pełniejszym wykorzystaniu potencjału kulturalnego, przyrodniczego oraz turystycznego miasta. Warunkiem by tak się stało jest takie skonstruowane oferty, by turyści przybywając do łańcuta chcieli w nim zostać na kilka dni, a nie jedynie kilka godzin.

Tak jak w pozostałych gminach ROF do zagospodarowania jest także potencjał związany z powszechniejszym wykorzystaniem modelu prosumenckiego, związanego ze zwiększonym wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

⁹ Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na miasto łańcut. Wstępnie można oczekiwać, że będzie to oddziaływanie pozytywne, ale skala jest trudna do oszacowania.

5. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2001 r. ze zm.

Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **11 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 147 ha, a więc 8% powierzchni gminy (Mapa 2). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 93 ha, w formie zaledwie 3 planów, jeden z których koncentruje się na wygenerowaniu nowej dzielnicy mieszkaniowej (ok. 6ha) w południowej części gminy. Podsumowanie dokumentów planistycznych można znaleźć poniżej (Tabela 1).

Mapa 169. Mpzp w Gminie Miasto Łańcut



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 1. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185

Łączut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

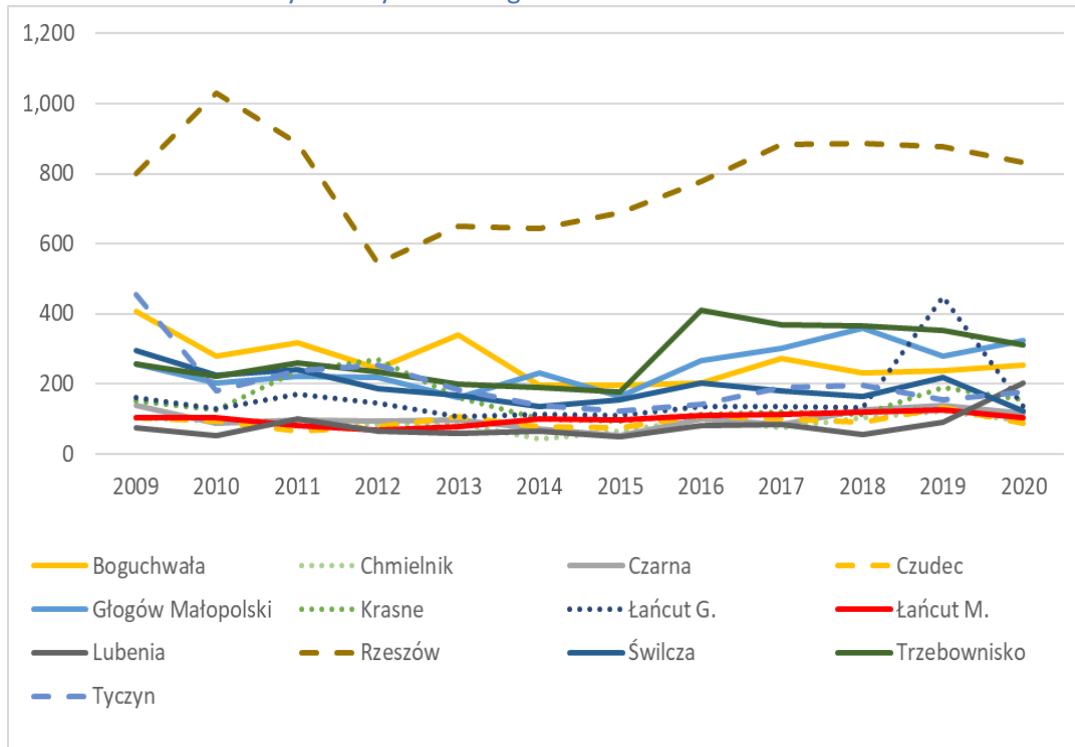
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

Z wyłączeniem nowych planów na dużą dzielnicę mieszkaniową, oraz porządkowania centrum, procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu utrzymuje się na relatywnie stabilnym (odchylenia o ok 15%) poziomie ok 103 decyzji rocznie (dane z 2020), z czego większość (77) przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 5](#) i [Rysunek 6](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku **796** nowych mieszkań, z czego **437** w latach 2014-2020. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano ok. **60** nowych mieszkań.¹⁰

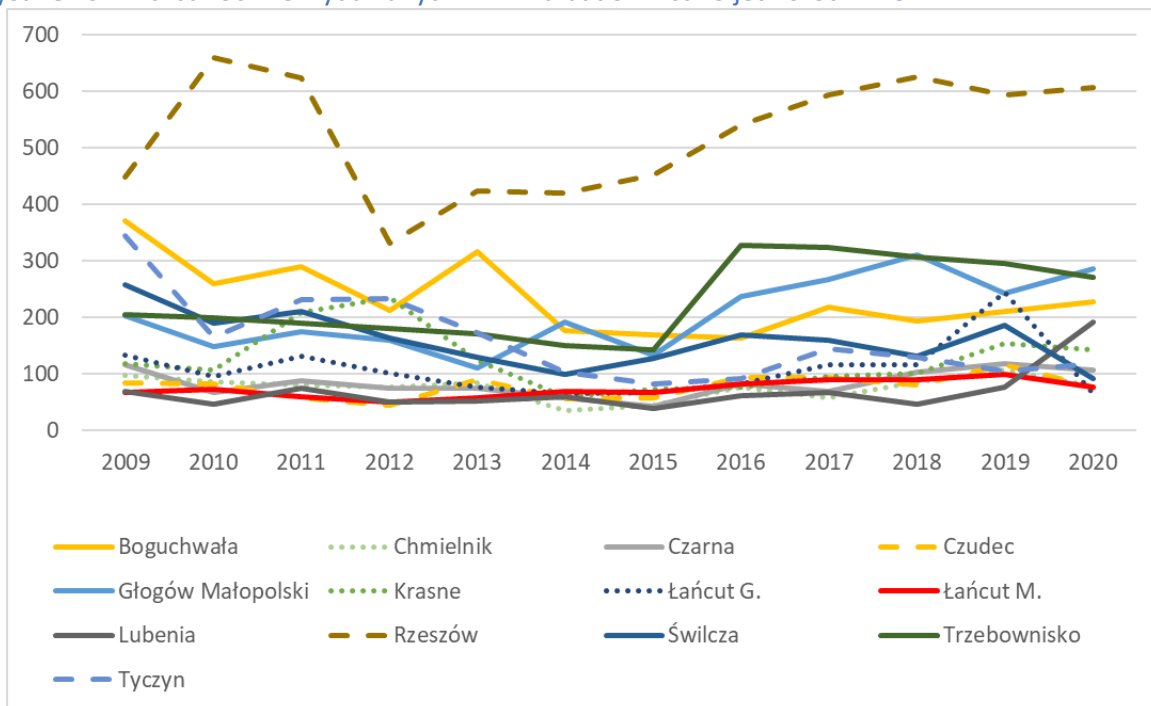
¹⁰ Dane GUS

Rysunek 61. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



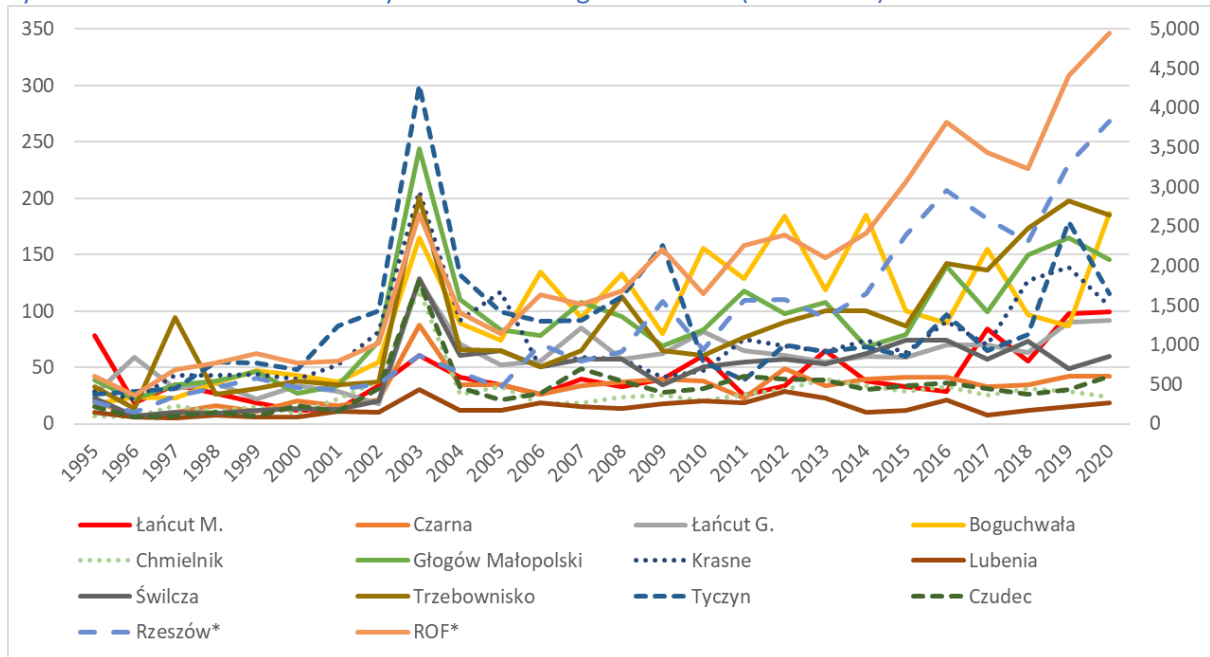
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 62. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 63. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

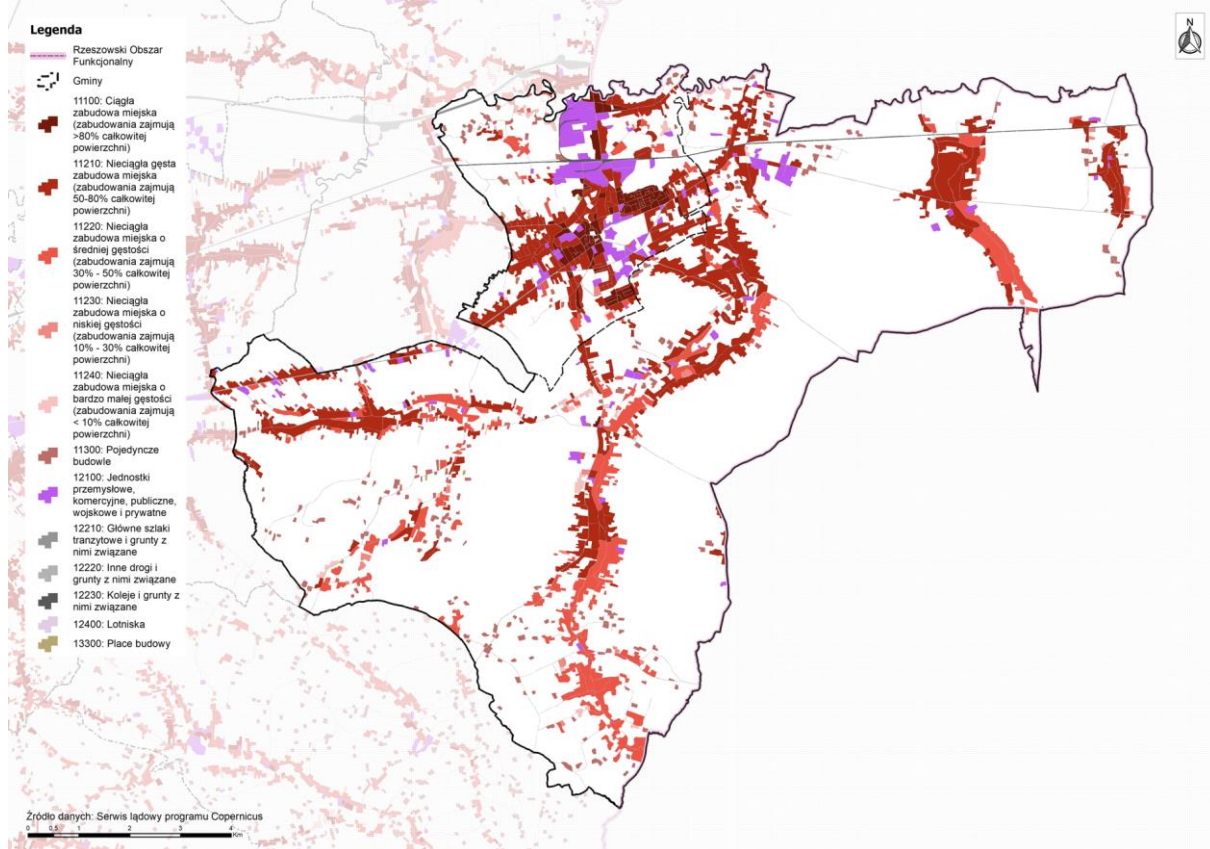
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Zgodnie z danymi z GUS z 2019 r. powierzchnia miasta łańcuta wynosi 1 942 ha (w przybliżeniu 19,4 km²), czyli ok. 4,3% obszaru powiatu łańcutckiego, ilość osób zamieszkujących w mieście łańcut wynosi 17 675 (wg danych z GUS z 2020r.). Oddalone jest ono o 28 km od, leżącego na północ, miasta Leżajsk oraz 18 km od Rzeszowa, który leży na zachód od łańcuta. 63 km na wschód od miasta znajduje się przejście graniczne polsko - ukraińskie w Medyce oraz 67 km od przejścia w Korczowej. Przejście polsko - słowackie znajduje się w odległości 86 km od miasta łańcut. Miasto łańcut graniczy z trzema gminami: Czarna od strony północno-zachodniej, Białobrzegi od strony północno-wschodniej oraz gminą wiejską łańcut od południowego - wschodu.

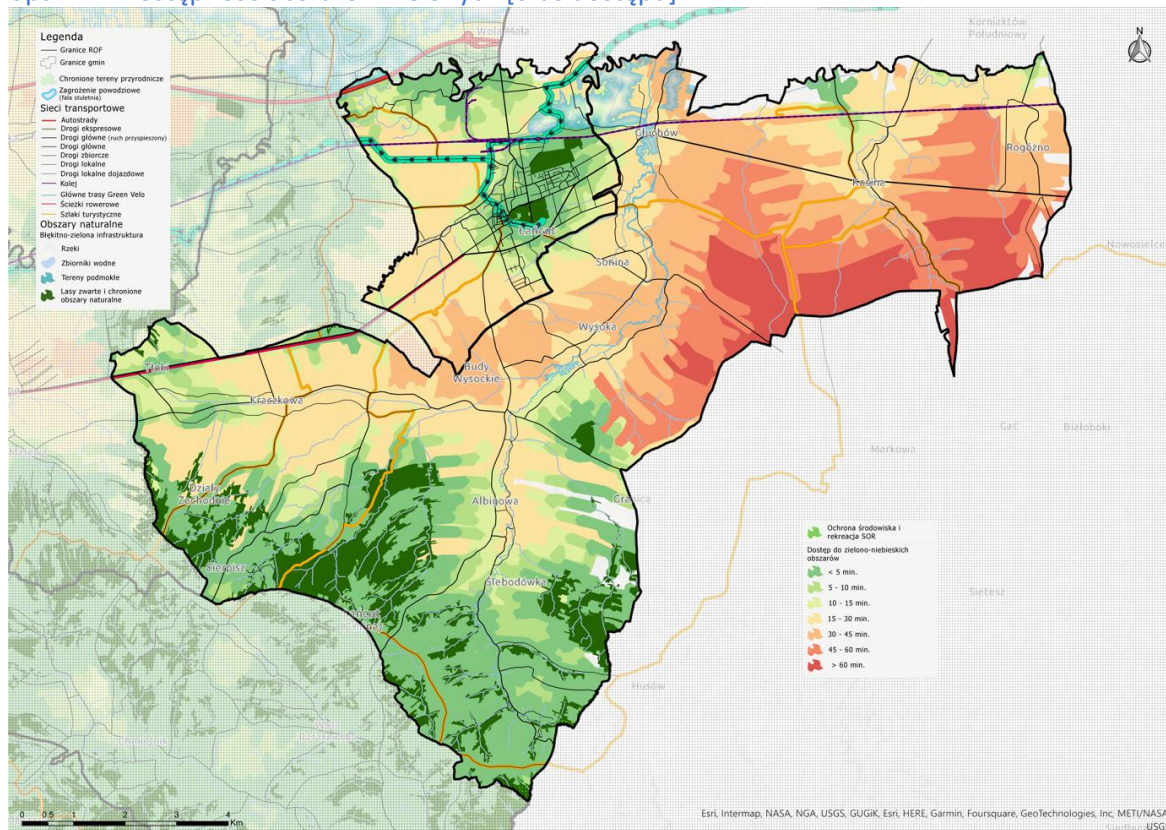
Z racji położenia miasta w dwóch mezoregionach (Podgórze Rzeszowskie i Pradolina Podkarpacka) miasto ma urozmaiconą rzeźbę terenu. Granicą pomiędzy mezoregionami jest magistrala kolejowa dzieląca miasto na dwie części: północną – nizinną oraz południową - wyżynną.

Mapa 170. Struktura osadnicza



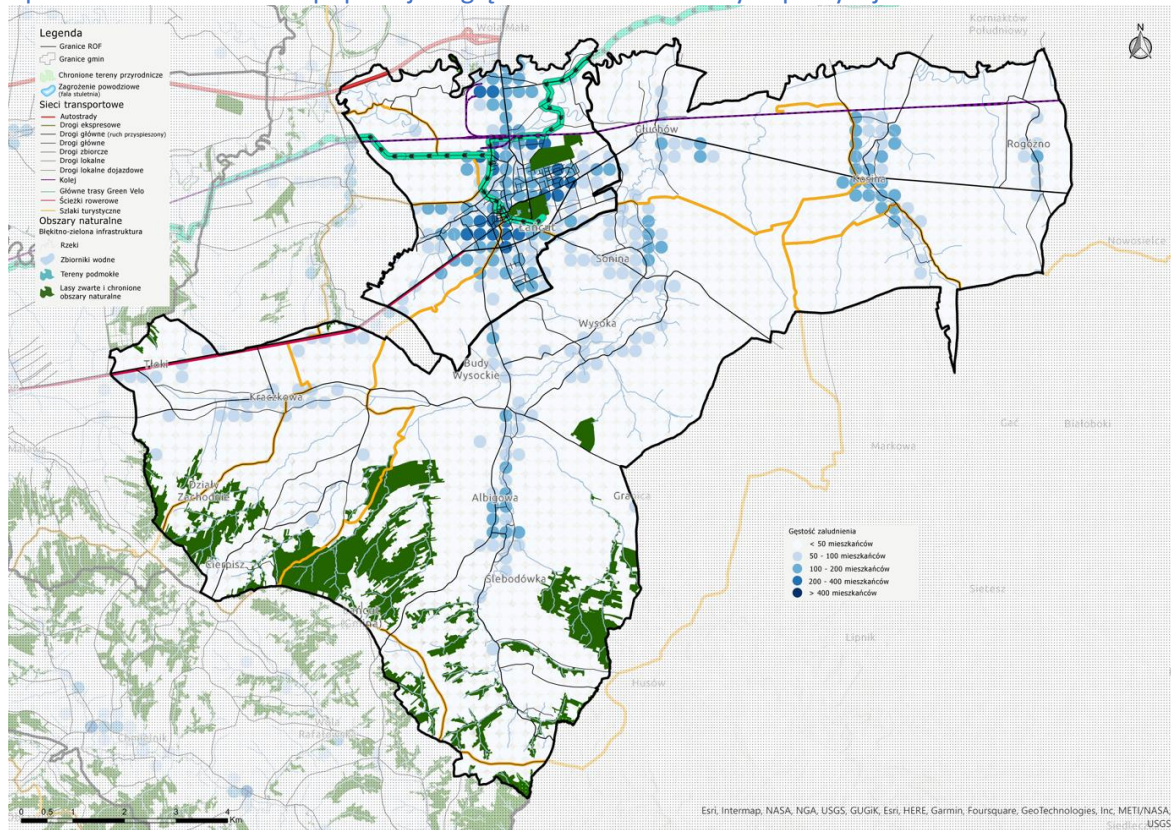
Źródło: opracowanie własne

Mapa 171. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

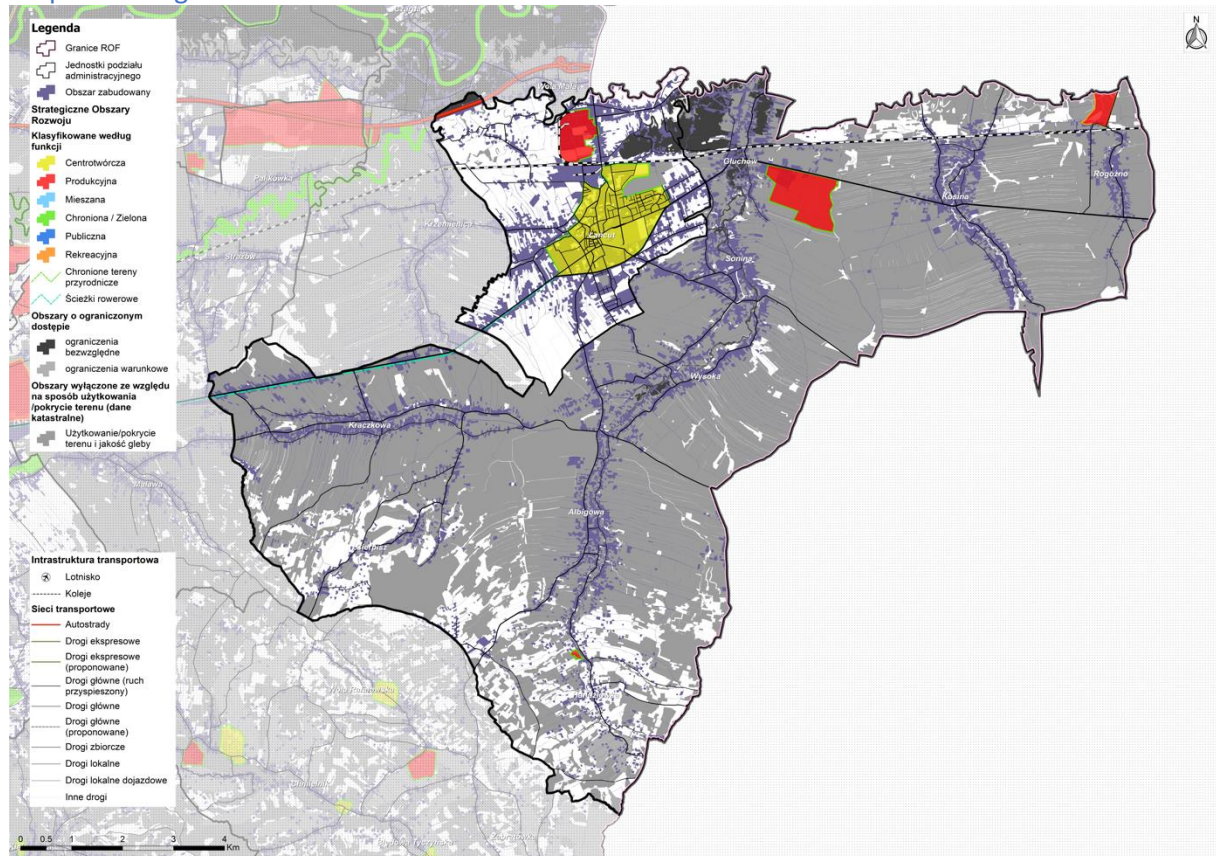
Mapa 172. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: opracowanie własne

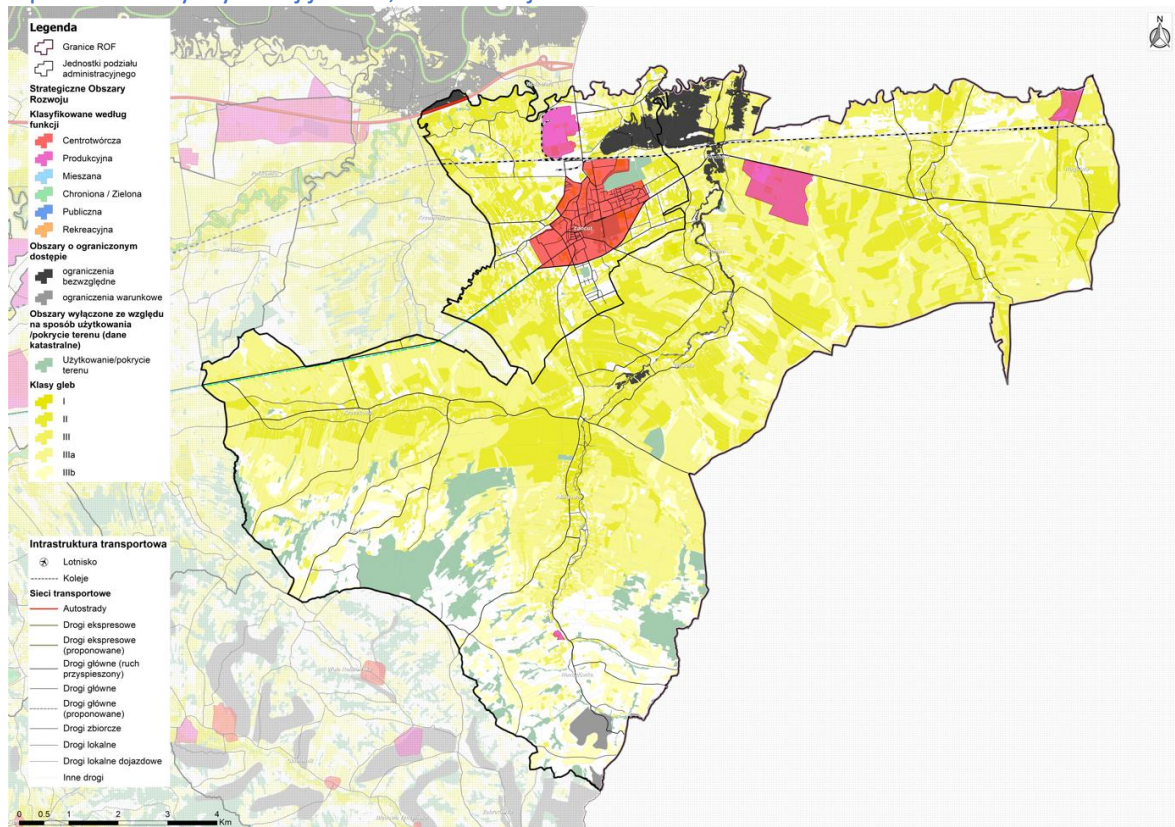
Analiza potencjału działek pod rozwój poszczególnych funkcji, wskazuje, iż największym potencjałem gminy są tereny pod zabudowę mieszkaniową i mieszaną (Mapa 8). Analizy pokazują, że gmina z racji ochrony dóbr kultury powinna skupić się na porządkowaniu i polepszaniu jakości istniejącej struktury miejskiej oraz jakości przestrzeni publicznych. Na północ od linii kolejowej, zlokalizowane są potencjalnie dobre tereny pod inwestycje produkcyjne, które gmina uważa za priorytetowe i zostały one uwzględnione w Strategii Przestrzennej ROP (Mapa 6).

Mapa 173. Uzgodnione SOR w Gminie Miasto Łańcut



Źródło: opracowanie własne

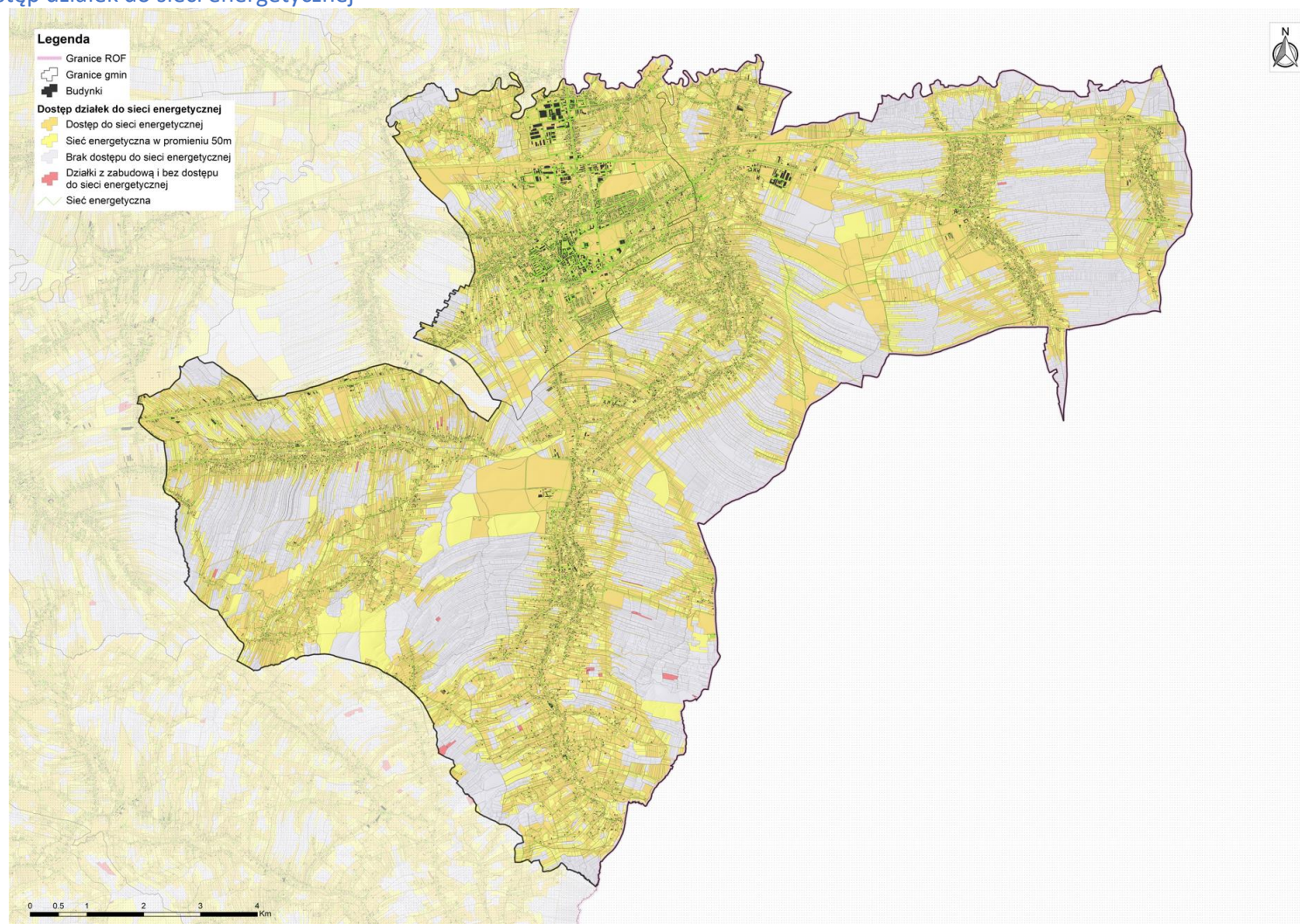
Mapa 174. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

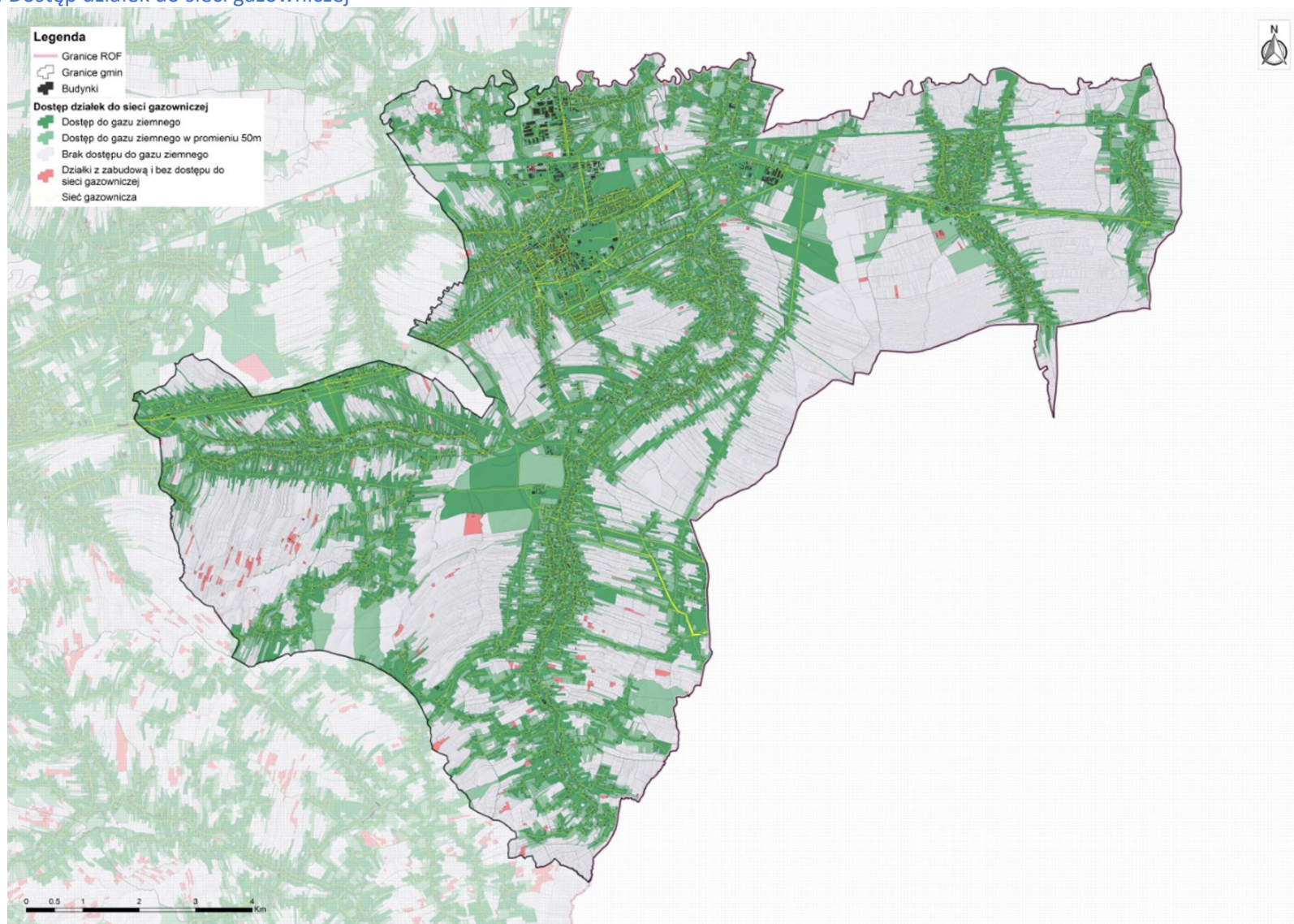
Załączniki

Mapa 176. Dostęp działek do sieci energetycznej



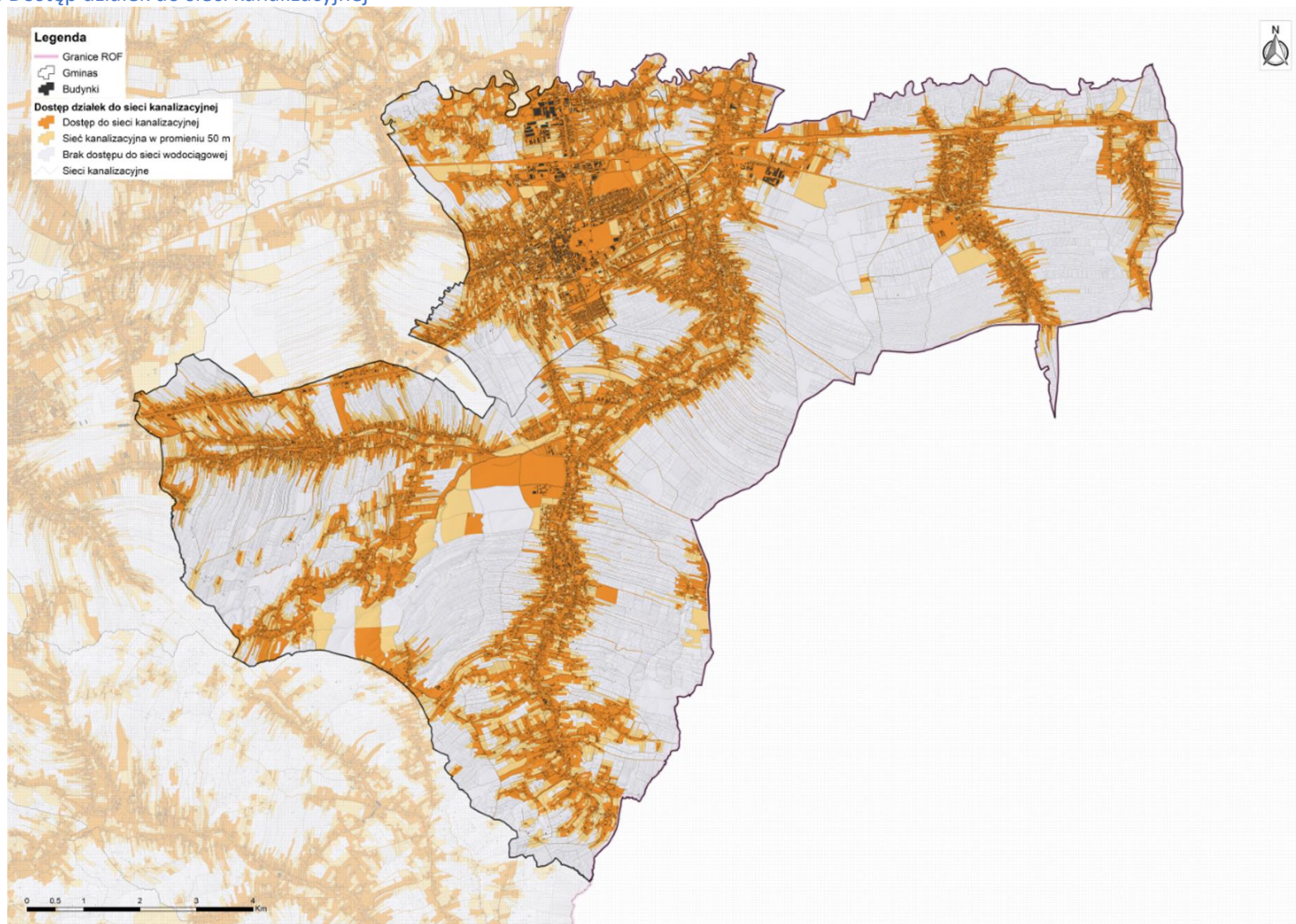
Źródło: opracowanie własne

Mapa 177. Dostęp działek do sieci gazowniczej



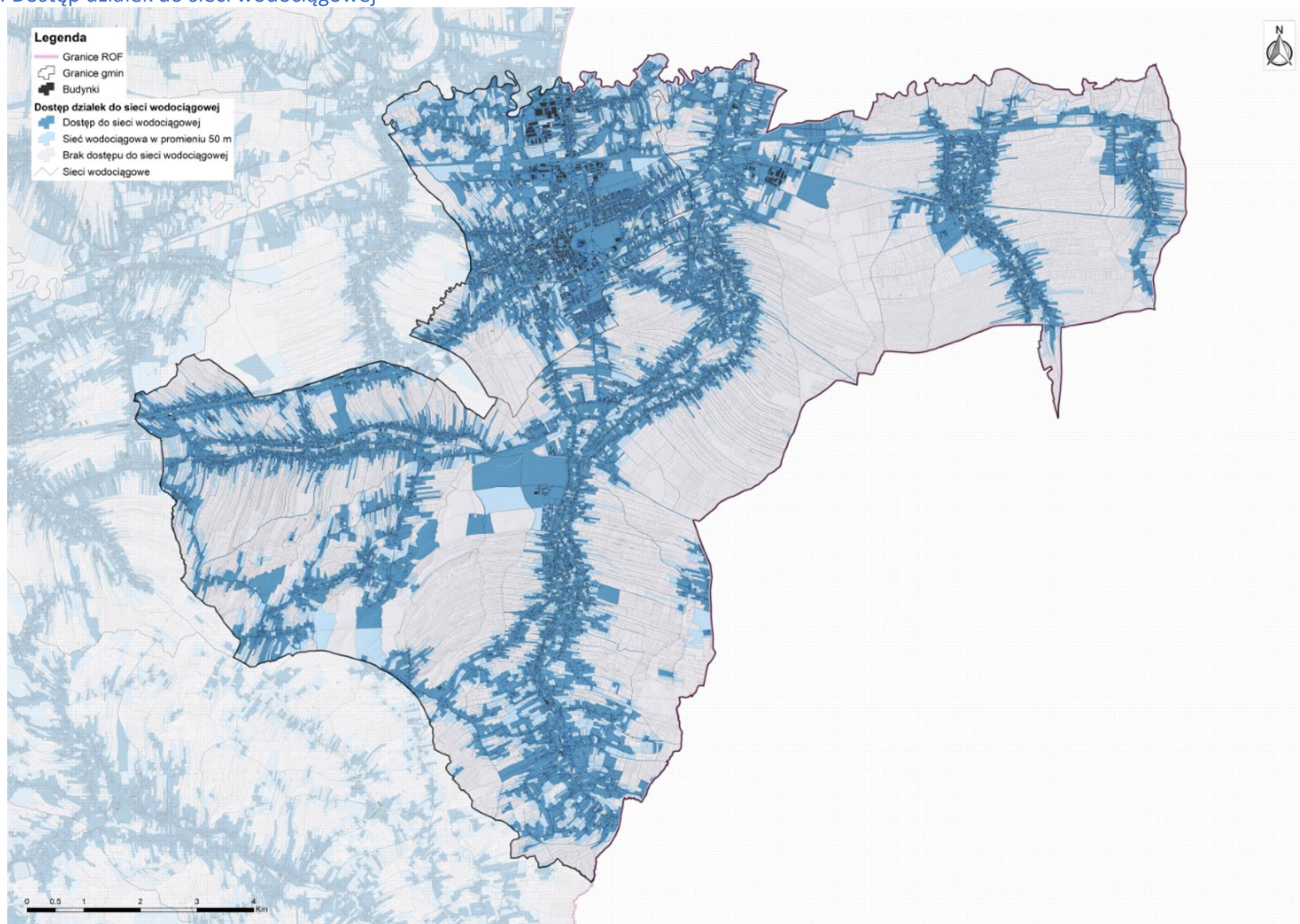
Źródło: opracowanie własne

Mapa 178. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



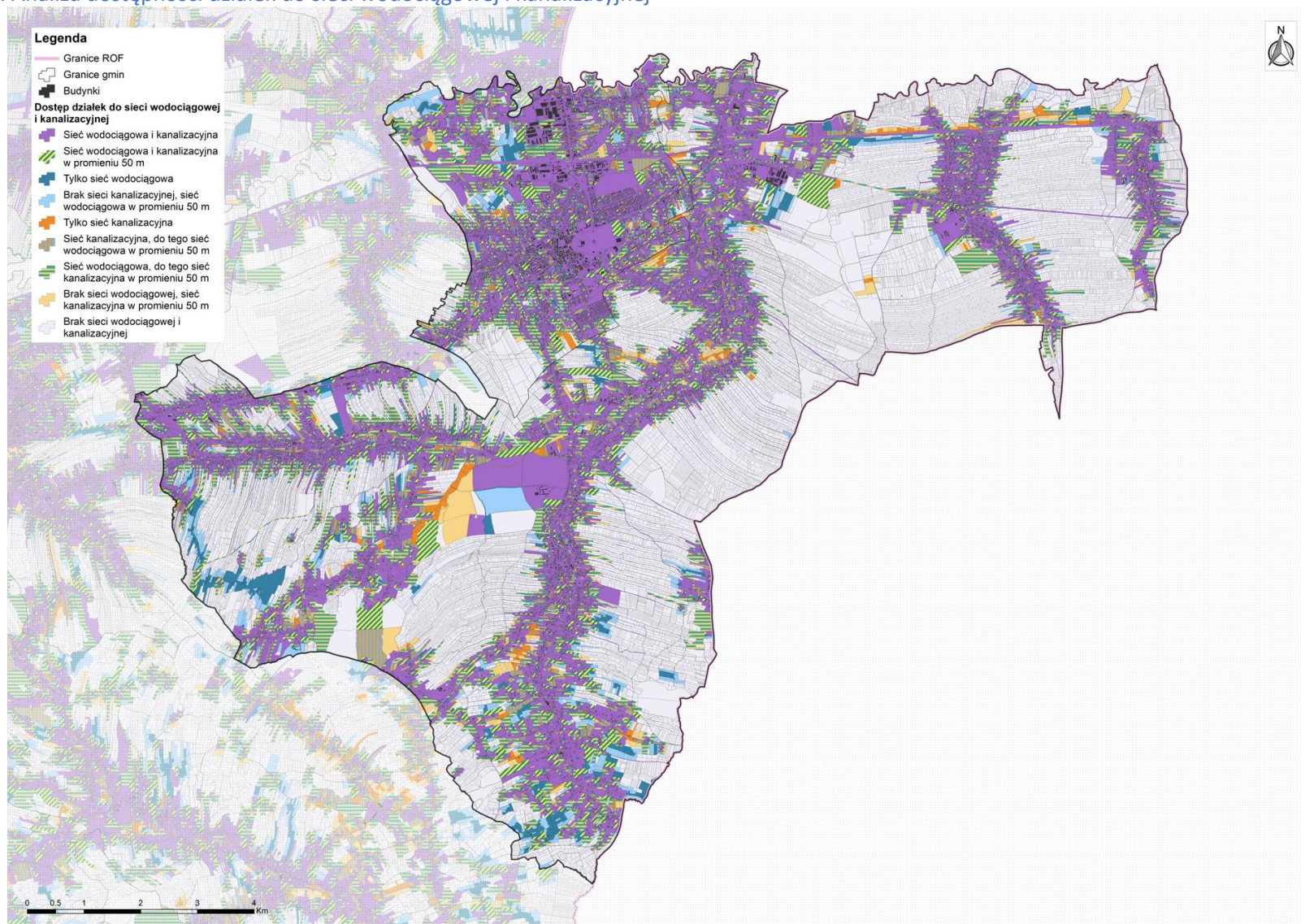
Źródło: opracowanie własne

Mapa 179. Dostęp działek do sieci wodociągowej



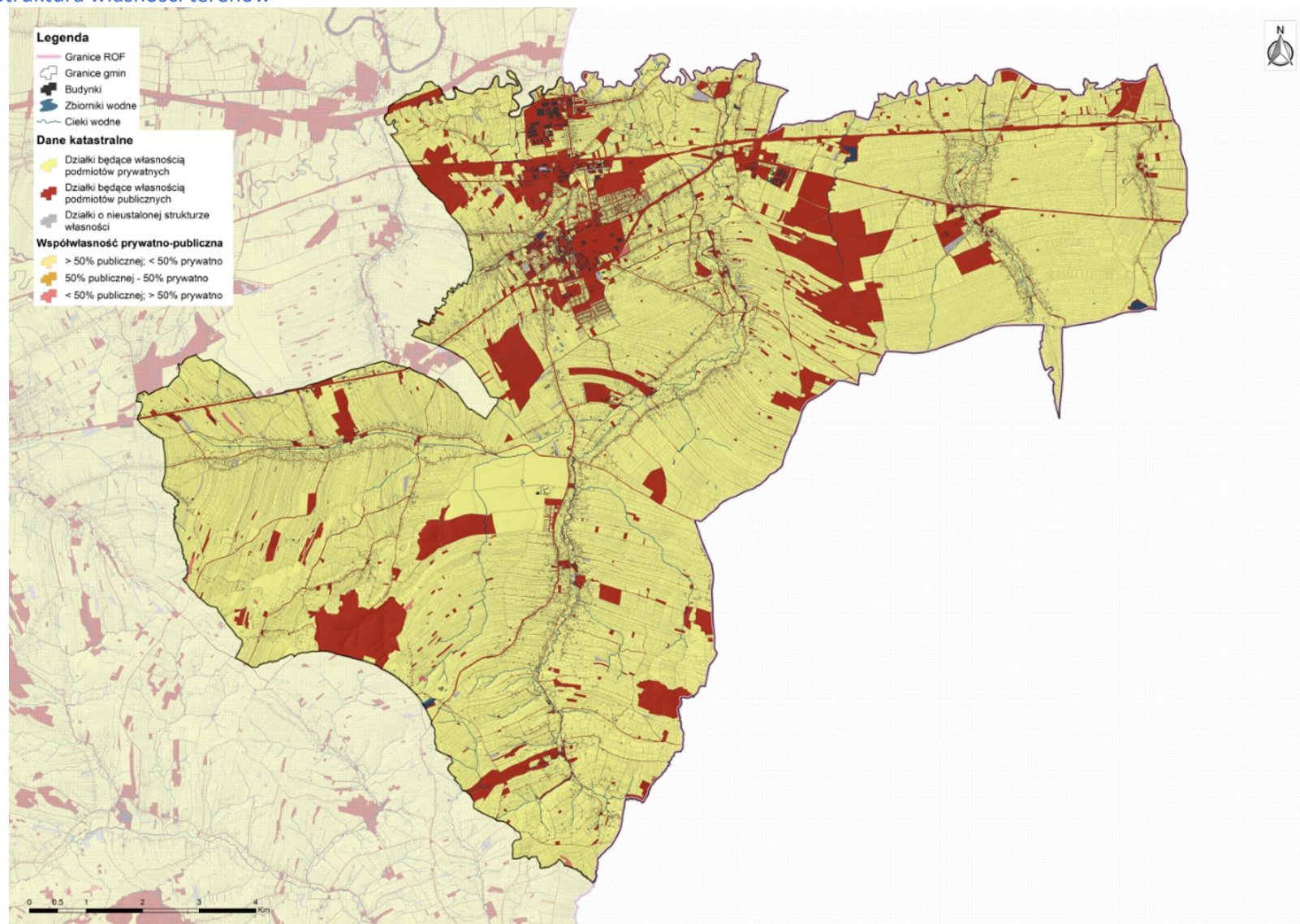
Źródło: opracowanie własne

Mapa 180. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



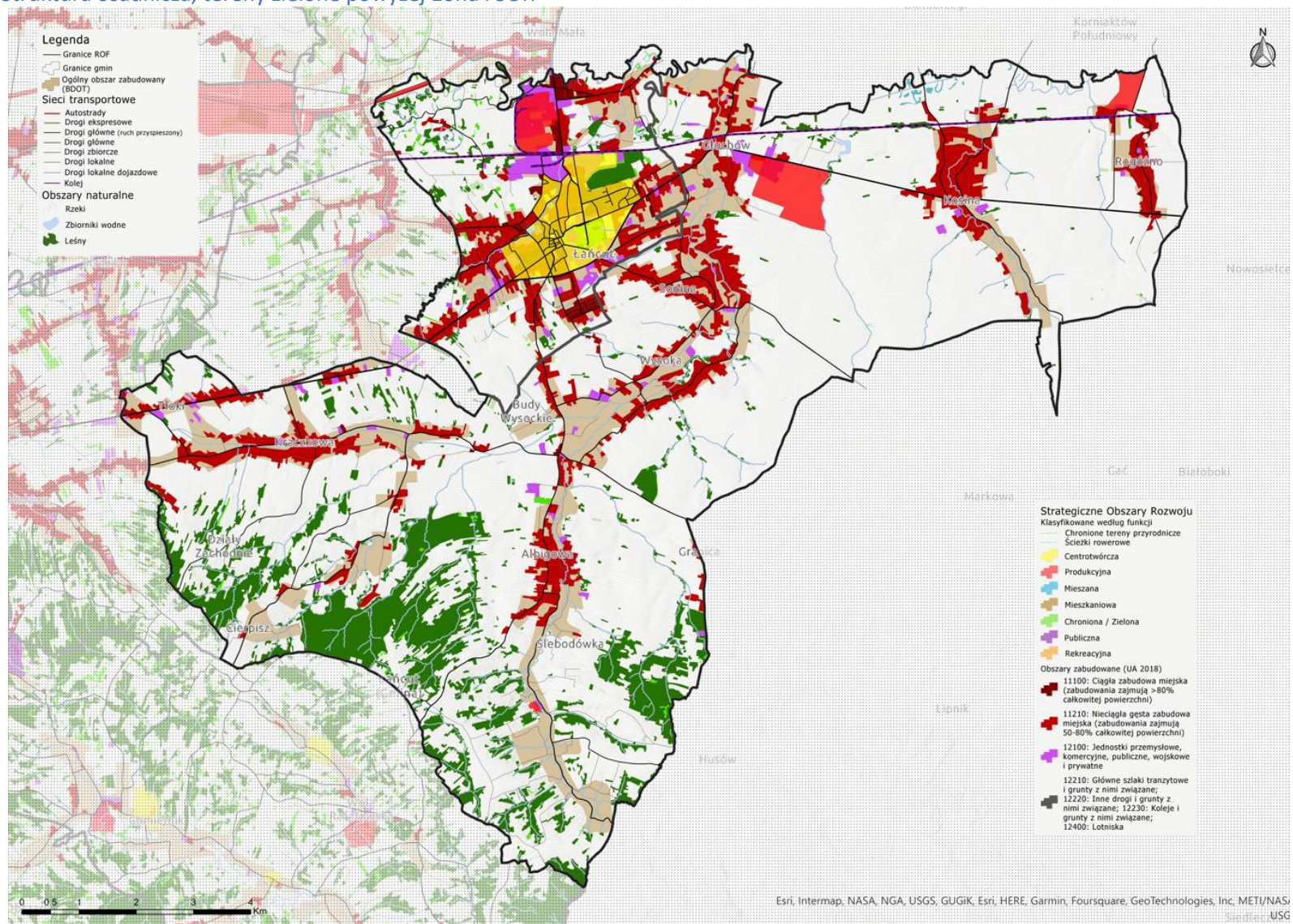
Źródło: opracowanie własne

Mapa 181. Struktura własności terenów



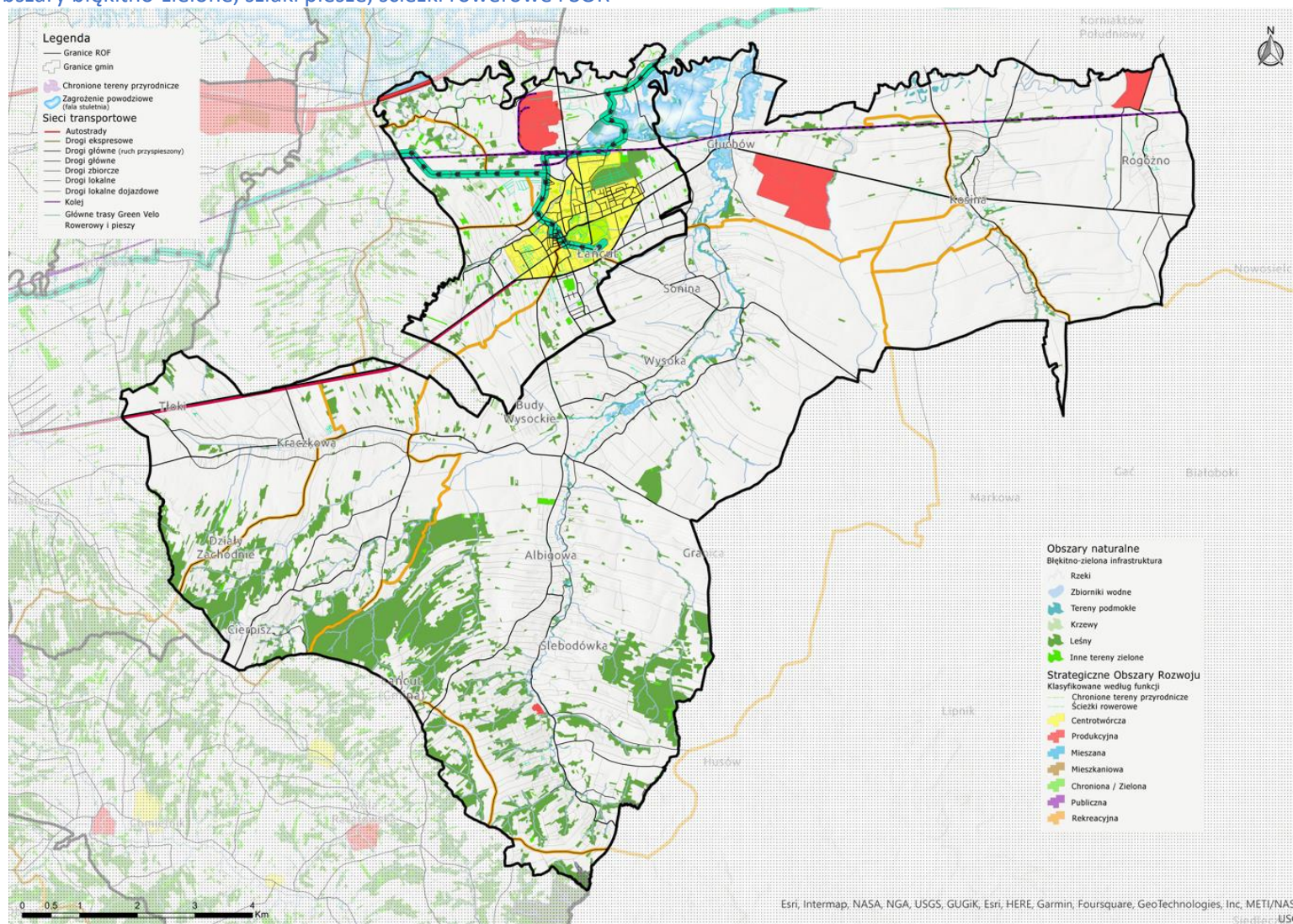
Źródło: opracowanie własne

Mapa 182. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: opracowanie własne

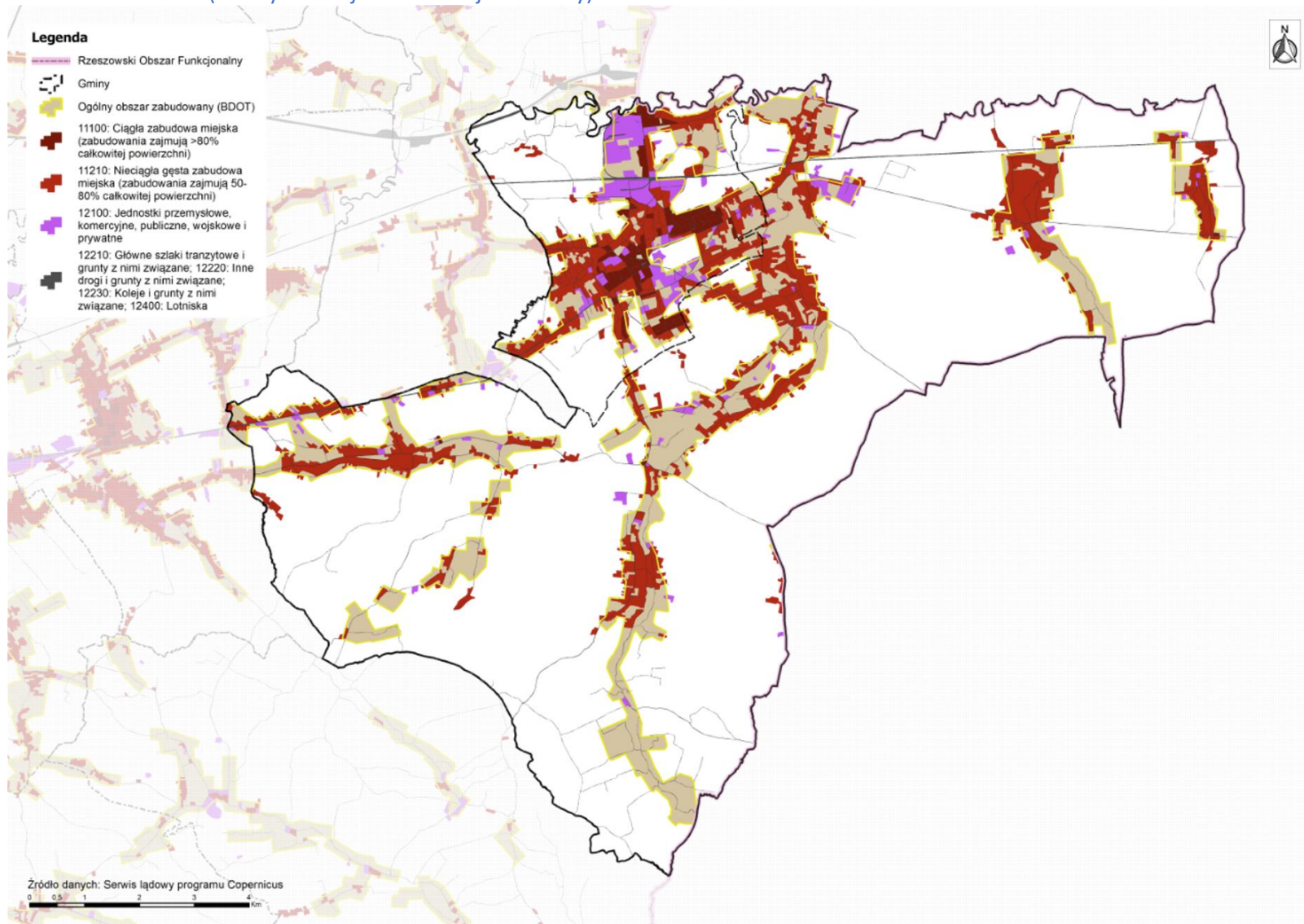
Mapa 183. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

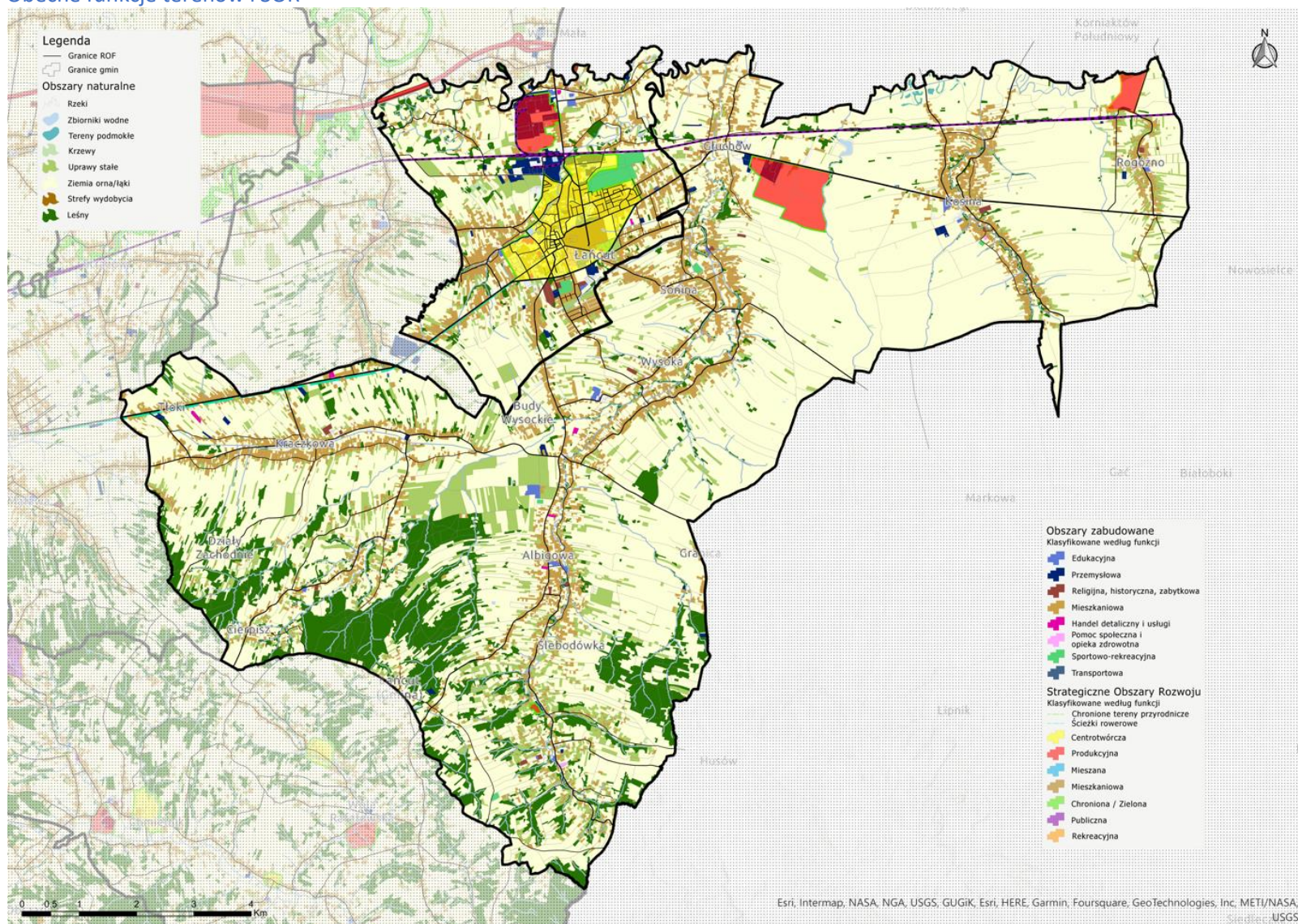
Źródło: opracowanie własne

Mapa 184. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



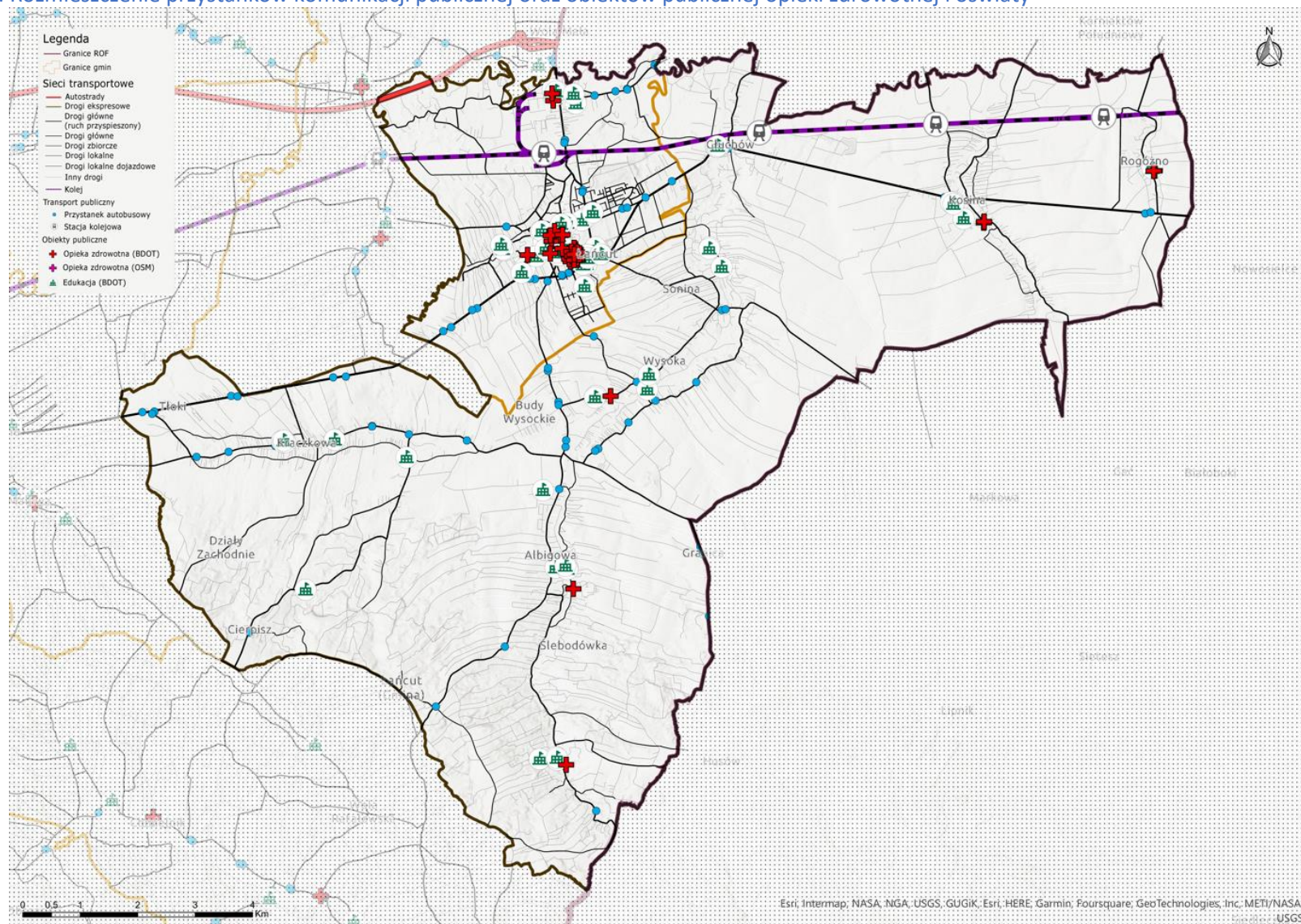
Źródło: opracowanie własne

Mapa 185. Obecne funkcje terenów i SOR



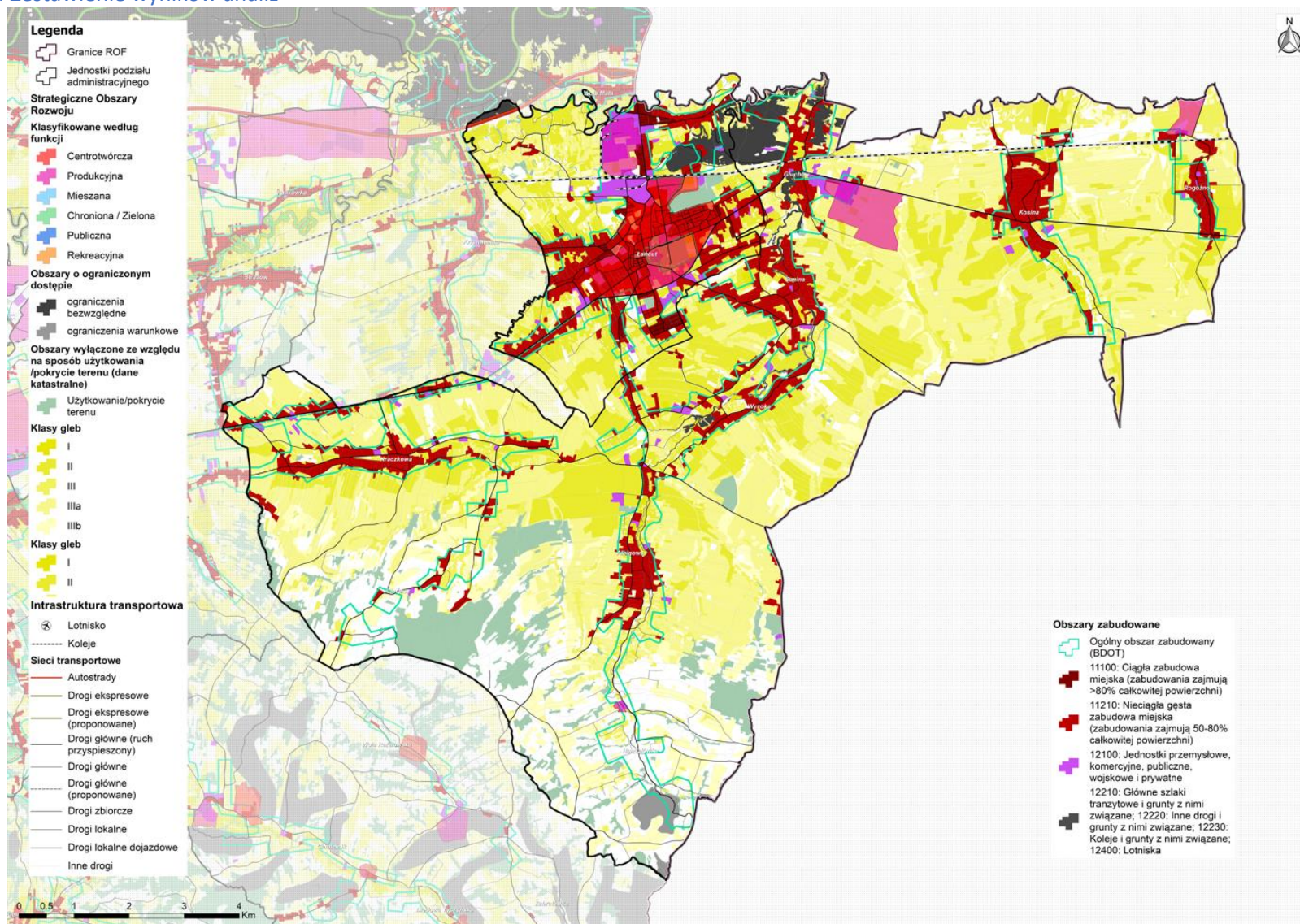
Źródło: opracowanie własne

Mapa 186. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



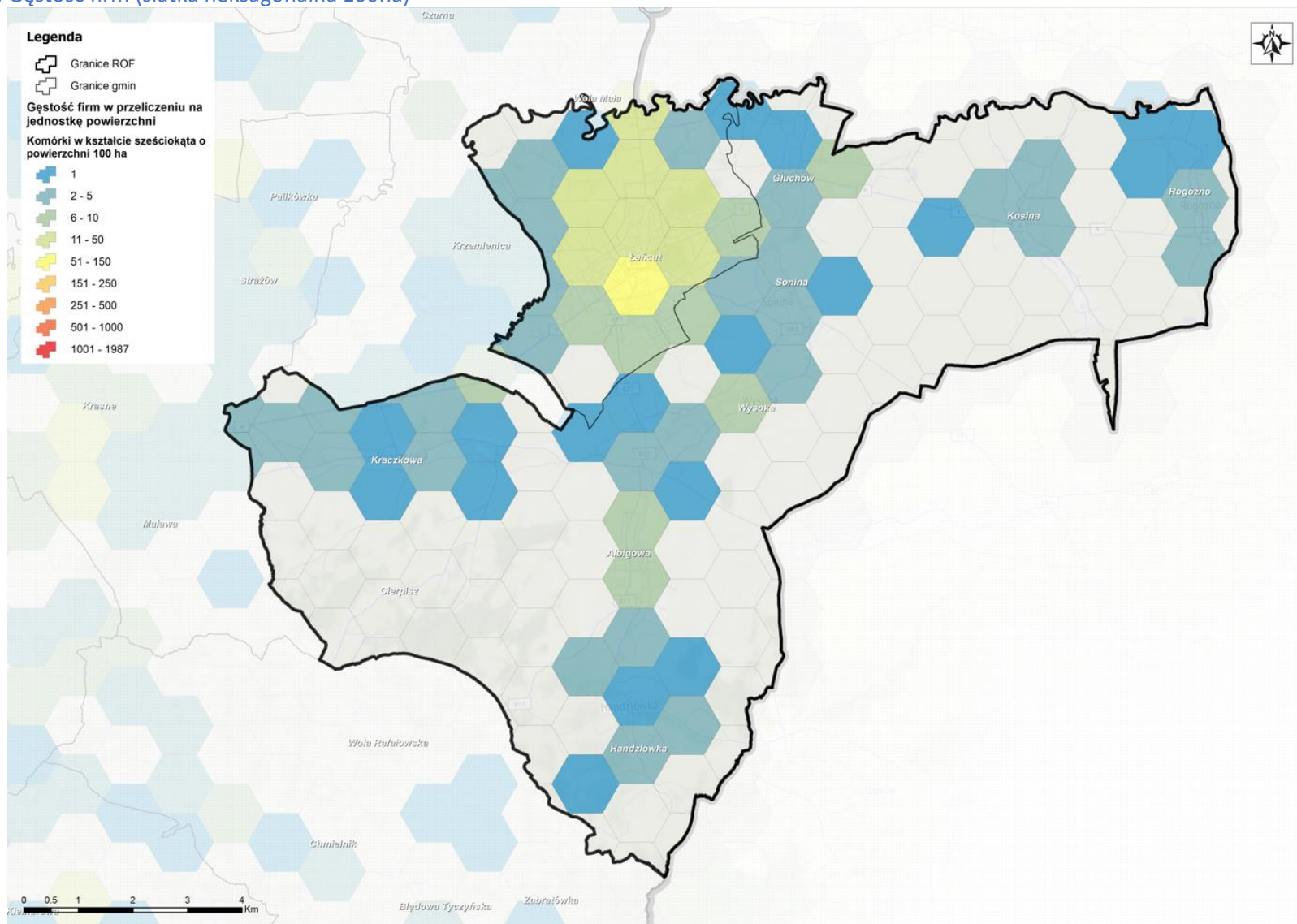
Źródło: opracowanie własne

Mapa 187. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 188. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

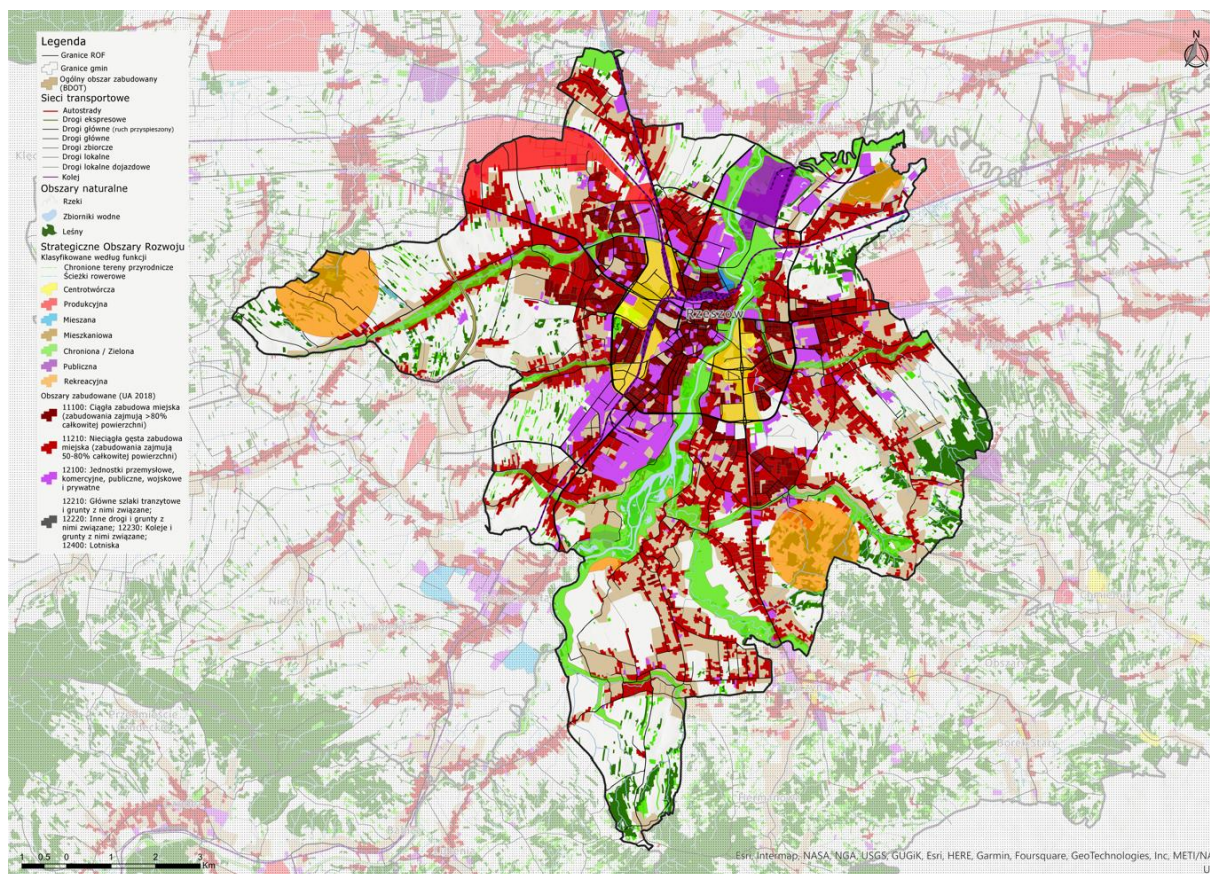


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

RZESZÓW

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	6
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	7
5. Dokumenty planistyczne	8
6. Rynek mieszkaniowy i dzwz	10
7. Zagospodarowanie przestrzenne	11
Załączniki	16

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	8
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	8
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	10
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	11
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	11

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	4
Mapa 2. Mpszp w Rzeszowie	9
Mapa 3. Struktura osadnicza	12
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	12
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	13
Mapa 6. Uzgodnione SOR na terenie miasta Rzeszów	14
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	15
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	15
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	16
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	17
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	18
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	19
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	20
Mapa 14. Struktura własności terenów	21
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	22
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	23
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	24
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	25
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	26
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	27
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	28

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

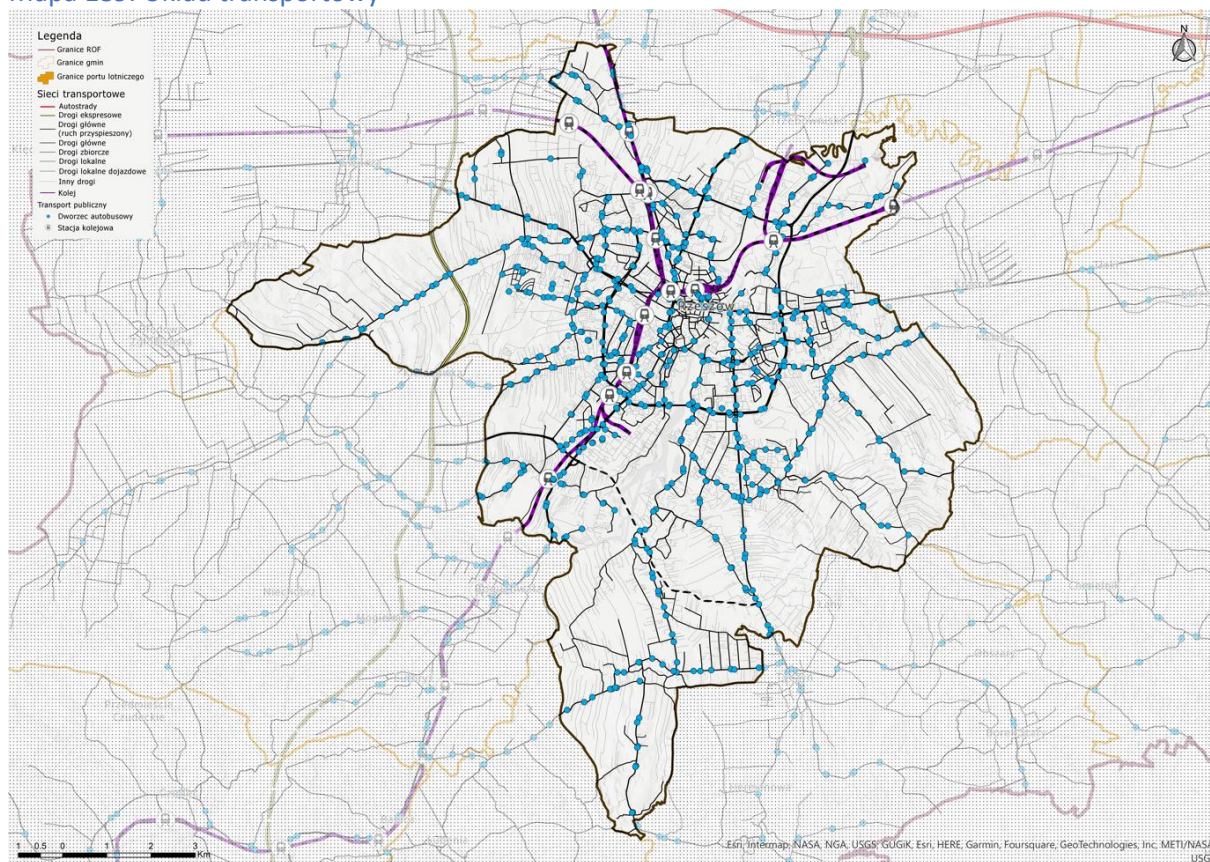
50. Wstęp

Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis miasta Rzeszów z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

51. Informacje ogólne o gminie

Miasto Rzeszów jest stolicą województwa podkarpackiego i głównym, centralnie położonym, ośrodkiem ROF. Z racji położenia oraz swych funkcji Rzeszów jest ważnym węzłem transportowym, na który składa się szereg elementów (Mapa 1). Przez miasto przebiegają trzy drogi krajowe (9, 19 i 94) oraz droga ekspresowa S19, a w jego pobliżu autostrada A4. Rzeszów jest też znaczącym węzłem kolejowym. Przede wszystkim przebiega przez niego linia nr 91 Kraków-Tarnów-Rzeszów-Przemyśl, a dodatkowo zbiegają się w nim linia nr 71 Ocice-Rzeszów oraz linia nr 106 Jasło-Rzeszów. Węzeł kolejowy składa się z 2 stacji (Rzeszów Główny, Rzeszów Staroniwa), 4 przystanków (Rzeszów Miłocin, Rzeszów Osiedle, Rzeszów Załęże, Rzeszów Zwiężczyca) oraz 1 rozjazdu: (Rzeszów Zachodni). W przylegającej do Rzeszowa gminie Trzebownisko znajduje się port lotniczy Jasionka, który w nieodległej przyszłości zyska połączenie kolejowe z Rzeszowem.

Mapa 189. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Rzeszowa zgodnie z wizją zawartą w projekcie studium ma opierać się na podziale miasta na trzy strefy urbanistyczne A, B i C.¹¹ Są one położone koncentrycznie w stosunku do centrum miasta i odzwierciedlają etapy jego rozwoju przestrzennego oraz koncentryczno-promienisty układu komunikacyjny, stanowiący szkielet zabudowy. Poszczególne strefy obejmują rejony miasta odznaczające się podobnym charakterem, wynikającym z rodzaju i intensywności zagospodarowania obszarów, dominacji, rodzaju i hierarchii występujących na nich funkcji, jakości architektury i przestrzeni publicznych. Kryterium wyróżniającym strefy jest również gęstość ich zaludnienia oraz dostępność do infrastruktury społecznej i technicznej, charakter obsługi komunikacyjnej, poziom obsługi transportem zbiorowym. Określone strefy różnią się między sobą potencjałem rozwojowym wynikającym m. in. z ich położenia i roli w strukturze miasta. Położone w granicach poszczególnych stref obszary zagospodarowania charakteryzują się podobnymi problemami dotyczącymi ich zagospodarowania i stanu ładu przestrzennego.

Strefa A obejmuje centralnie położoną część miasta i obejmuje m.in. śródmieście z historycznym centrum, środkowy odcinek doliny Wisłoka fragmenty linii kolejowych: relacji Kraków Główny – Medyka i Rzeszów – Jasło z dworcami, w tym dworcem głównym. Strefa obejmuje obszary: mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe, wojskowe i infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, w tym powstające rzeszowskie centrum komunikacyjne. Strefa A posiada powierzchnię ok. 9,93 km² i gęstość zaludnienia 6 310 os./km². Zamieszkuje ją około 32% ludności miasta.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna w strefie A jest w przeważającej części w pełni wykształcona i zwarta. Równocześnie posiada ona potencjał do podniesienia swojej rangi w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, co równocześnie będzie miało wpływ na poprawę wizerunku miasta jako małej metropolii, centrum regionu, centrum Polski południowo-wschodniej, do której to funkcji Rzeszów aspiruje.

Strefa B obejmuje obszary położone głównie poza tzw. „obwodnicą śródmiejską” oraz obszar zlokalizowany pomiędzy al. Rejtana a al. Armii Krajowej, a także obszar prawego brzegu Wisłoka, na północ od ul. Lwowskiej. Strefę tworzą, w większości, tereny miasta położone w granicach administracyjnych z 2005 r. oraz przyległe do nich tereny, na których nastąpiła ekspansja zabudowy po 2005 r., charakteryzujące się dużym potencjałem rozwojowym i pozostające w zainteresowaniu inwestorów. Strefa B posiada powierzchnię ok. 54,83 km² i gęstość zaludnienia 1 871 os./km². Zamieszkuje ją około 53% ludności miasta.

W strefie B należy podejmować działania zmierzające do poprawy jakości zagospodarowania obszarów już wykształconych oraz kreowanie nowych obszarów zabudowy jako wielofunkcyjnych. Dla ich lepszej obsługi transportowej, niezbędne jest uzupełnienie istniejącej sieci drogowej o brakujące elementy, jak również nowe ciągi uliczne. Strefa B posiada potencjał do stworzenia miejskiej przestrzeni wielofunkcyjnej, w której dominowały będą nadal osiedla mieszkaniowe z usługami o charakterze lokalnym.

Strefa C obejmuje obszary, położone na obrzeżach miasta, włączone w granice Rzeszowa po 2005 r. Są to dawne sołectwa, a obecnie osiedla: Przybyszówka, Bzianka, Zwińczyca, Budziwój, Biała, Słocina, Matysówka i Pogwizdów Nowy. Strefa C posiada powierzchnię ok. 64,26 km² i gęstość zaludnienia 465 os./km². Zamieszkuje ją około 15% ludności miasta. Dominujące w strefie obszary otwarte: rolne, leśne i zielone o charakterze naturalnym, w tym położone w dolinach potoków, zajmują ponad 75% jej powierzchni. Obszary te charakteryzują się bogactwem terenów atrakcyjnych krajobrazowo, predysponowanych do wykorzystania rekreacyjno-wypoczynkowego oraz dla rolnictwa miejskiego. Nie

¹¹ Niniejszy „Syntetyczny opis gminy”, kiedy nawiązuje w swojej treści do projektu studium m. Rzeszów, to odnosi się do projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 27 maja 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. Konsultacje i uwagi z pewnością wpłyną na zapisy projektu studium, jednak obecnie zakres tych zmian nie jest znany.

występuje tu niemal zieleni urządzona. Potencjał środowiska naturalnego jest słabo wykorzystany ze względu m.in. na słabą dostępność terenów i niska intensywność zabudowy oraz jej charakter.

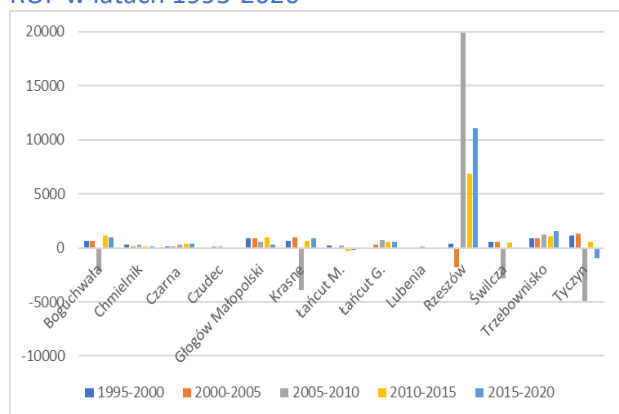
W strefie C należy podejmować działania zmierzające do uzupełniania istniejących zespołów zabudowy (przy zachowaniu jej ekstensywnego charakteru) i poprawy jakości zamieszkania poprzez rozbudowę układu komunikacyjnego, usług podstawowych oraz wykreowanie nowych miejskich terenów rekreacji i wypoczynku. Strefa C posiada potencjał na istotne uzupełnienie oferty terenów rekreacji i wypoczynku w mieście. Możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tej strefie, poza istniejącymi zespołami, powinna być natomiast uwarunkowana kryteriami przyrodniczymi, krajobrazowymi i infrastrukturalnymi oraz brać pod uwagę różnorodne, czasami wzajemnie sprzeczne, oczekiwania społeczne.

Analizując powyższe stwierdzenia zaczerpnięte z projektu nowego studium dla Rzeszowa należy stwierdzić, że miasto zamierza w zdecydowany sposób wejść na ścieżkę rozwoju, której wyznacznikiem ma być pogodzenie presji inwestycyjnej wynikającej z atrakcyjności Rzeszowa jako miejsca zamieszkania, pracy, nauki i biznesu z zasadami racjonalnego i zrównoważonego rozwoju w skali całego ROF, wymogami ochrony środowiska oraz zasadami ładu przestrzennego.

52. Demografia

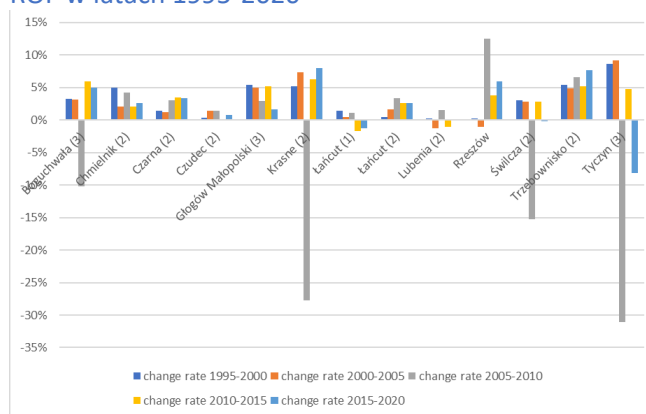
Według danych GUS na koniec 2020 roku Rzeszów zamieszkiwało **196.638 mieszkańców**, co przekłada się na 52,3% potencjału ludnościowego ROF. Analiza trendów rozwoju demograficznego w dłuższym okresie jest niezwykle trudna z uwagi na wielokrotne przyłączanie części otaczających gmin do Rzeszowa. W efekcie nakładało się na siebie kilka procesów, które na poziomie statystycznym bardzo trudno zidentyfikować i wydzielić. Niemniej jednak na podstawie analizy danych można postawić tezę, że liczba ludności Rzeszowa rosła nie tylko z powodu przyłączania nowych terenów, ale także innych czynników, przy czym ten „samoistny” wzrost nie jest bardzo dynamiczny (*Rysunek 1, Rysunek 2*). Prognoza demograficzna oparta o prognozę GUS z 2014 r. i skorygowana faktycznymi danymi z okresu do 2020 roku sugeruje, że w 2030 r. Rzeszów ma zamieszkiwać ok. 206.500 osób, co oznaczałoby wzrost o ok. 5%.

Rysunek 64. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 65. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności Rzeszowa 59,5% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym; co lokuje miasto poniżej średniej w województwie (61,1%) i na poziomie średniej dla kraju (59,5%). 19,1% jest w wieku przedprodukcyjnym, a 21,4% w poprodukcyjnym. W ramach ROF wyższy odsetek osób w wieku poprodukcyjnym notowany jest jedynie w mieście Łańcut.

53. Główne wskaźniki gospodarcze

Podczas gdy Rzeszów „dostarcza” 52% potencjału ludnościowego ROF i zajmuje 12% powierzchni ROF, jego **potencjał ekonomiczny** jest znacznie większy - odpowiada za ponad 70% pracujących w Obszarze oraz ponad 80% aktywnych firm.

Rzeszów jest głównym ośrodkiem działalności produkcyjno-usługowej ROF. Istotny udział w generowanych przychodach mają m.in. handel energią elektryczną, usługi informatyczne, handel hurtowy, produkcja pojazdów powietrznych, produkcja żywności, usługi budowlano-montażowe i produkcja metalowych wyrobów gotowych. Rzeszów stawia także na rozwój klastrów, najbardziej znane z nich to: „Dolina Lotnicza” (klastr firm wytwarzających na potrzeby przemysłu lotniczego), Poligen (Klastr Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych) oraz klastr firm informatycznych Polski Wschodniej.

Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych były 6294 osoby - 3239 kobiet i 3055 mężczyzn ([Rysunek 3](#)). Liczba bezrobotnych pozostaje nieco wyższa niż przed pandemią - na koniec 2019 r. było 6181 osób bezrobotnych. Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym wyniosła na koniec 2021 roku 5.4% i była zbliżona do średniej dla całego Obszaru (5.5%). Na tle pozostałych części ROF wysoki jest odsetek długotrwale bezrobotnych (blisko 67%), wyższy odnotowywany jest jedynie w Chmielniku.

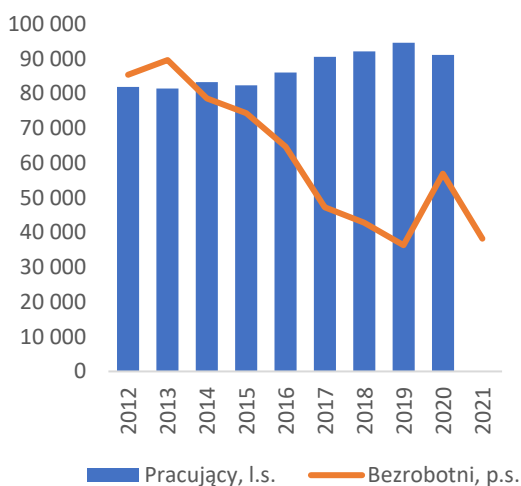
Populacja podmiotów gospodarczych zdominowana jest przez mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły blisko 97% wszystkich podmiotów - ich łączna liczba wynosiła 31426. 1008 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, 48 miało ponad 250 zatrudnionych (to 80% wszystkich tego typu podmiotów obecnych w ROF) ([Rysunek 4](#)). Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowało się 913 spółek handlowych z udziałem zagranicznego kapitału (90% tego typu podmiotów z ROF).

Na podstawie danych firmy D&B można szacować, że zarejestrowane na terenie Rzeszowa firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie 45-50 miliardów złotych, przy czym ok. ¼ tych przychodów generowanych jest przez jeden podmiot prowadzący działalność na rynku obrotu energią.

Pełniejsze wykorzystanie potencjału ekonomicznego miasta wymaga przełamywania barier rozwojowych, takich jak: i) skomplikowana struktura własnościowa gruntów utrudniająca pozyskiwanie atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, ii) ograniczone zasoby lokali/budynków, ważnych w kontekście działalności usługowej, iii) potrzeba podnoszenia kwalifikacji, w szczególności w zakresie kompetencji technicznych lokalnych zasobów pracy, iv) ograniczona współpraca ośrodków naukowych oraz uczelni z władzami publicznymi i sektorem prywatnym.

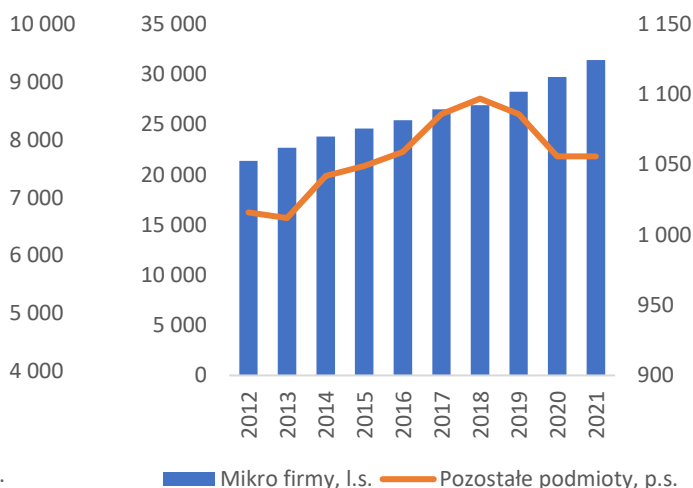
By przyciągać młodych profesjonalistów Rzeszów musi tworzyć warunki dla atrakcyjnego życia i spędzania wolnego czasu oraz dbać o infrastrukturę wspierającą łączenie życia zawodowego z rodzinnym (żłobki, przedszkola, itp.). Generowanie coraz to większej wartości dodanej wymaga nieustannego wzrostu zaawansowania prowadzonej w Rzeszowie działalności, dlatego też konieczne są wszechstronne (badania naukowe, w kapitał ludzki) inwestycje w innowacyjność.

Rysunek 66. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 67. Statystyki firm (według REGON)

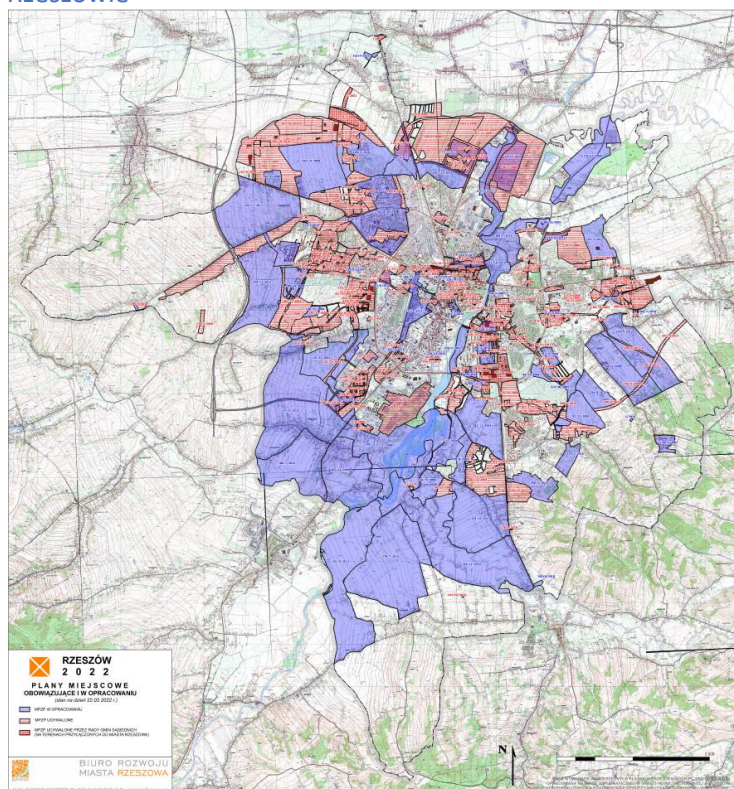


Źródło: GUS

54. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2000 r. W 2022 r. opracowano projekt nowego studium, który aktualnie jest przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu i konsultacji społecznych. Na terenie miasta, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **211 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 2012 ha, a więc 16% powierzchni gminy (trzeci wynik w całym ROF, najwyższy wśród miast wchodzących w skład ROF). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia obowiązujących planów zwiększyła się o 990 ha. Na koniec 2020 r. pięć kolejnych planów dla 4185 ha terenu (ponad dwukrotność powierzchni obecnie objętej mpzp) znajdowało się w opracowaniu. Poziom pokrycia planistycznego w Rzeszowie jest niezadowalający na tle potrzeb oraz wyników innych polskich dużych miast (co jest problemem tym bardziej, gdy uwzględni się dynamiczny rozwój miasta). Bardziej optymistycznie wyglądają dane o wszczętych procedurach planistycznych, choć nadzieję studzi fakt, że większość wszczętych planów pozostaje w procedurze sporządzania dłużej niż 3 lata (Tabela 1).

Mapa 190. Mppz w Rzeszowie



Źródło: Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa

Tabela 8. Mppz w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12

Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łańcut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

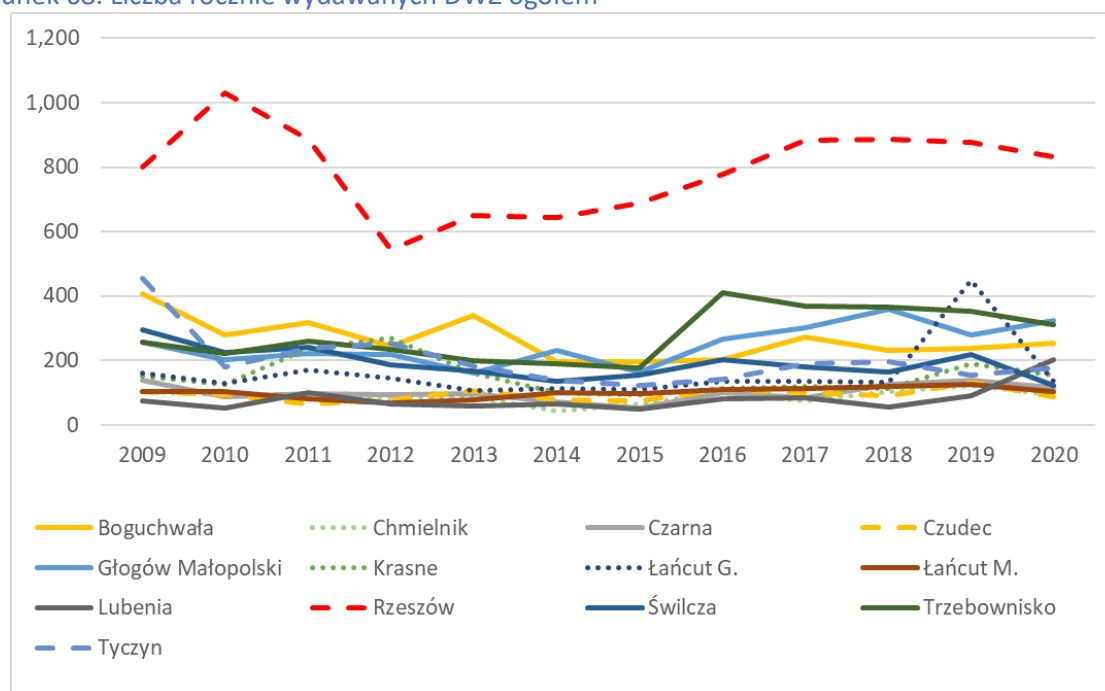
55. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec niezadowalającego pokrycia planistycznego miasta, istotna część procesów w zakresie zagospodarowania przestrzennego opiera się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu waha się w granicach 500-900 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 5](#) i [Rysunek 6](#)). Równocześnie 142 ha

Niezagospodarowane tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową [ha]

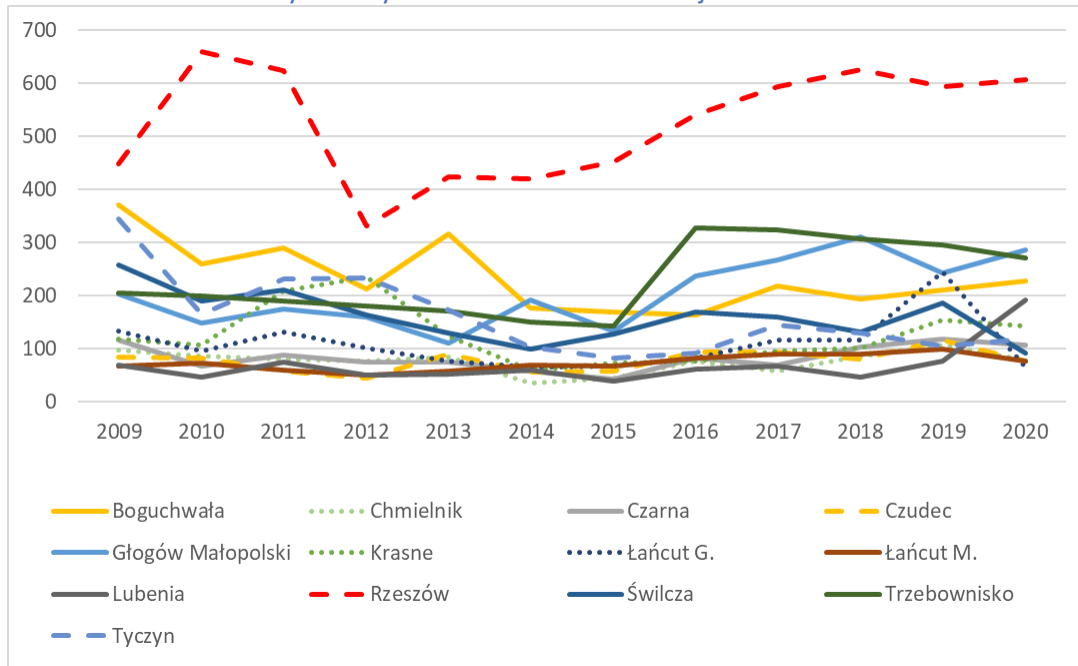
W latach 2005-2020 w Rzeszowie oddano do użytku 29181 nowych mieszkań, z czego aż 19033 w latach 2014-2020, co wyraźnie wskazuje na wzrastającą dynamikę rozwojową w tym zakresie.

Rysunek 68. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



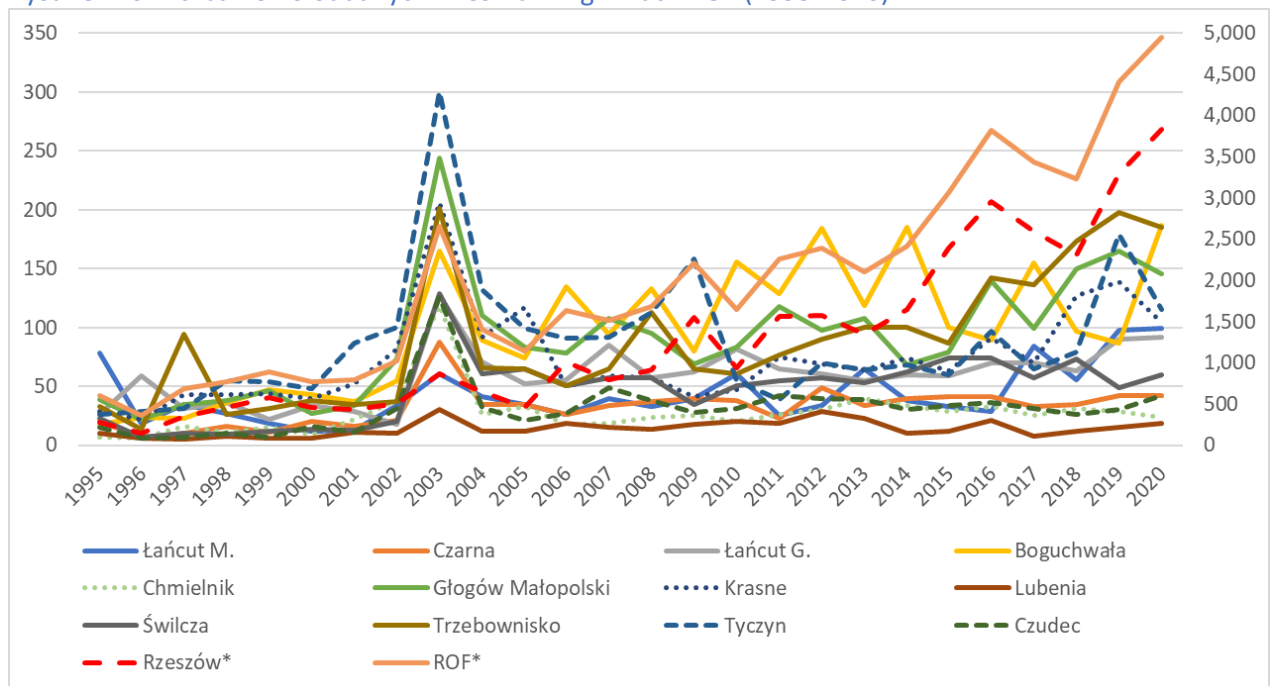
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 69. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 70. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



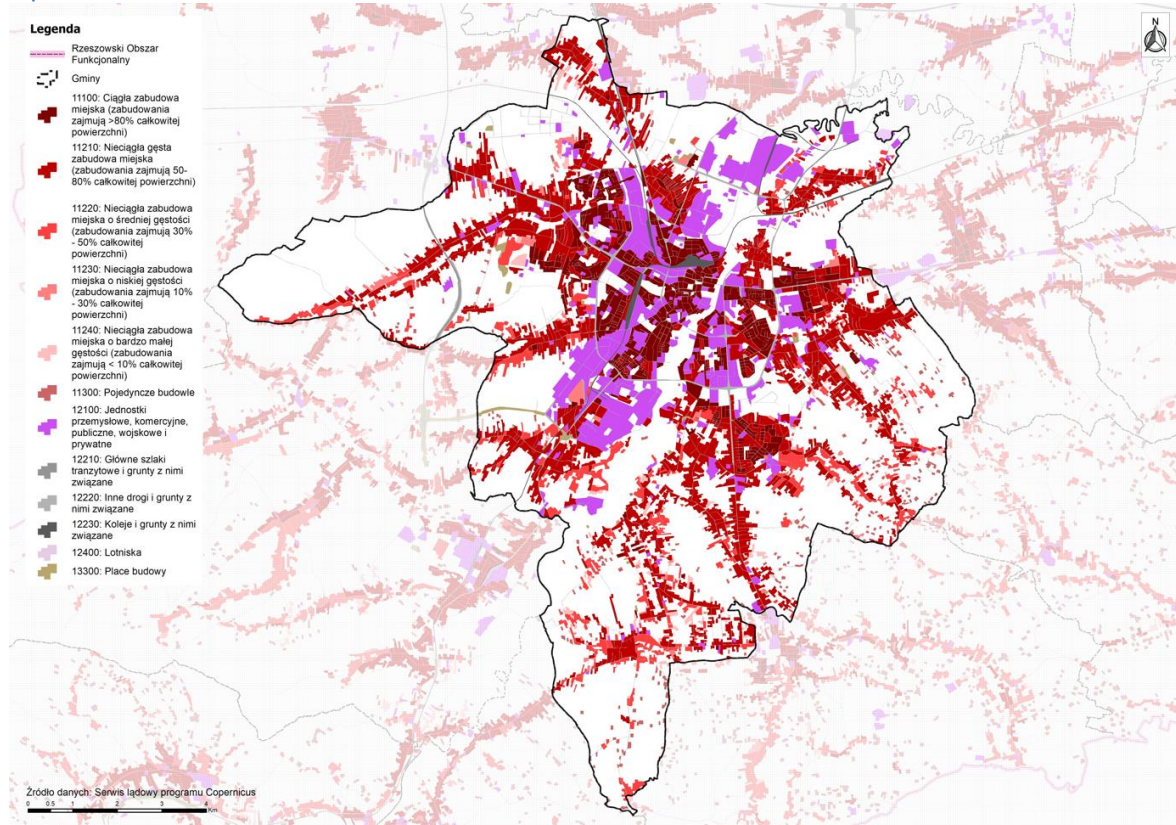
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

56. Zagospodarowanie przestrzenne

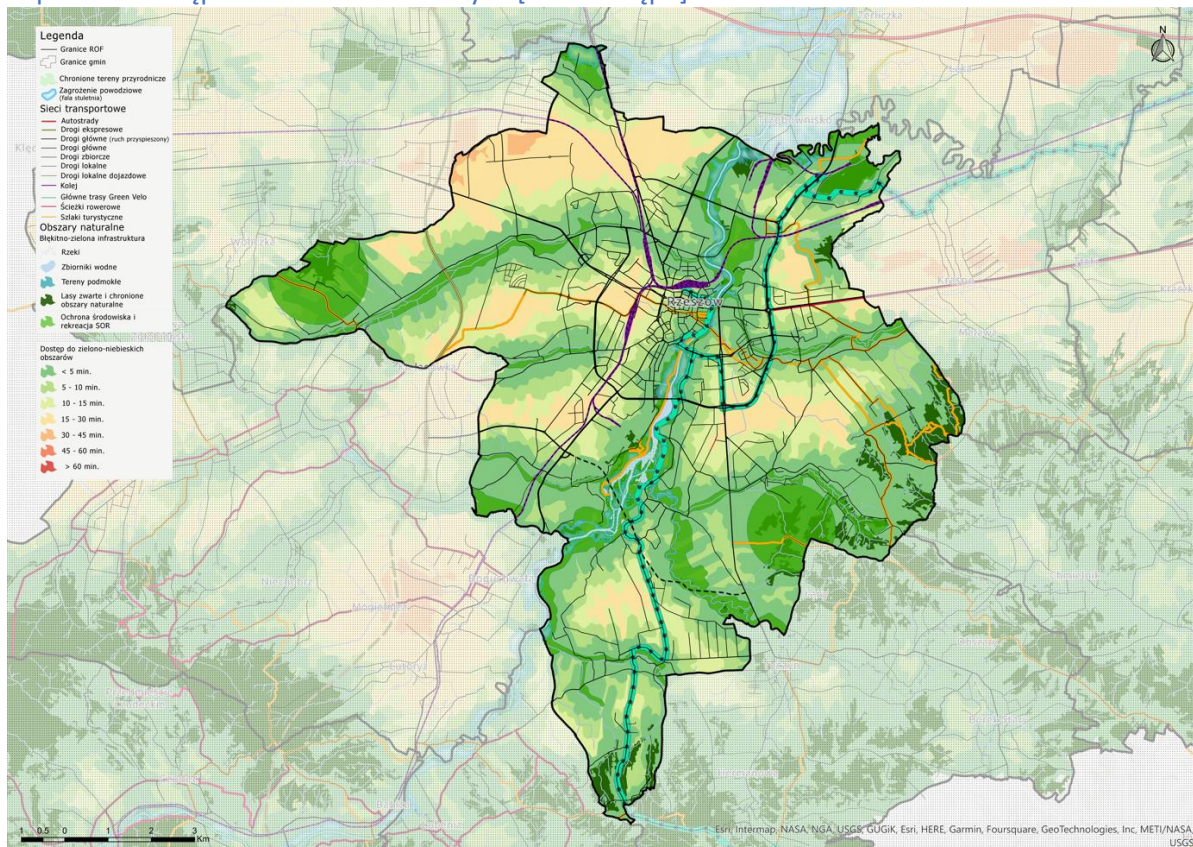
Struktura osadnicza Rzeszowa wraz z intensywnym rozwojem miasta i lawinowo pojawiającymi się inwestycjami mieszkaniowymi ulega dynamicznym zmianom. Jednak w jego strukturze nadal wyraźnie dostrzegalny jest podział na obszary o dłuższej „miejskiej metryce” oraz niedawno przyłączone obszary wiejskie (Mapa 3). Rzeszów charakteryzuje się mocno zróżnicowanym dostępem do terenów zielonych, co ilustrują Mapa 4 i Mapa 5.

Mapa 191. Struktura osadnicza



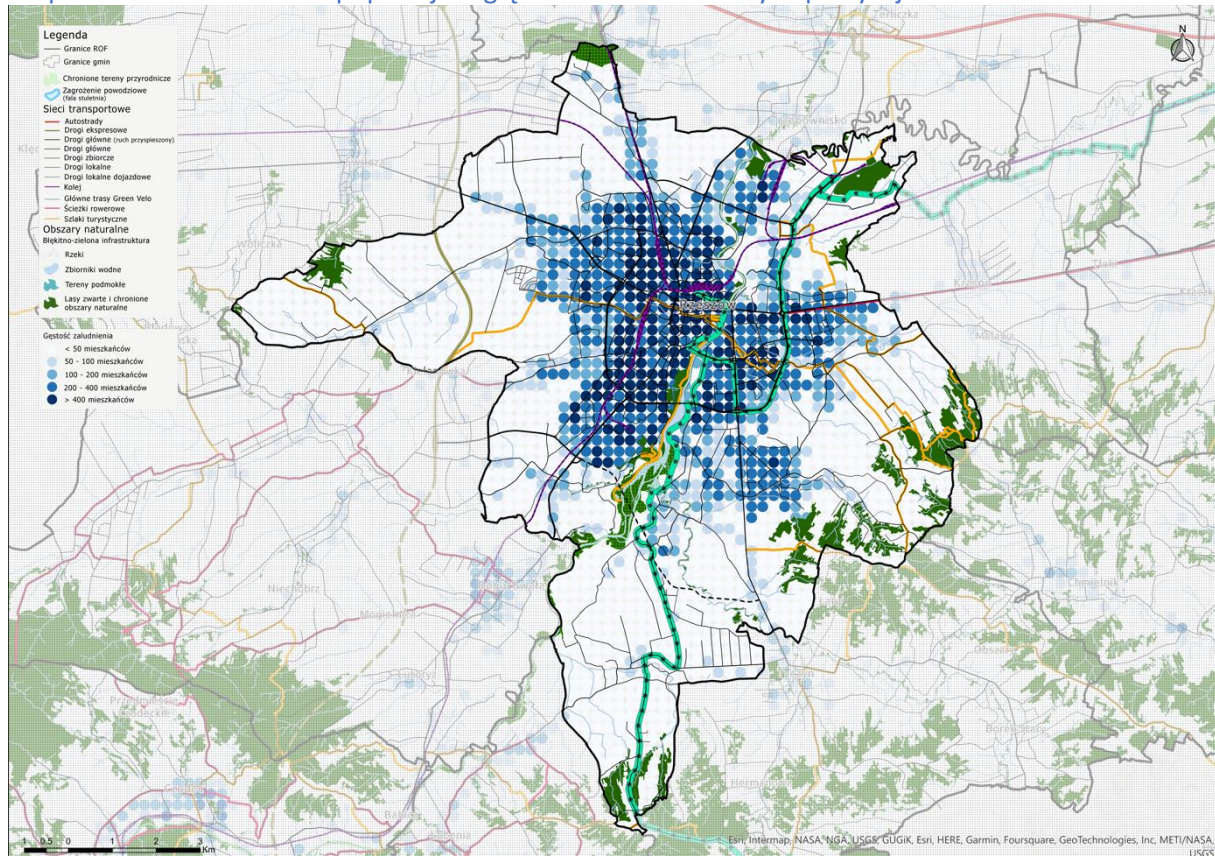
Źródło: opracowanie własne

Mapa 192. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 193. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: opracowanie własne

Na przestrzeni ostatnich lat zmieniała się nie tylko przestrzeń Rzeszowa, ale i jego granice. Na skutek prowadzonej w latach 2006–2021 polityki powiększenia miasta, jego powierzchnia wzrosła w tym okresie ponad dwukrotnie, a liczba mieszkańców o ponad 17%. Miasto prowadziło politykę stawiającą za główny cel intensywny rozwój gospodarczy. Przyniosła ona szereg korzyści w postaci bardzo dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego. Z drugiej strony doprowadziła do negatywnych zjawisk i zmian w przestrzeni, w szczególności niekontrolowanego rozwoju zabudowy, skutkującego pogłębiającym się brakiem ładu przestrzennego i przyczyniającego się do licznych konfliktów przestrzennych.

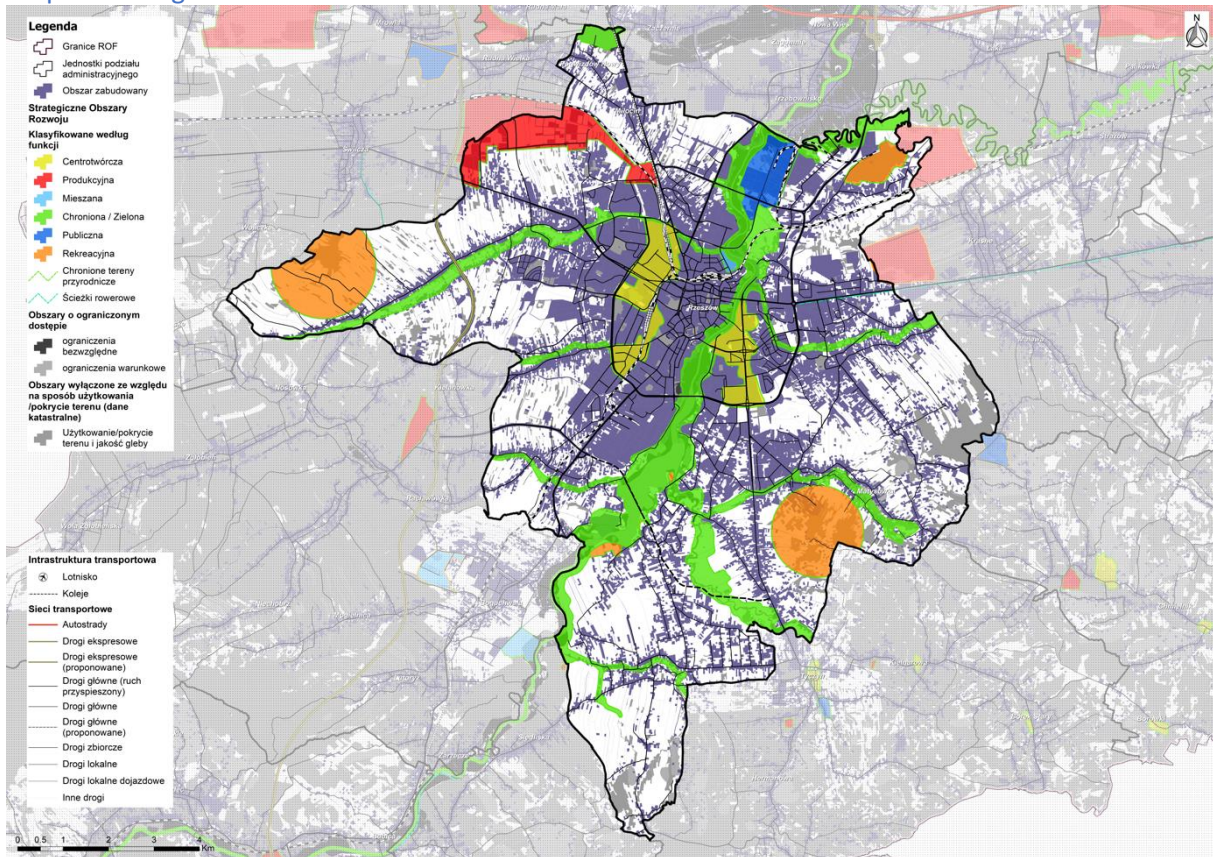
Opracowany projekt studium zakłada, że polityka przestrzenna musi postawić w centrum zainteresowania obecnych i przyszłych mieszkańców miasta, a jako cel nadrzędny przyjąć zapewnienie im odpowiedniej wysokiej jakości życia, nie pomijając jednocześnie aspektów rozwoju gospodarczego, który realizowany ma być w sposób zrównoważony i odpowiedzialny. Oznacza to konieczność wzmocnienia rozwoju „do wewnątrz” miasta oraz postawienia wśród priorytetów zachowania i odbudowy struktur przyrodniczych (jako zielono-błękitnej infrastruktury).

Stąd też jako **strategiczne obszary rozwoju (SOR)** wskazano przede wszystkim centralnie położone obszary wymagające przekształcenia na nowoczesne strefy mieszanej zabudowy tworzące miasto wysokiej jakości oraz tereny mające tworzyć spójny system zielono-błękitnej infrastruktury Rzeszowa. Analizy przydatności terenów w ramach ROP pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, że znacząca część miasta Rzeszowa, w tym także tereny niedawno przyłączonych do Rzeszowa obszarów o charakterze dotąd wiejskim, wykazują stosunkowo korzystne na tle innych gmin parametry w tym względzie. Natomiast ostateczne rozstrzygnięcie w zakresie kierunków polityki przestrzennej

miasta powinno uwzględniać warunki przyrodnicze, krajobrazowe i infrastrukturalne oraz różnorodne oczekiwania społeczne wyrażane w toku procedury opracowywania nowego studium.

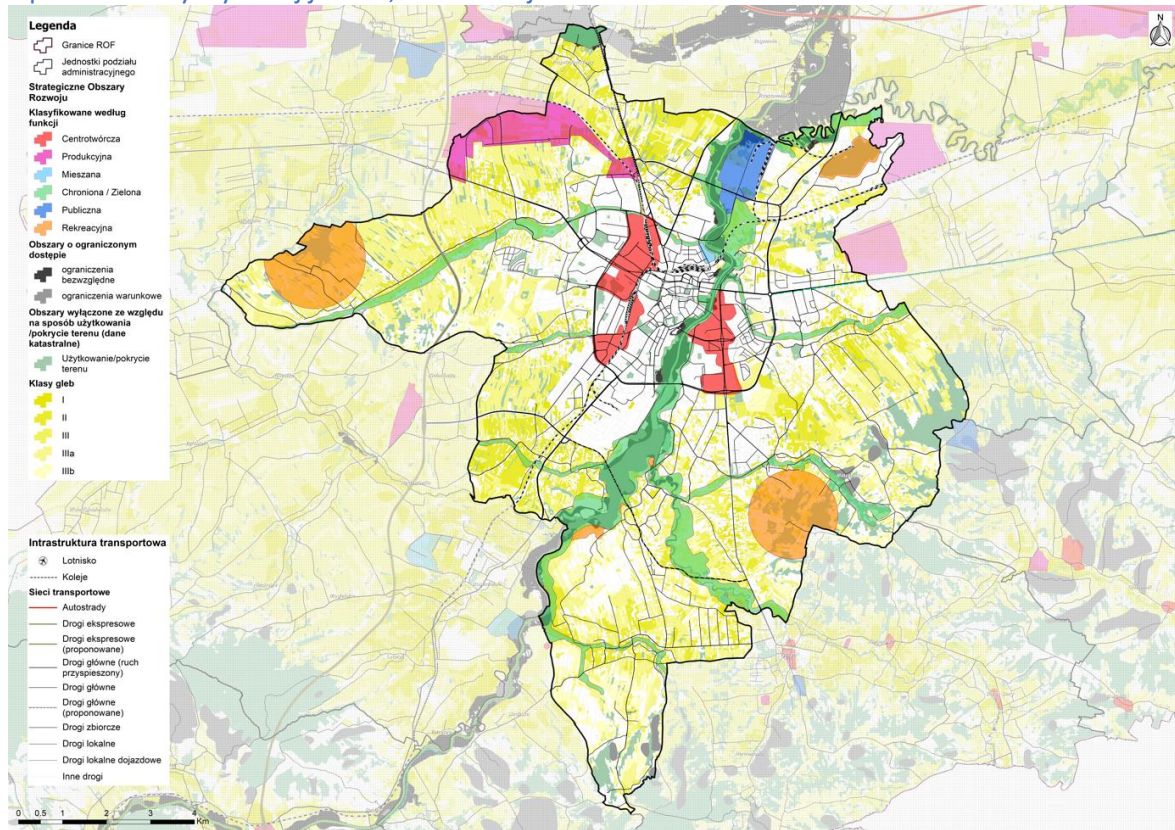
Prowadzenie procesów inwestycyjnych, nawet na obszarach już obecnie zajętych przez inne funkcje, uwarunkowane jest zapewnieniem uzbrojenia w odpowiednią infrastrukturę techniczną. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 9](#) - [Mapa 12](#) (w Załączniku).

Mapa 194. Uzgodnione SOR na terenie miasta Rzeszów



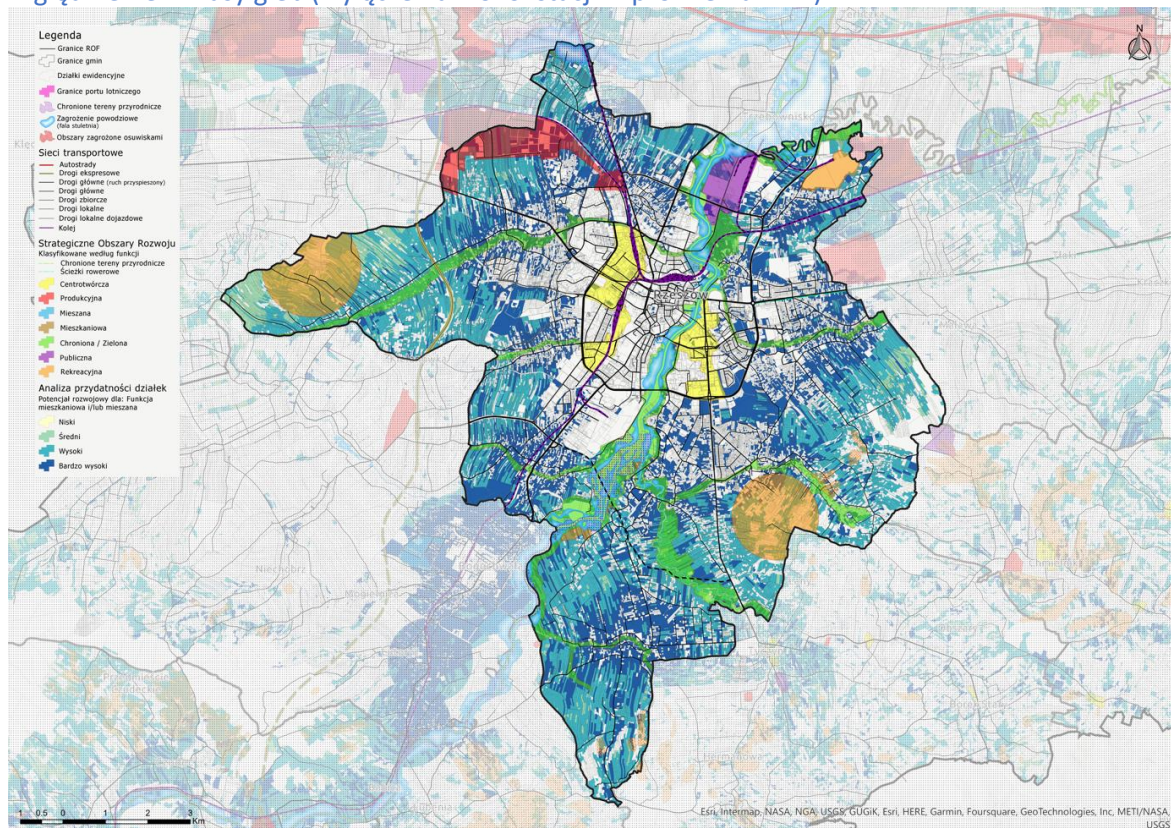
Źródło: opracowanie własne

Mapa 195. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

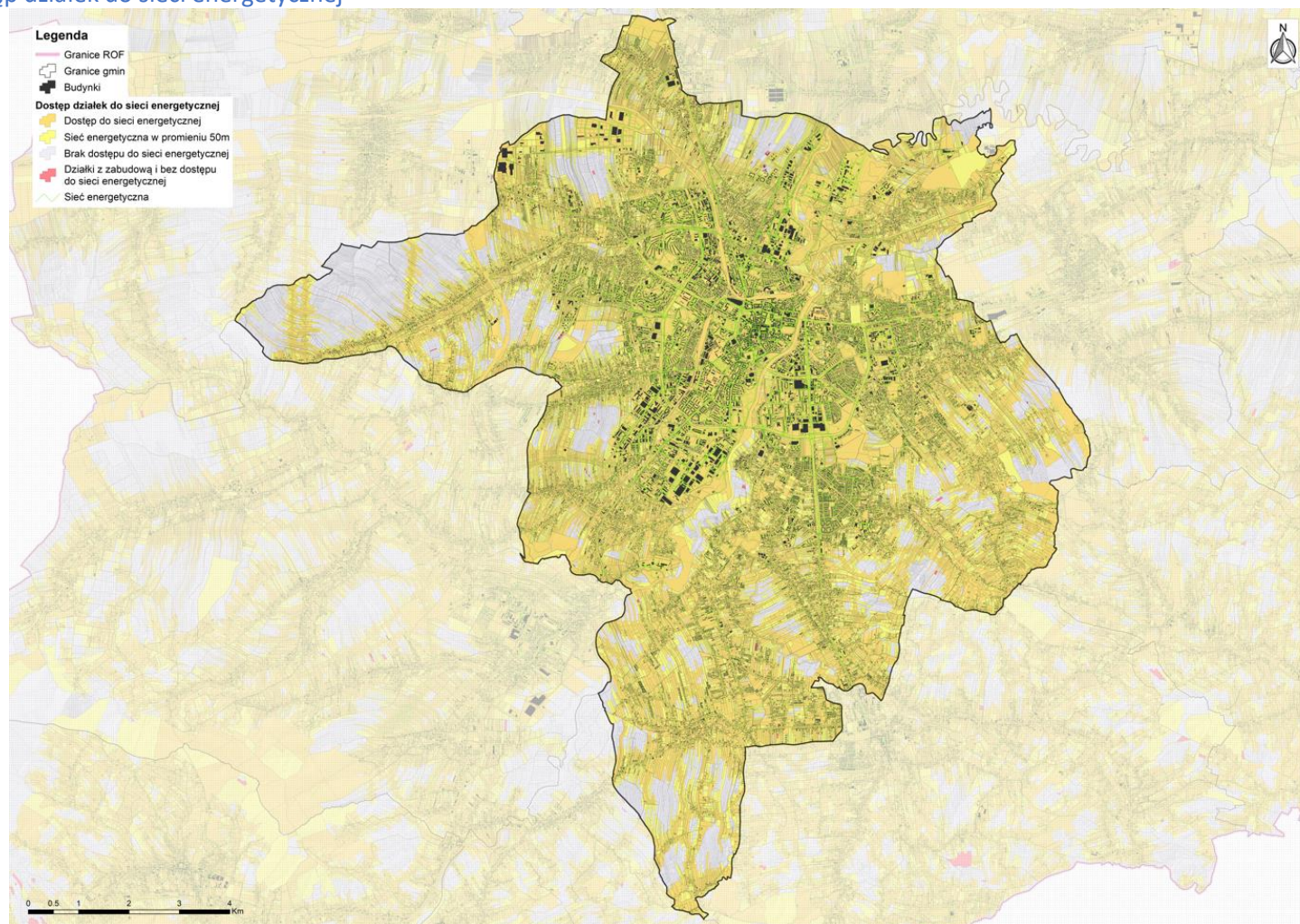
Mapa 196. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

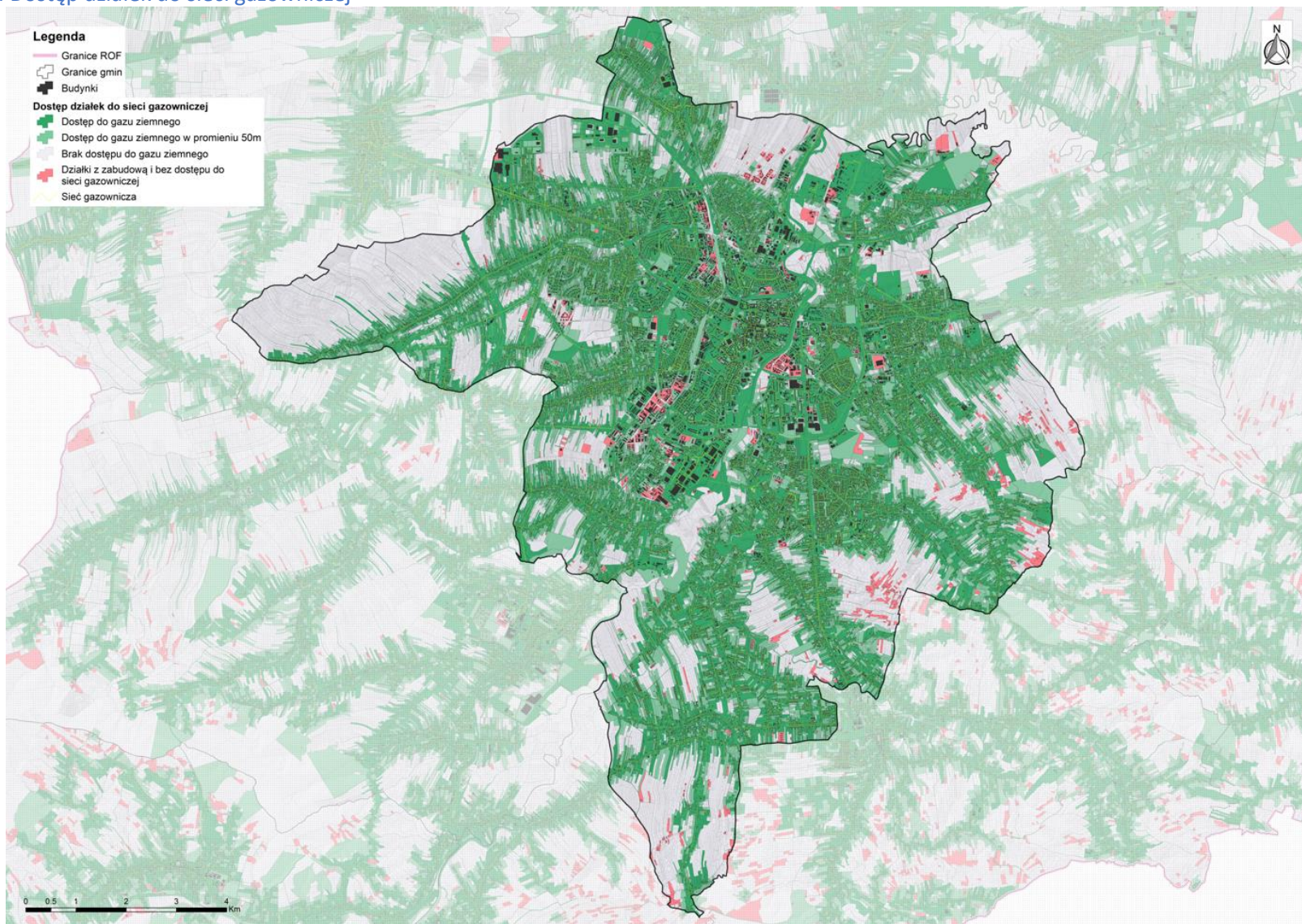
Załączniki

Mapa 197. Dostęp działek do sieci energetycznej



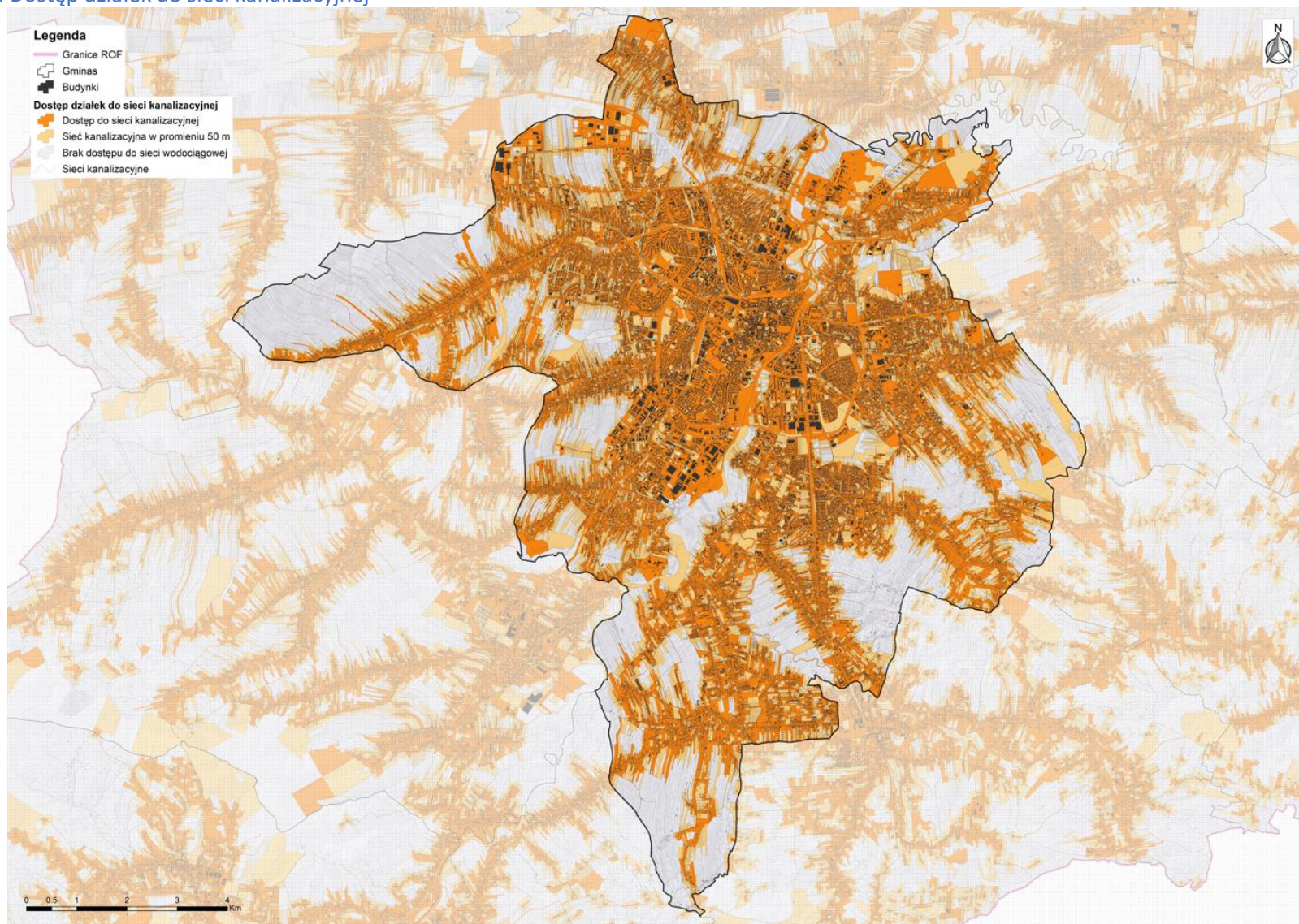
Źródło: opracowanie własne

Mapa 198. Dostęp działek do sieci gazowniczej



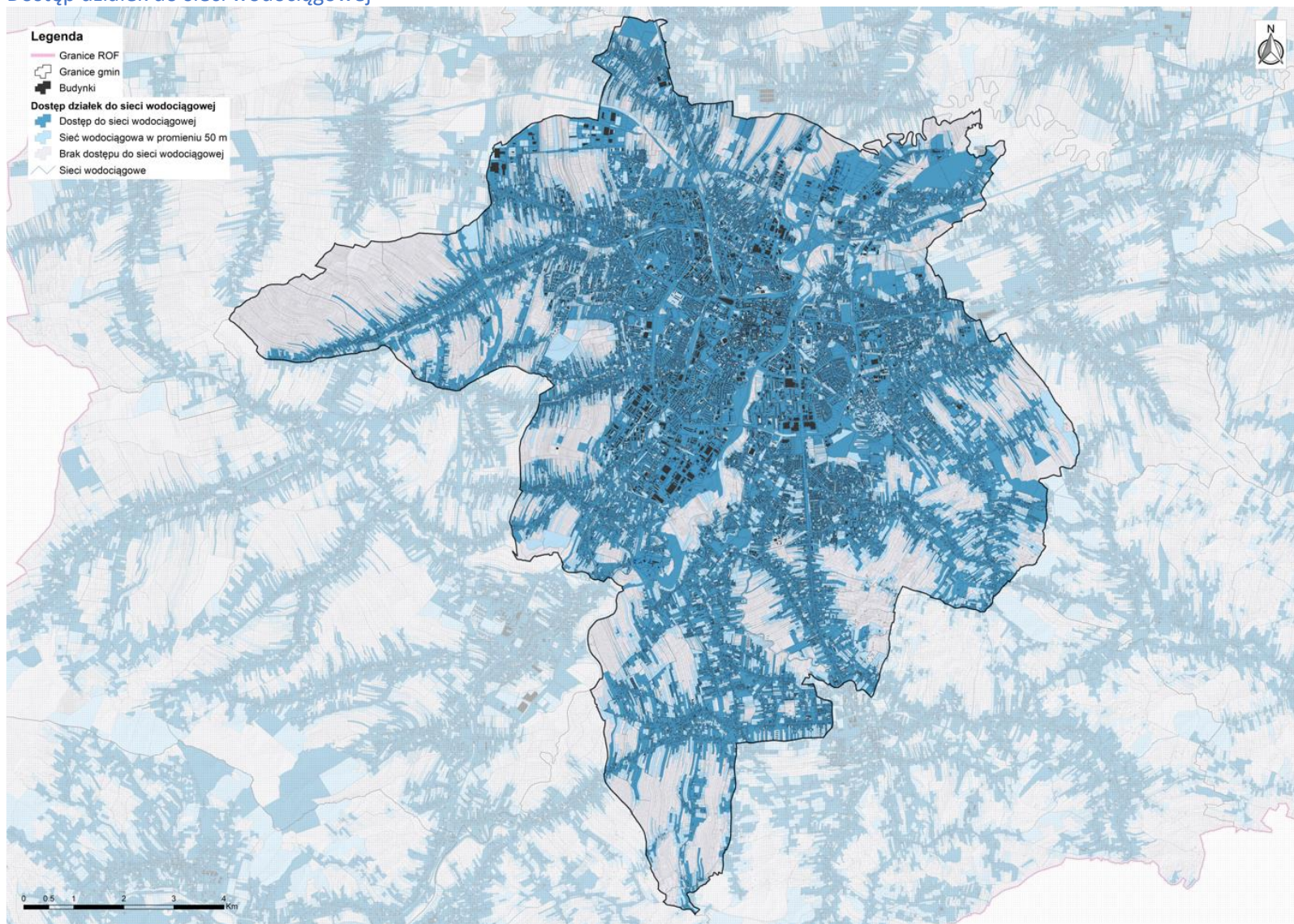
Źródło: opracowanie własne

Mapa 199. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



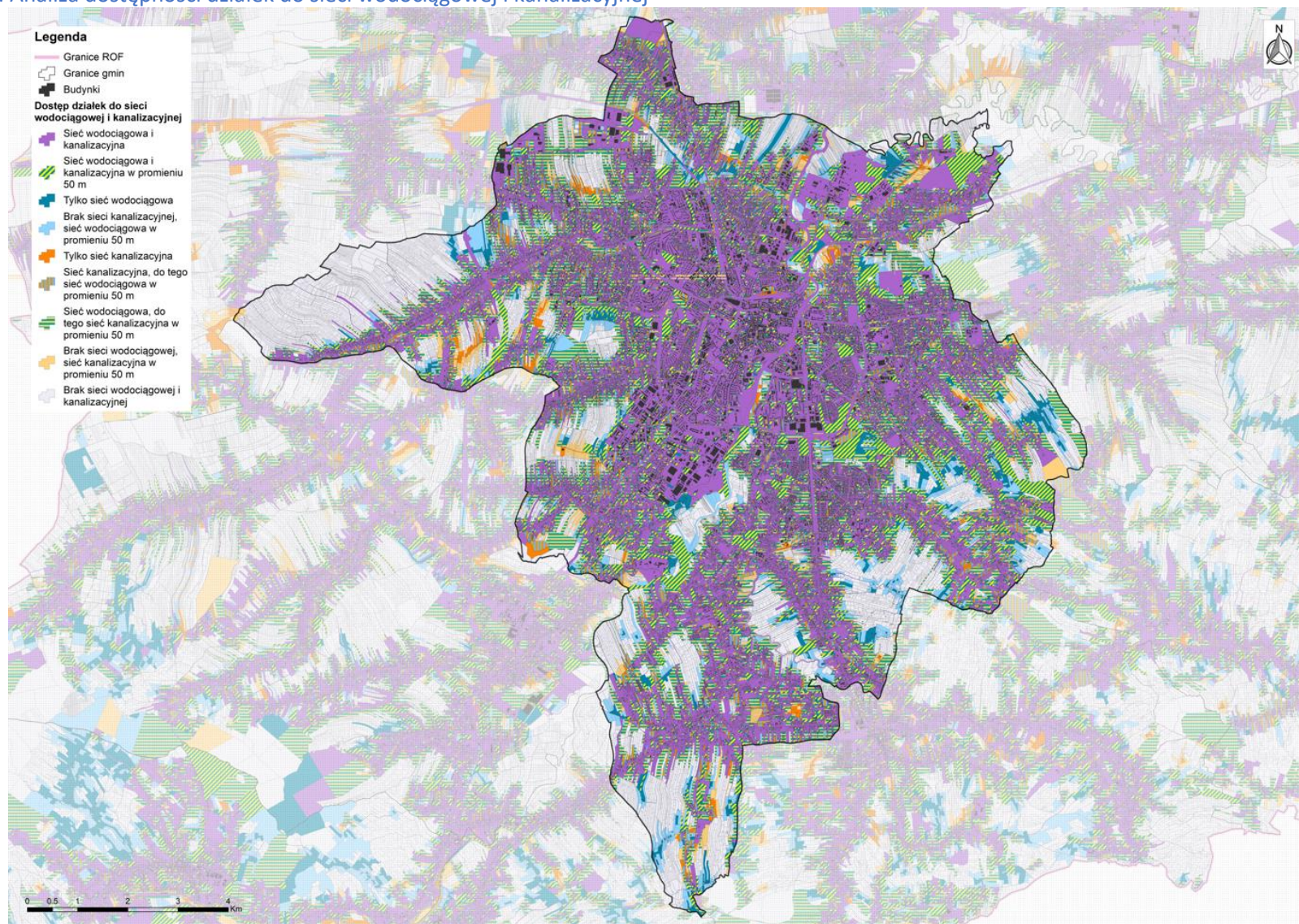
Źródło: opracowanie własne

Mapa 200. Dostęp działek do sieci wodociągowej



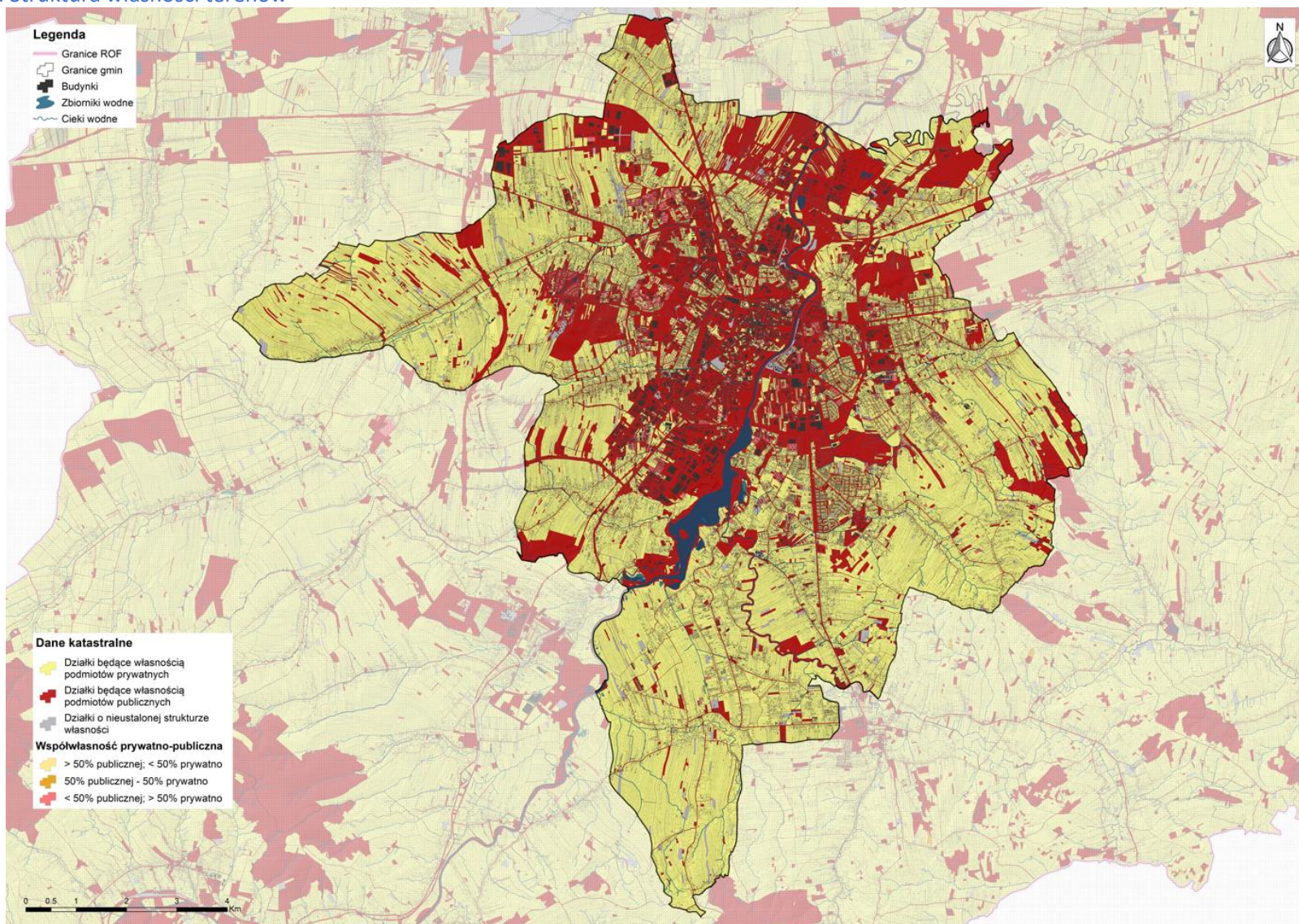
Źródło: opracowanie własne

Mapa 201. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



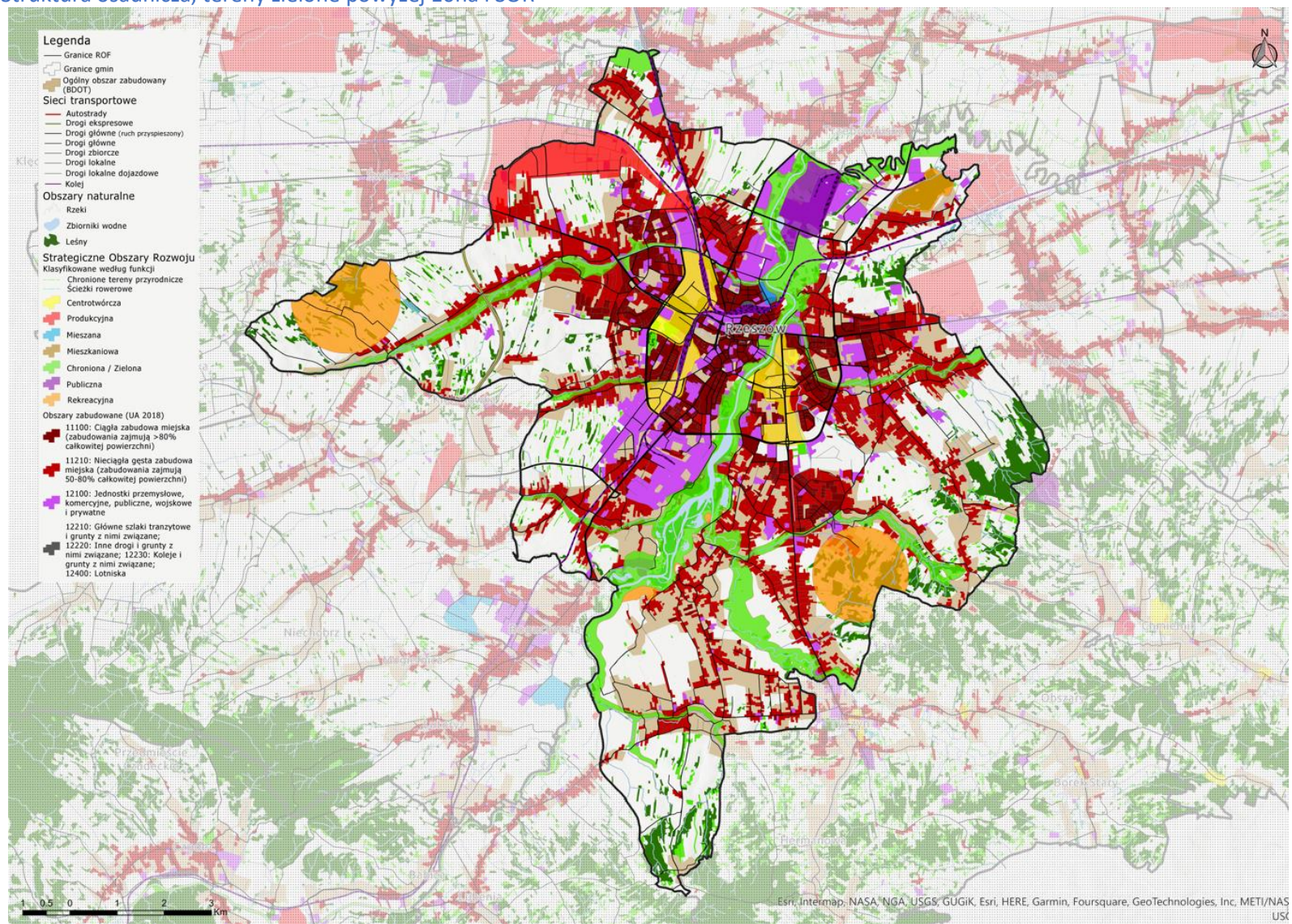
Źródło: opracowanie własne

Mapa 202. Struktura własności terenów



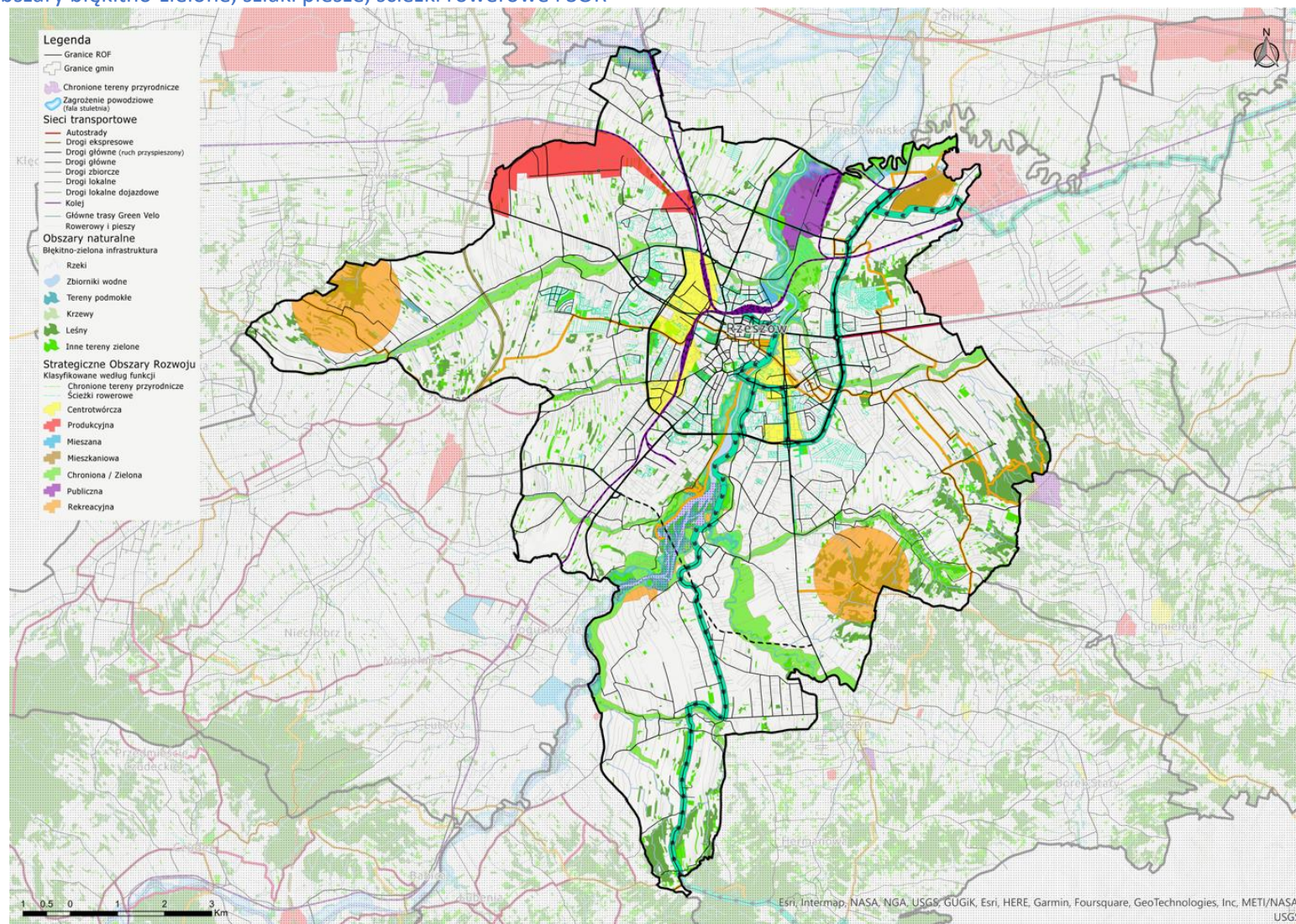
Źródło: opracowanie własne

Mapa 203. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



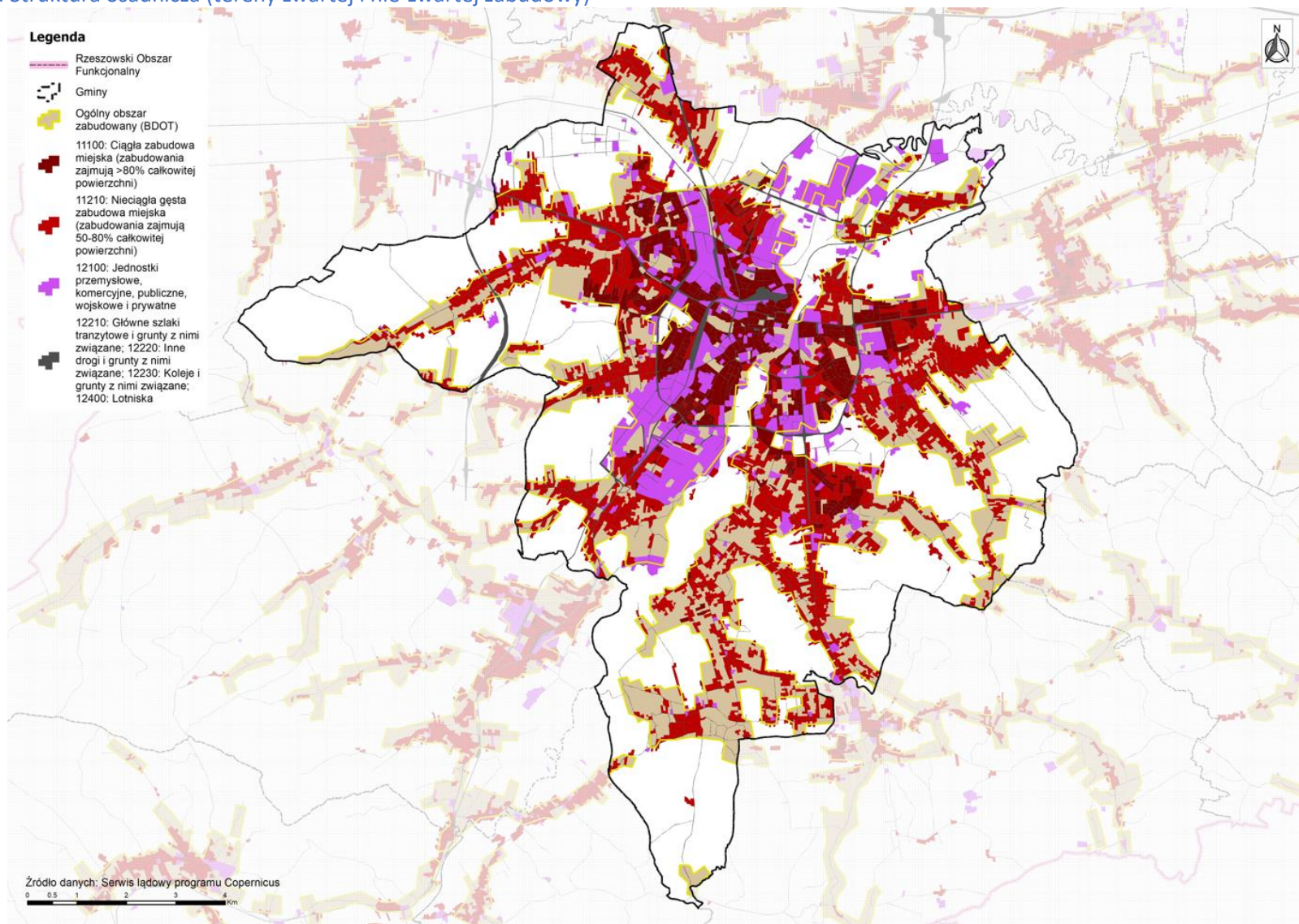
Źródło: opracowanie własne

Mapa 204. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



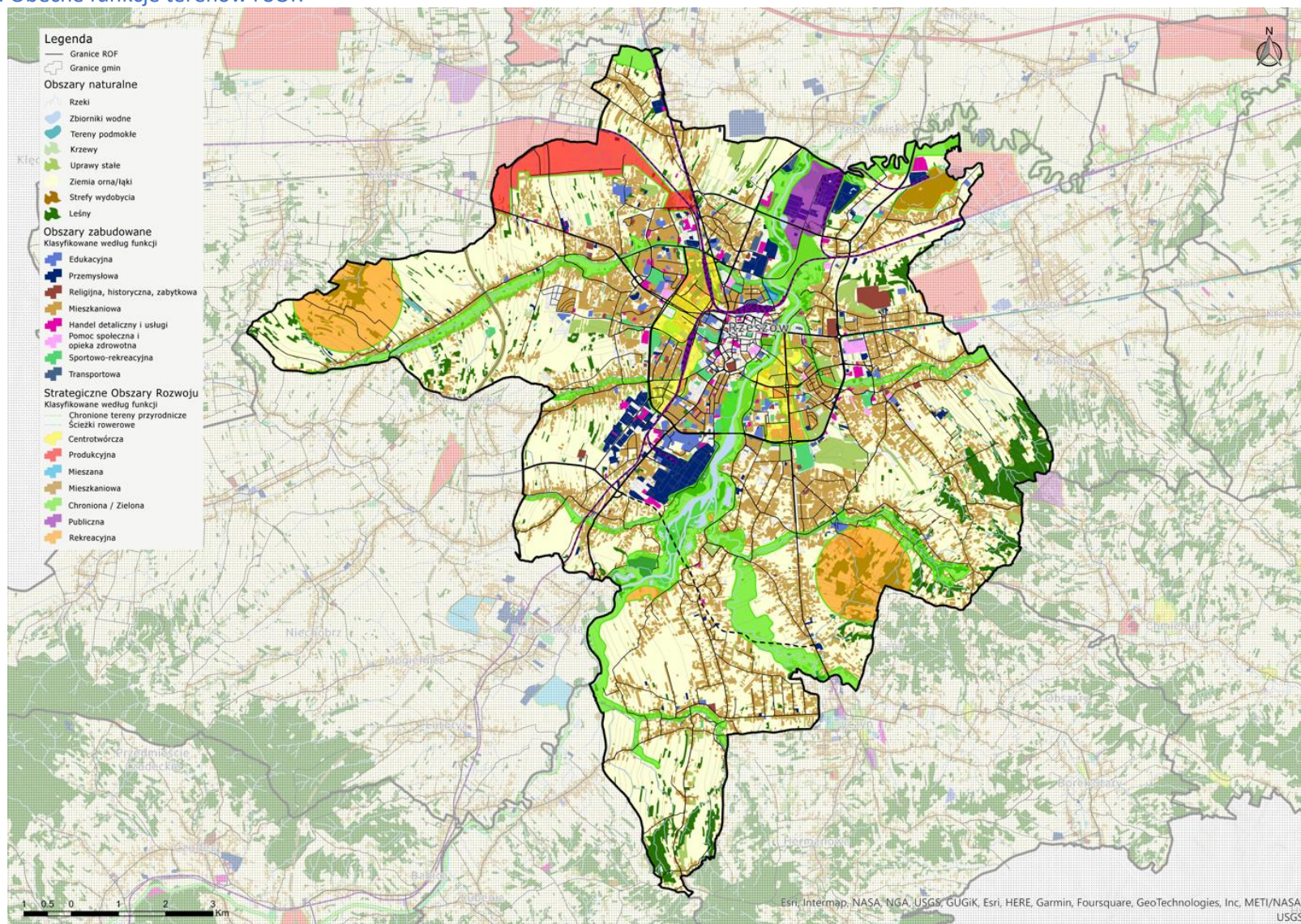
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: opracowanie własne

Mapa 205. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



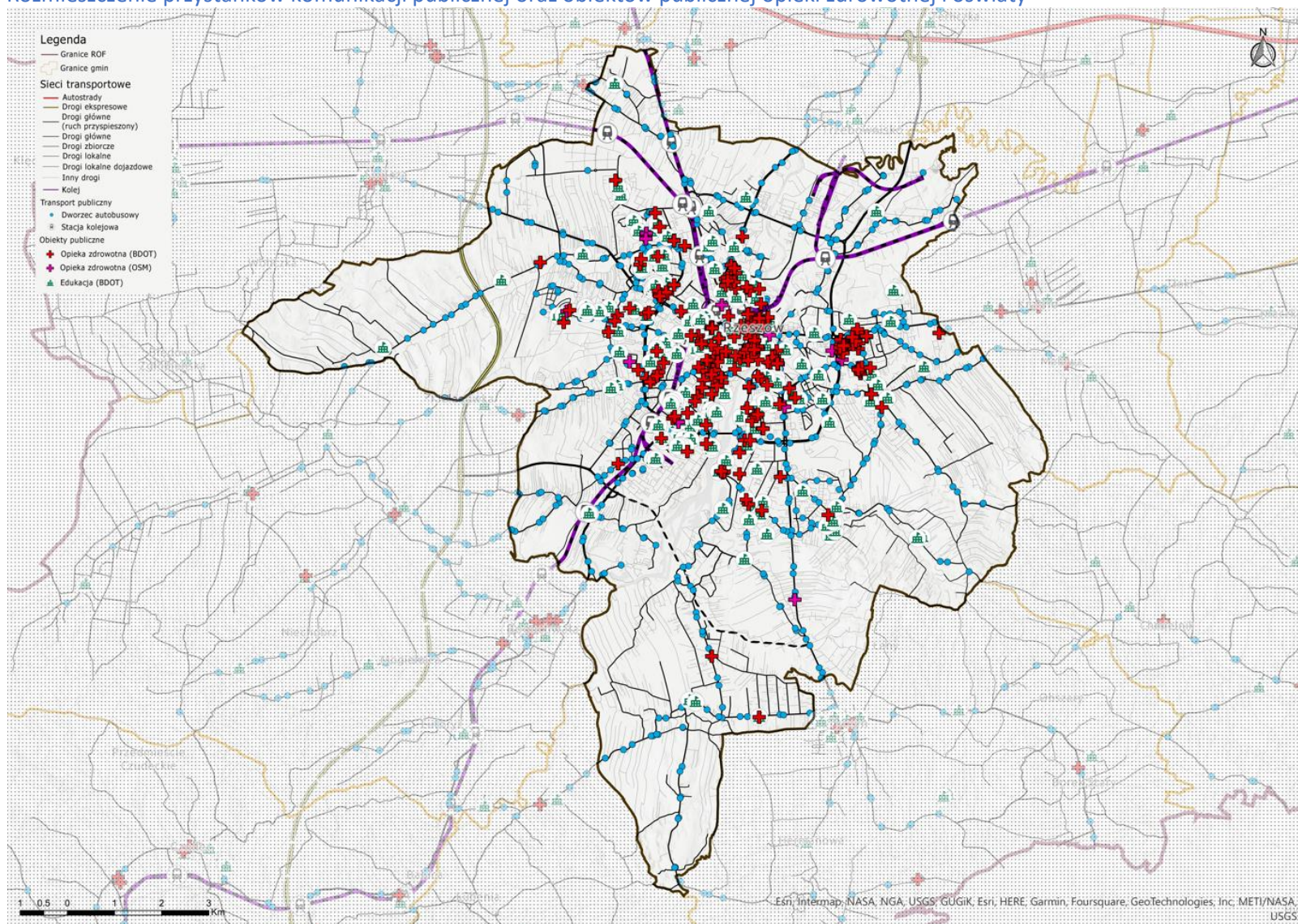
Źródło: opracowanie własne

Mapa 206. Obecne funkcje terenów i SOR



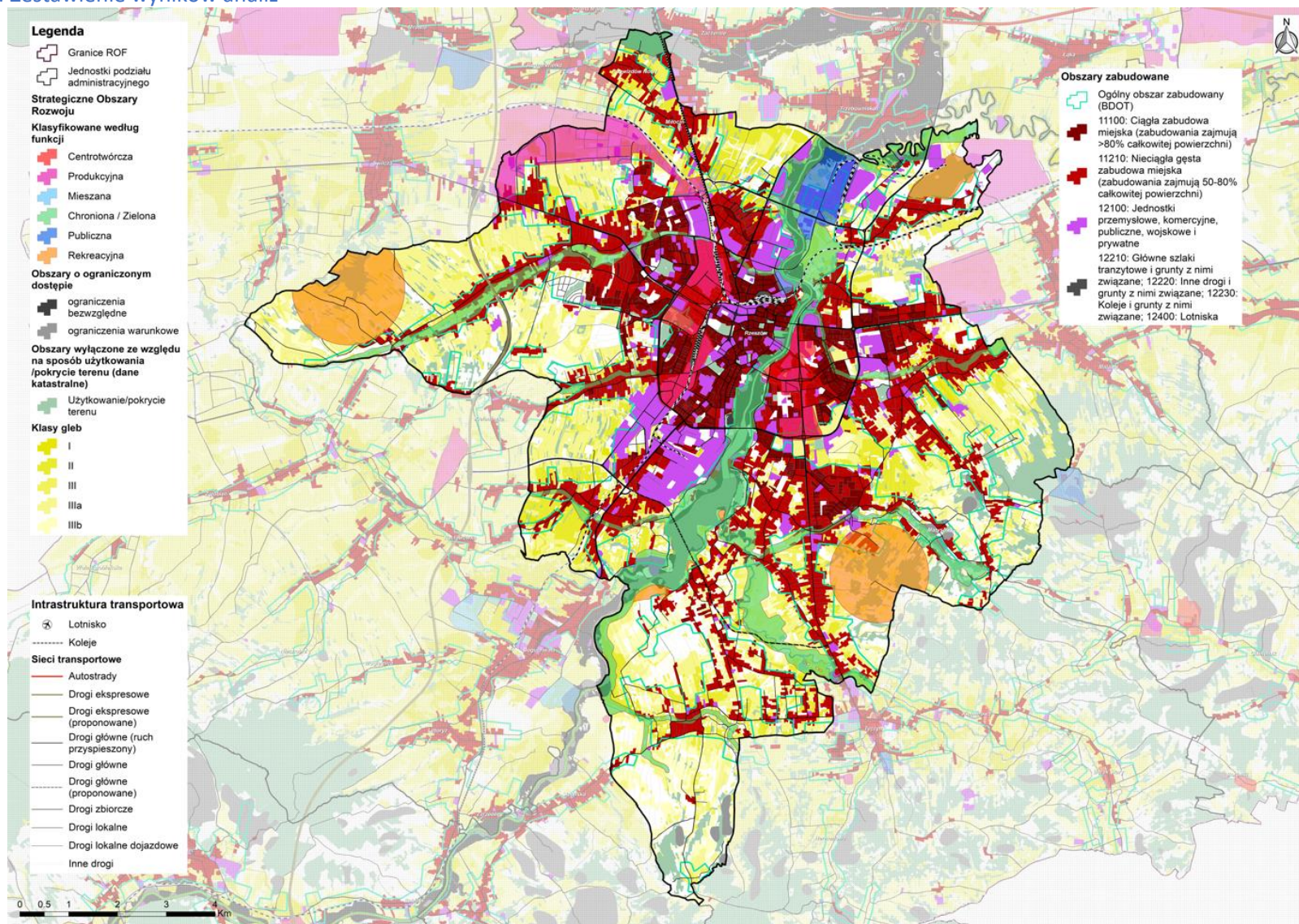
Źródło: opracowanie własne

Mapa 207. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



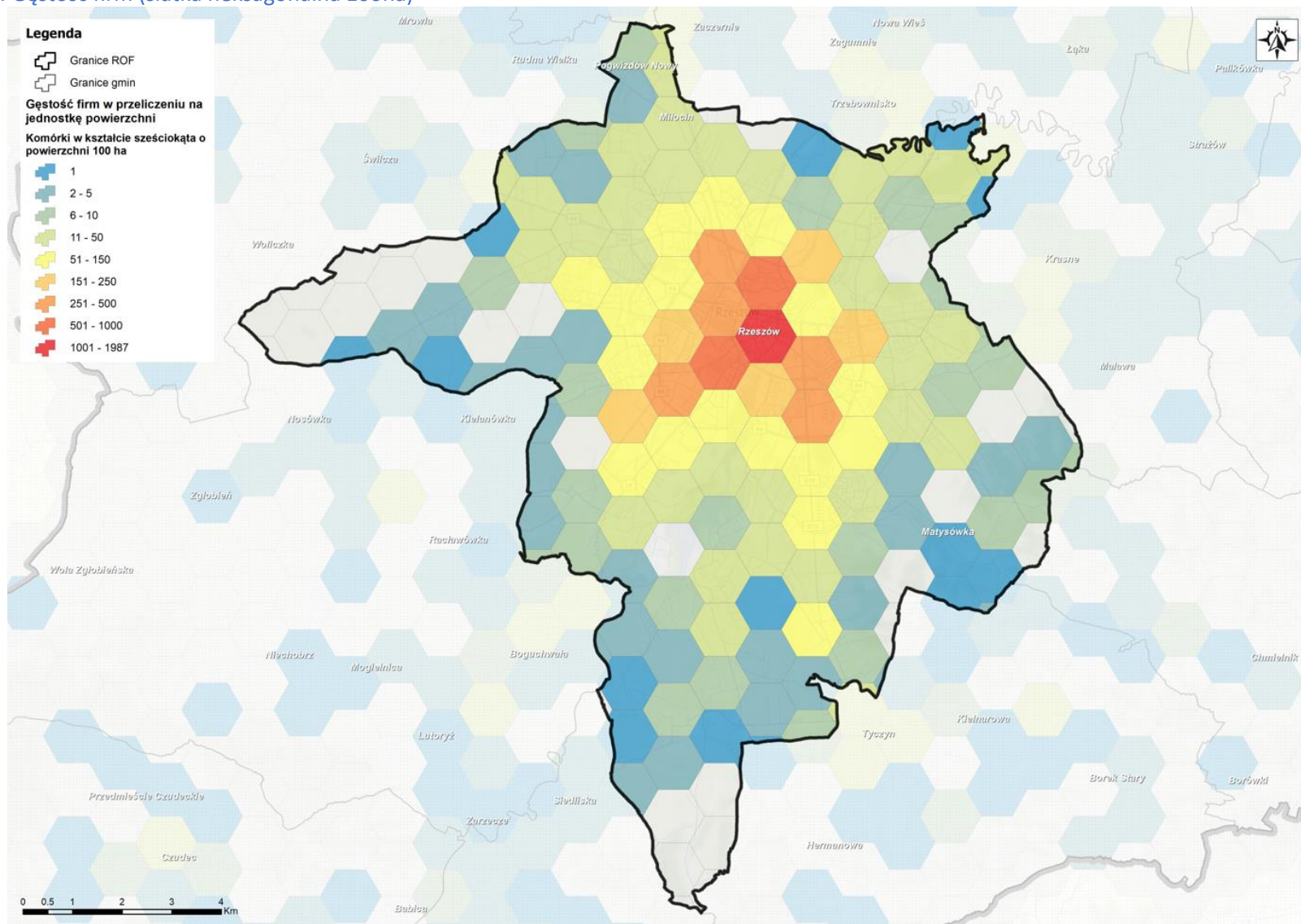
Źródło: opracowanie własne

Mapa 208. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 209. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

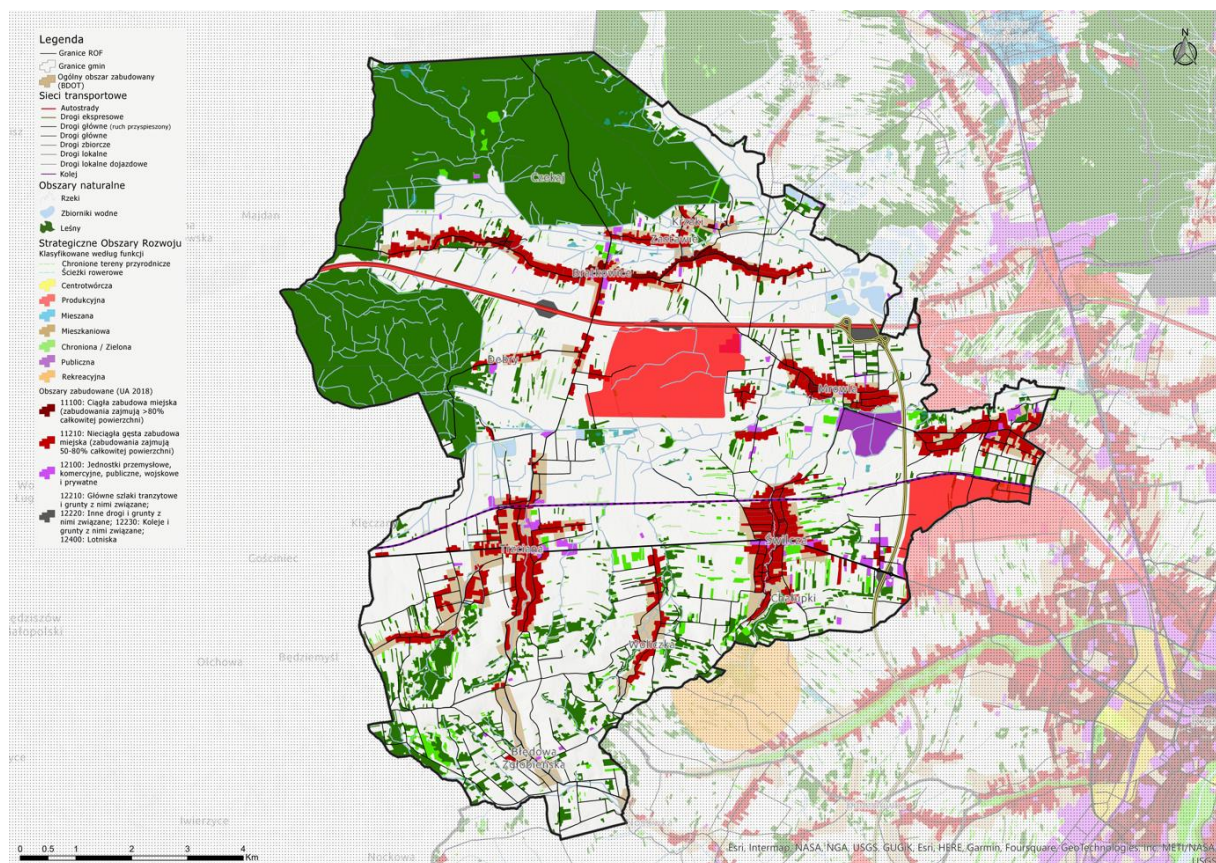


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

ŚWILCZA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	5
5. Dokumenty planistyczne	6
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	8
7. Zagospodarowanie przestrzenne	9
Załączniki	15

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	6
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	6
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	8
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	9
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	9

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	4
Mapa 2. Mpszp w Gminie Świlcza.....	7
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	10
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	11
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	11
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Świlcza	12
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR.....	13
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	14
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	15
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	16
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	17
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	18
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	19
Mapa 14. Struktura własności terenów	20
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	21
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	22
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	23
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	24
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	25
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	26
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	27

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

57. Wstęp

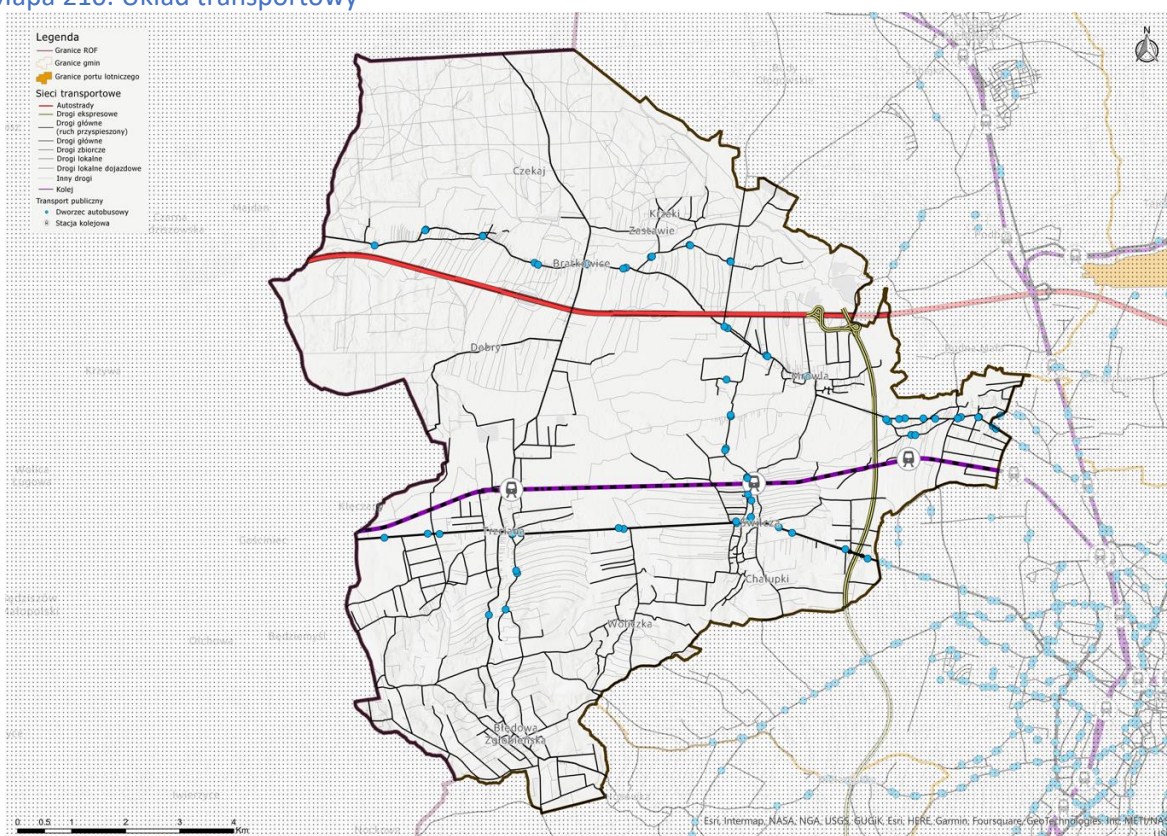
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Świlcza z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

58. Informacje ogólne o gminie

Gmina Świlcza leży w północno-zachodniej części ROF i bezpośrednio graniczy z Rzeszowem od południowego wschodu. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** krystalizującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

- lokalizacja strategicznych dla ROF dróg kołowych w osi wschód - zachód (**autostrada A4, droga krajowa 94**) wraz ze spinającą je dwoma węzłami **drogą ekspresową S19** przebiegającą w osi północ-południe po wschodniej stronie gminy
- przebieg **linii kolejowej** Kraków – Rzeszów z trzema stacjami na terenie gminy położonymi przy jej głównych ośrodkach osadniczych (Świlcza, Trzciana, Rudna Wielka), choć na skraju obszaru ich zwartej zabudowy (**Mapa 1**).

Mapa 210. Układ transportowy



Źródło: Opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Świlcza ma **charakter pasmowy** w osi wschód-zachód, a jej wyróżniającymi się elementami są:

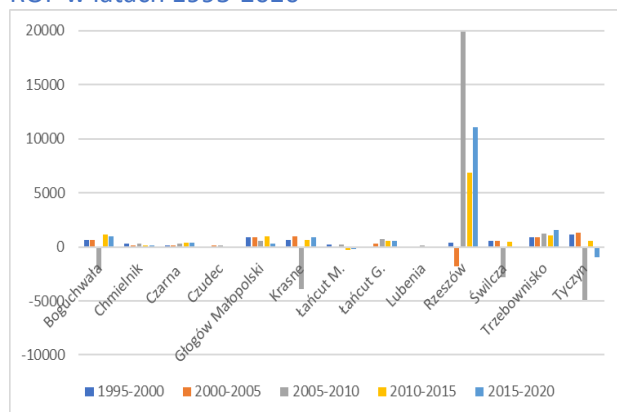
- kompleksy leśne w północnej i północno-zachodniej części gminy
- pas terenów wzdłuż autostrady A4 w pobliżu miejscowości Bratkowice i Mrowla, z relatywnie niewielkimi ograniczeniami rozwojowymi pod względem jakości gleb
- dolina rzeki Mrowla (Czarna) o istotnych walorach korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- centralna część gminy zogniskowana wokół miejscowości Świlcza, Trzciana i Rudna Wielka o bardzo dobrych warunkach transportowych (linia kolejowa, droga krajowa 94), ale również istotnych ograniczeniach rozwojowych wynikających z wysokiej klasy gleb
- południowa część gminy o urozmaiconej rzeźbie terenu i krajobrazie, ale oddalona od głównych linii komunikacyjnych.

Z punktu widzenia powyższych uwarunkowań, kluczowym wyzwaniem polityki przestrzennej gminy Świlcza z perspektywy ROF jest pogodzenie możliwości wykorzystania znakomych warunków lokalizacyjnych dla rozwoju z wymogami ochrony środowiska i zasadami ładu przestrzennego.

59. Demografia

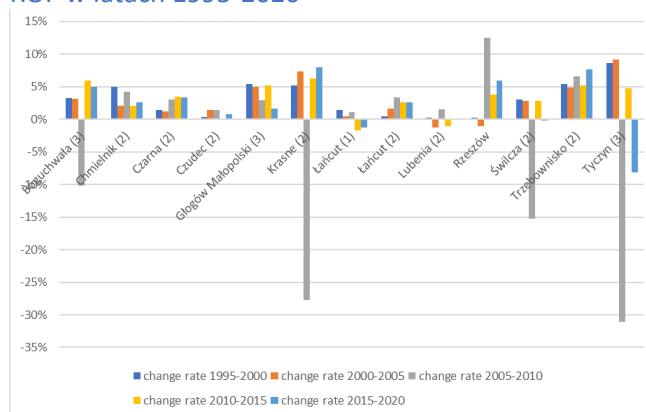
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **16.299 mieszkańców**. Świlcza stanowi 4% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie jest utrudniona z uwagi na przyłączenia części sołectw (Przybyszówka – 2007 i 2008 r., Bzianka – 2017 r.) do Rzeszowa, które zaowocowały skokowymi zmianami ludności ([Rysunek 1](#), [Rysunek 2](#)). Dane za ostatnią dekadę, po oczyszczeniu z efektu zmian administracyjnych, wskazują na **średnioroczny przyrost liczby mieszkańców gminy o prawie sto osób**, czyli ok 0.6%. Utrzymanie takiego tempa oznaczałoby, iż w 2030 r. gminę mogłoby zamieszkiwać ok. 17.300 osób, czyli wzrost o ok. 6%.

Rysunek 71. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 72. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 61,2% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym; podobnie jak w województwie (61,1%) i powyżej średniej dla kraju (59,5%). 20,1% jest w wieku przedprodukcyjnym, a 18,7% w poprodukcyjnym.

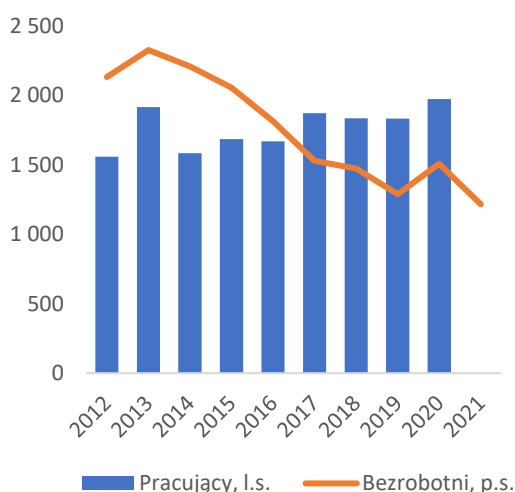
60. Główne wskaźniki gospodarcze

Potencjał gospodarczy gminy kształtowany jest przez **bliskie sąsiedztwo Rzeszowa**, które sprawia, że na terenie jednostki prowadzona jest różnego rodzaju działalność, w tym przemysłowa i usługowa. W

ramach tej ostatniej wyróżnia się działalność handlowa i związana z naprawą samochodów. Istnieje także stosunkowo dobrze rozbudowana baza hotelarska. Lokalny rynek pracy jest stosunkowo płytki, dlatego też dla istotnej części mieszkańców gminy miejscem pracy i prowadzenia działalności gospodarczej jest Rzeszów. Na koniec 2021 roku w gminie zarejestrowana była rekordowo niska liczba bezrobotnych: 486 osób, w tym 252 kobiet i 234 mężczyzn ([Rysunek 3](#)). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym spadła – po raz pierwszy w historii – poniżej 5%, tradycyjnie pozostając poniżej średniej dla województwa, ale o jeden punkt procentowy powyżej średniej dla kraju.

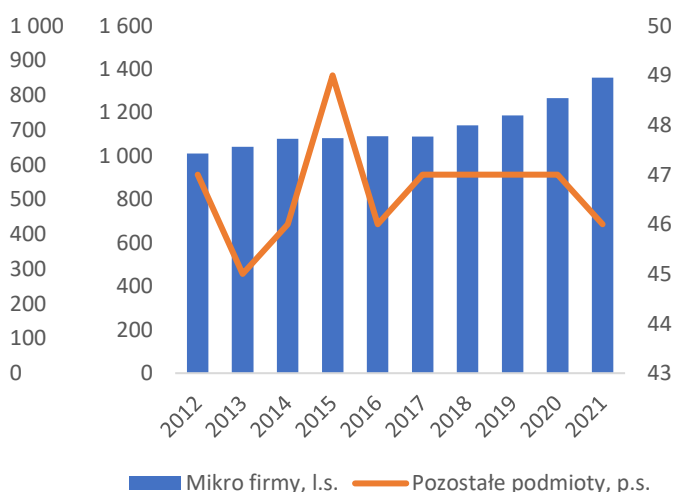
Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą **zdecydowanie dominują mikro-firmy** (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1361. 46 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było największych - 250 i więcej zatrudnionych – firm ([Rysunek 4](#)). Obecność kapitału zagranicznego jest znikoma; według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowała się tylko jedna spółka handlowa z udziałem takiego kapitału.

Rysunek 73. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 74. Statystyki firm (według REGON)

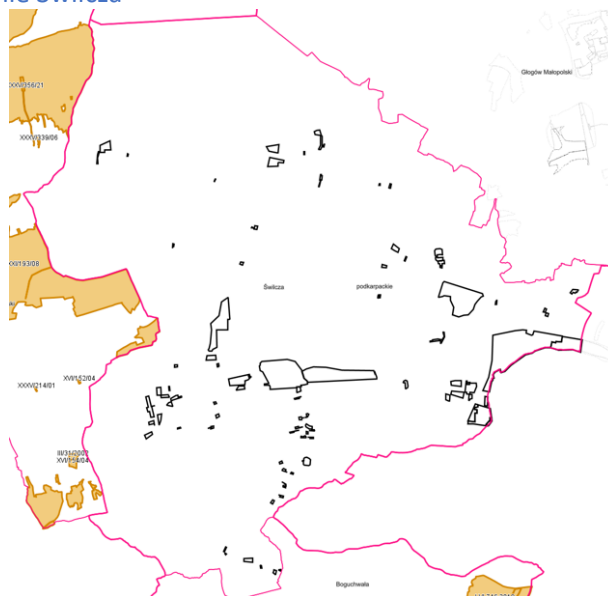


Źródło: GUS

61. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2002 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **85 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 410 ha, a więc 4% powierzchni gminy. Plany miejscowe mają mocno rozproszony charakter ([Mapa 2](#)). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 300 ha z bardzo niskiego poziomu wyjściowego, a na koniec 2020 r. dziewięć kolejnych planów dla 137 ha terenu znajdowało się w opracowaniu. Podsumowując, poziom pokrycia planistycznego w gminie Świlcza jest generalnie niski, ale na tle innych gmin ROF (poza miastem Rzeszów oraz gminami Czudec i Łańcut) przybiera wartość zbliżoną do średniej (Tabela 1).

Mapa 211. Mpzp w Gminie Świlcza



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 9. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łącut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łącut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73
Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

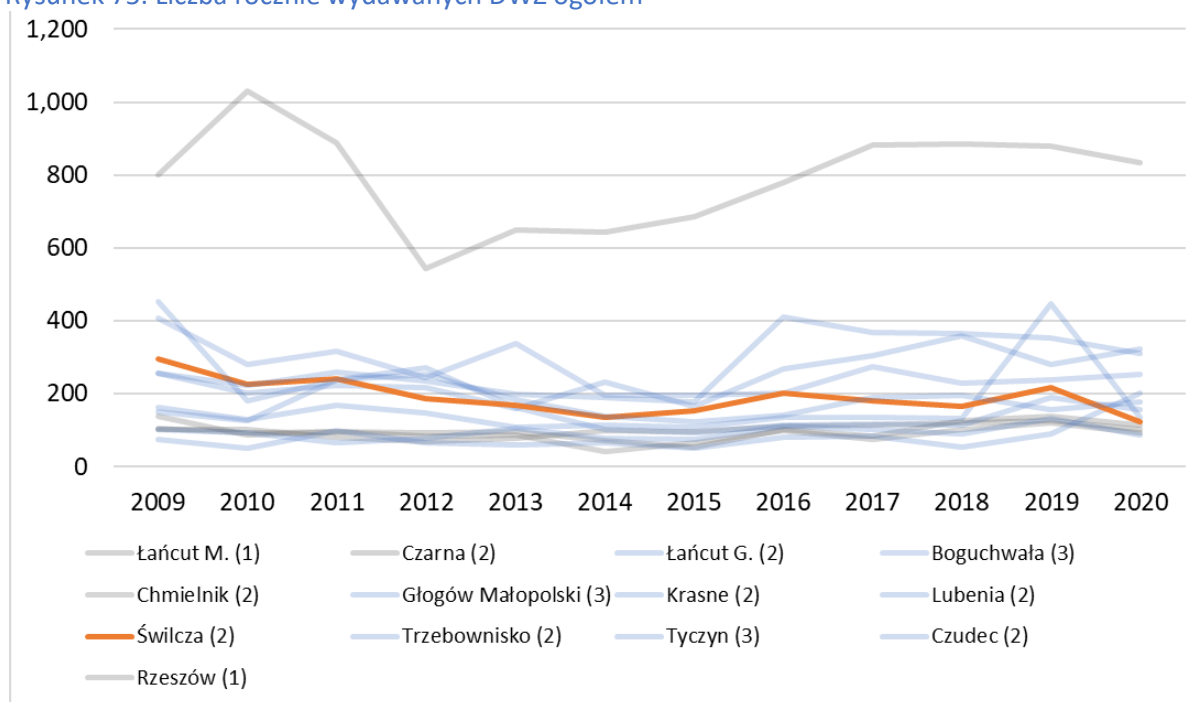
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

62. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się w większości o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu utrzymuje się na stabilnym i porównywalnym poziomie ok 180 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość (150) przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 5 i Rysunek 6). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 930 nowych mieszkań, z czego 449 w latach 2014-2020. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano ok. 61 nowych mieszkań.¹² W obowiązujących planach miejscowych znajduje się 56 ha niezagospodarowanych dotąd terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

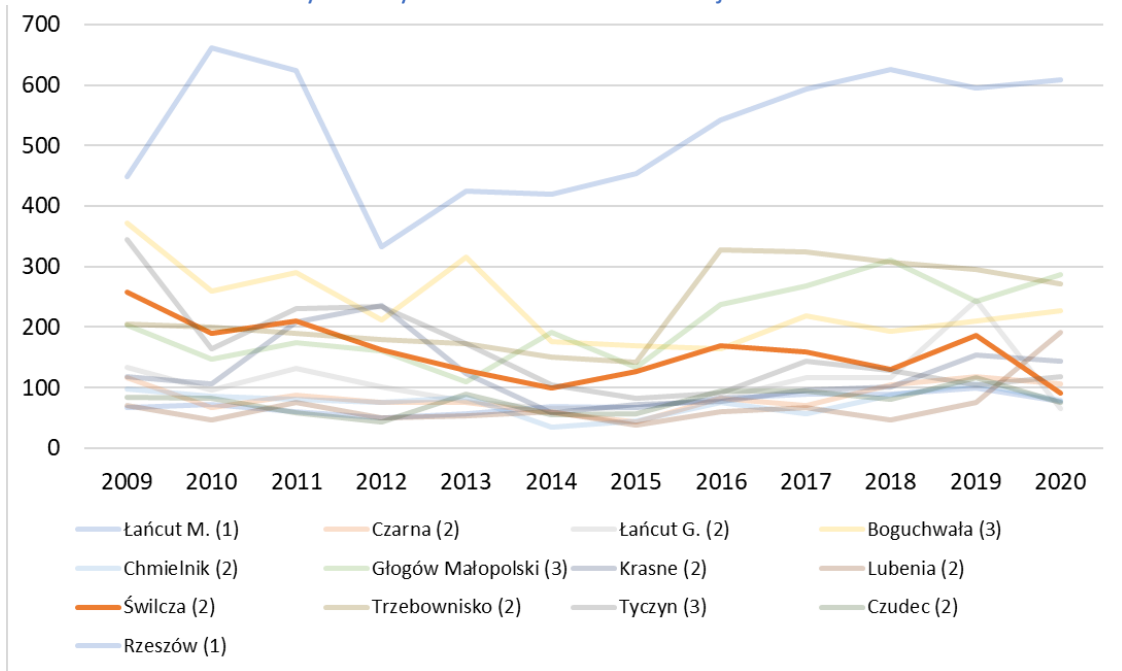
Rysunek 75. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

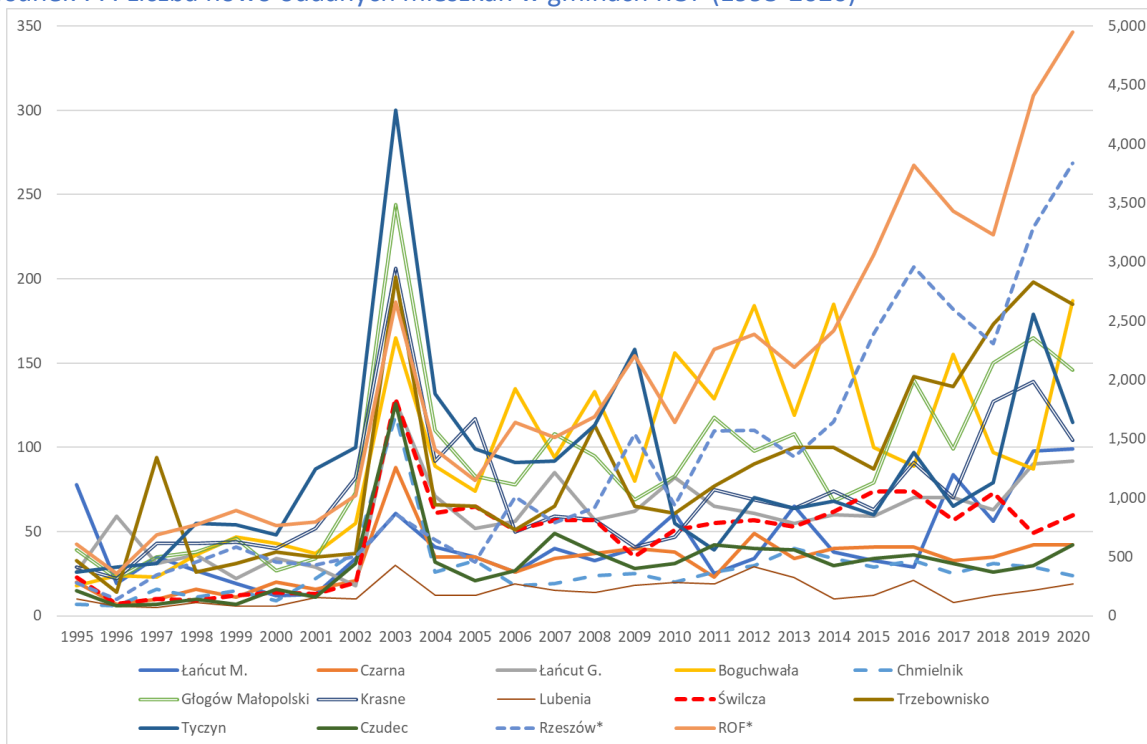
¹² Dane GUS

Rysunek 76. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 77. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

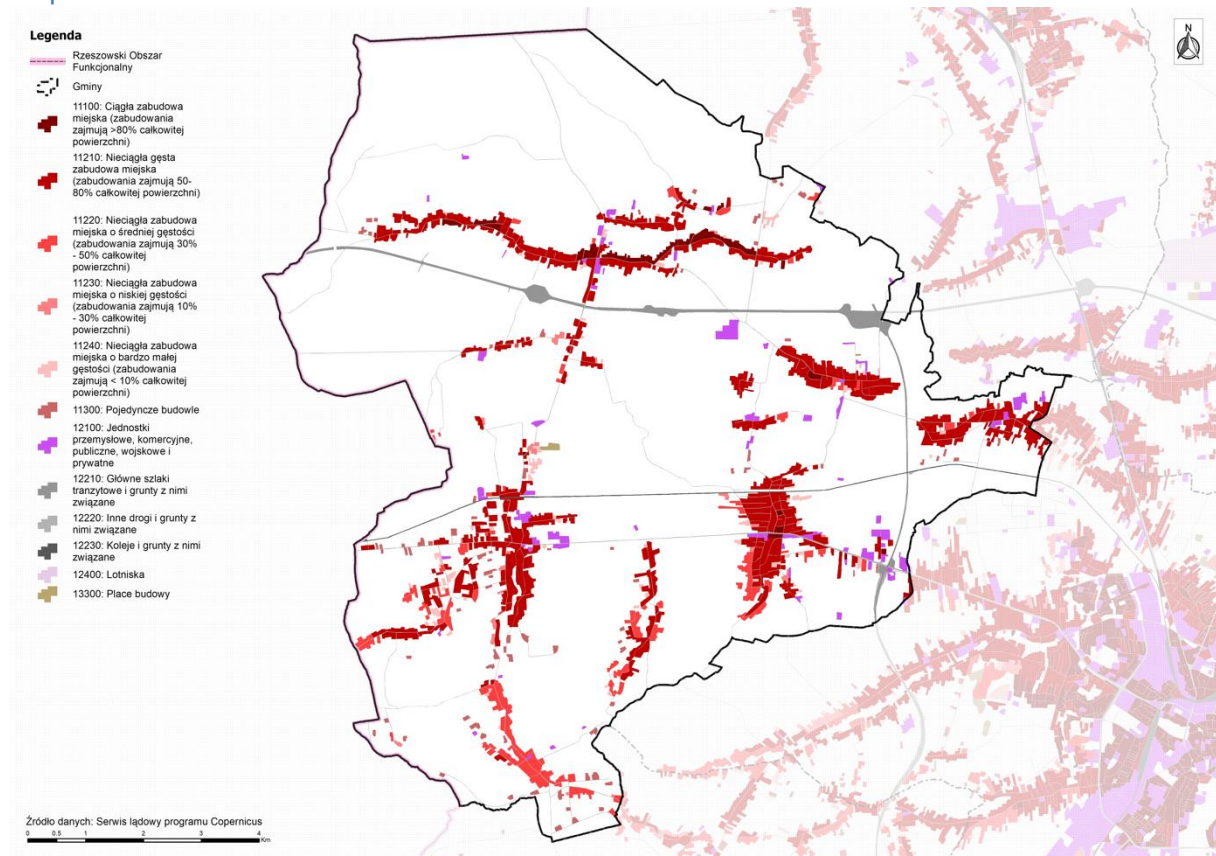
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

63. Zagospodarowanie przestrzenne

Struktura osadnicza gminy jest względnie skoncentrowana w ramach głównych miejscowości (Świlcza, Trzciana, Bratkowice, Mrowla, Rudna Wielka, Woliczka, Dąbrowa, Błędowa Zgłobieńska). Zabudowa jest w układzie łańcuchowym, ciągnącą się wzdłuż podstawowych dróg gminy. Centralna miejscowość gminy - Świlcza wykazuje się bardziej rozbudowanym układem zabudowy o charakterze tzw.

wielodrożnicy. Obszary rozproszonej zabudowy o słabo czytelnej strukturze przestrzennej znajdują się przede wszystkim po zachodniej stronie miejscowości Trzciana (Mapa 3). Stosunkowo nowym elementem w przestrzeni gminy jest rozwijające się zgrupowanie obiektów związanych z działalnością gospodarczą wokół węzła drogi ekspresowej S19 z drogą krajową 94. Miejscowości gminy charakteryzują się zróżnicowanym dostępem do terenów zielonych, ze zdecydowanie najkorzystniejszej pod tym względem położoną miejscowością Bratkowice w północnej części gminy. Dobrym dostępem wykazują się też południowe krańce miejscowości Świlcza i Trzciana, natomiast pewien deficyt w tym zakresie wykazują centralne części gminy, w tym obszary położone wokół stacji kolejowych na północnych krańcach obu wspomnianych miejscowości (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 212. Struktura osadnicza

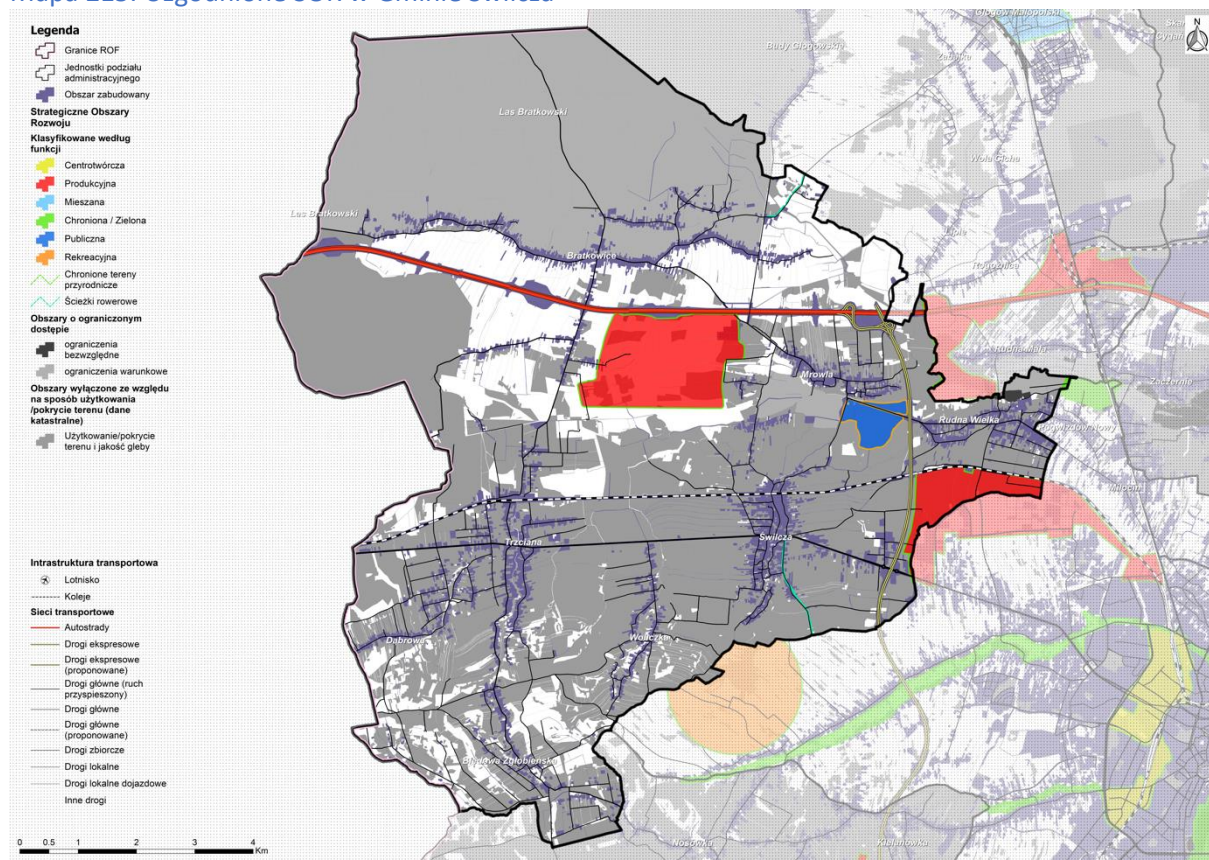


Źródło: Opracowanie własne

Analizy przydatności terenów w ramach ROF pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, iż **największym potencjałem w ramach gminy Świlcza odznacza się pasmo wzdłuż autostrady A4**. Na tej podstawie w ramach strategii przestrzennej ROF wyznaczono **jako jeden ze strategicznych obszarów rozwoju (SOR) rozległą strefę aktywizacji gospodarczej** na zachód od miejscowości Mrowla. Jej uruchomienie inwestycyjne jest uwarunkowane odpowiednim uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną oraz zapewnieniem bezpośredniej obsługi transportowej, która będzie w stanie wykorzystać walor położenia terenu w sąsiedztwie węzła autostrady A4 i drogi ekspresowej S19. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 9 - Mapa 12](#) (w Załączniku). Drugim strategicznym obszarem rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej jest strefa położona pomiędzy linią kolejową (ze stacją Rudna Wielka), drogą ekspresową S19 i drogą krajową 94, których skrzyżowanie jest ważnym węzłem komunikacyjnym. Obszar stanowi kontynuację już rozwijającej się strefy o podobnej funkcji, położonej w granicach miasta Rzeszowa (Dworzysko) - [Mapa 6](#).

Drugim istotnym bodźcem rozwojowym dla gmin, istotnym z perspektywy całego ROF, może stać się **powstanie Szpitala Uniwersyteckiego**, którego budowa na terenie we wschodniej części gminy ma zostać rozpoczęta do 2027 roku. Szpital mógłby przyczynić do wszechstronnego rozwoju gminy, zarówno w zakresie usług medycznych (także poza samym obiektem szpitalnym), jak też infrastruktury, mieszkalnictwa czy gastronomii. Teren pod szpital jest również wyznaczony w projekcie SP ROF jako strategiczny obszar rozwoju [Mapa 6](#).

Mapa 215. Uzgodnione SOR w Gminie Świlcza

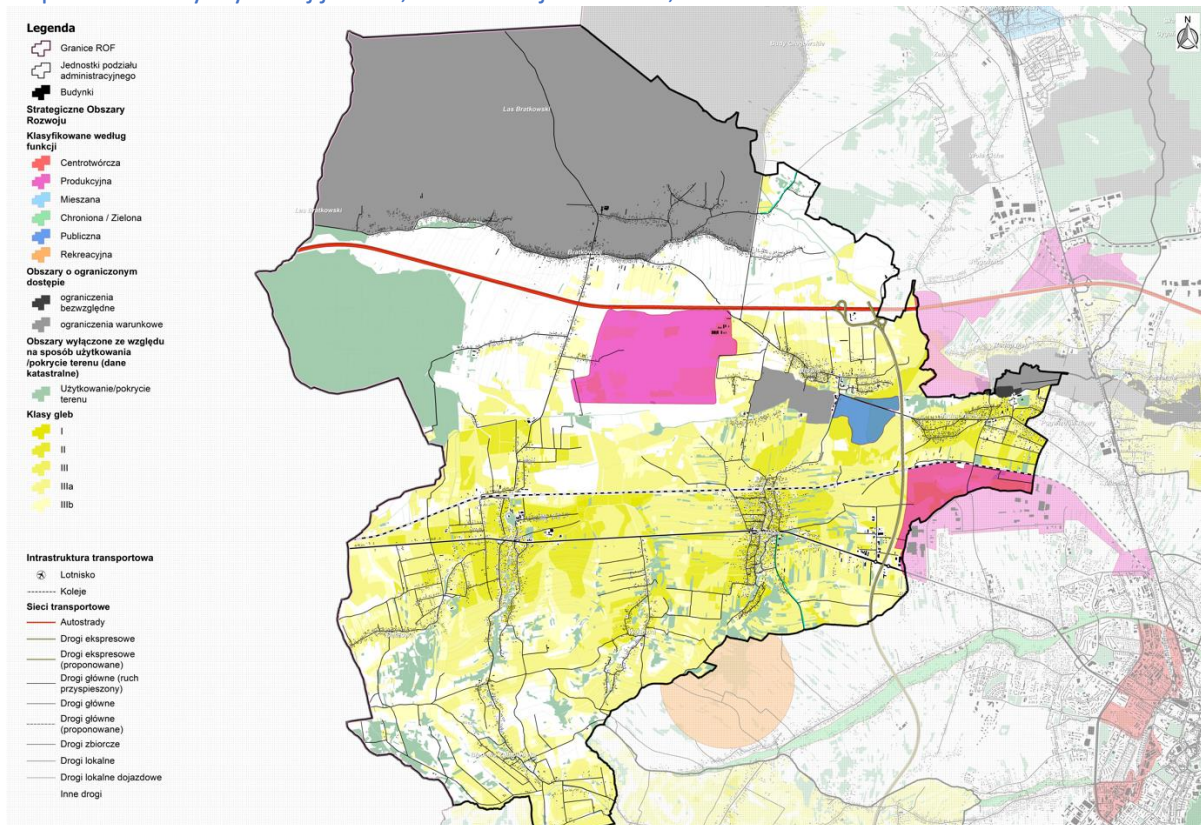


Źródło: Opracowanie własne

Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe w centralnej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości ([Mapa 7](#)), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowych, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami

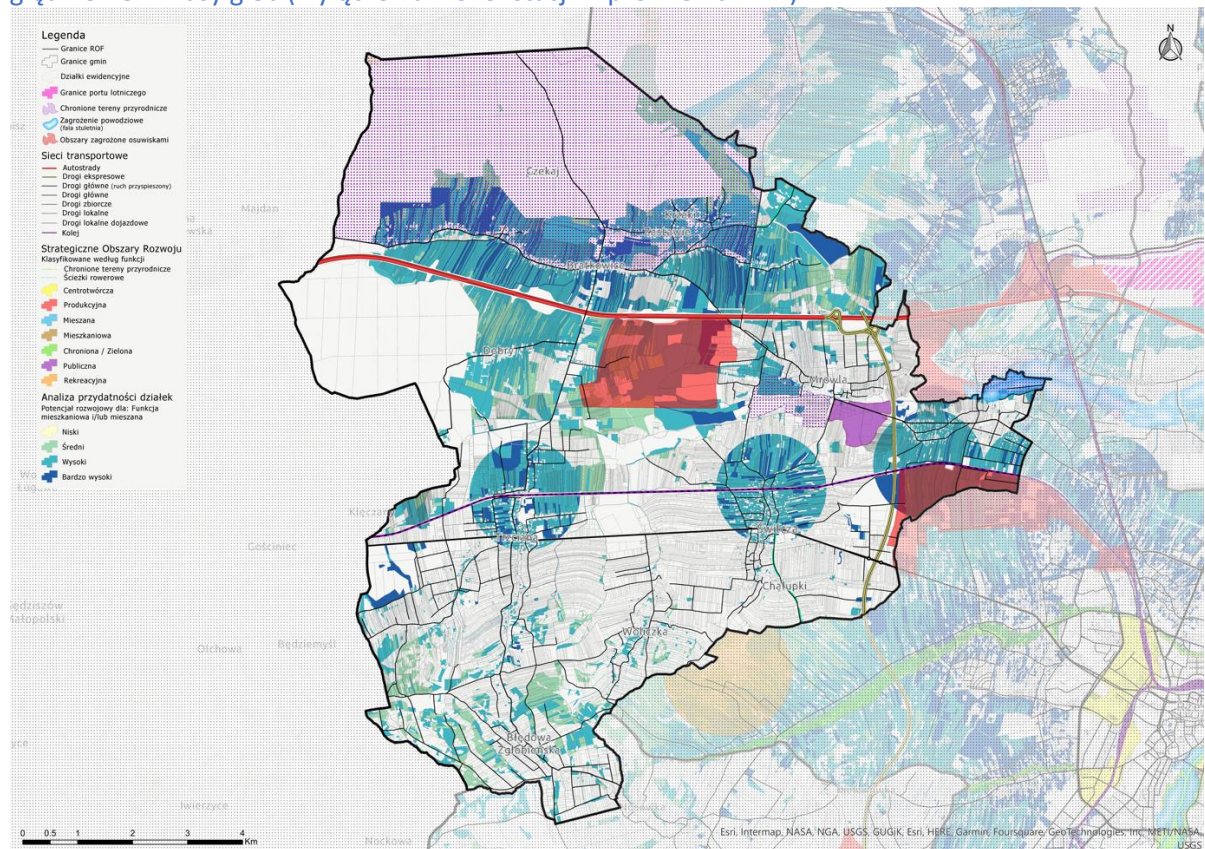
promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy (Mapa 8). Tym samym jako preferowane obszary rozwoju w skali gminnej wskazać można **północne krańce miejscowości Świlcza i Trzciana, które posiadają najbardziej dogodny dostęp do sieci kolejowej**. Dla pozostałej części gminy w większym stopniu można wykorzystać **potencjał rolny i turystyczny**. Temu pierwszemu służyłaby popularyzacja rolnictwa ekologicznego oraz wsparcie tworzenia i promocji lokalnych marek. Drugiemu pełniejsze wykorzystanie potencjału rozwoju ścieżek i szlaków rowerowych.

Mapa 216. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR



Źródło: Opracowanie własne

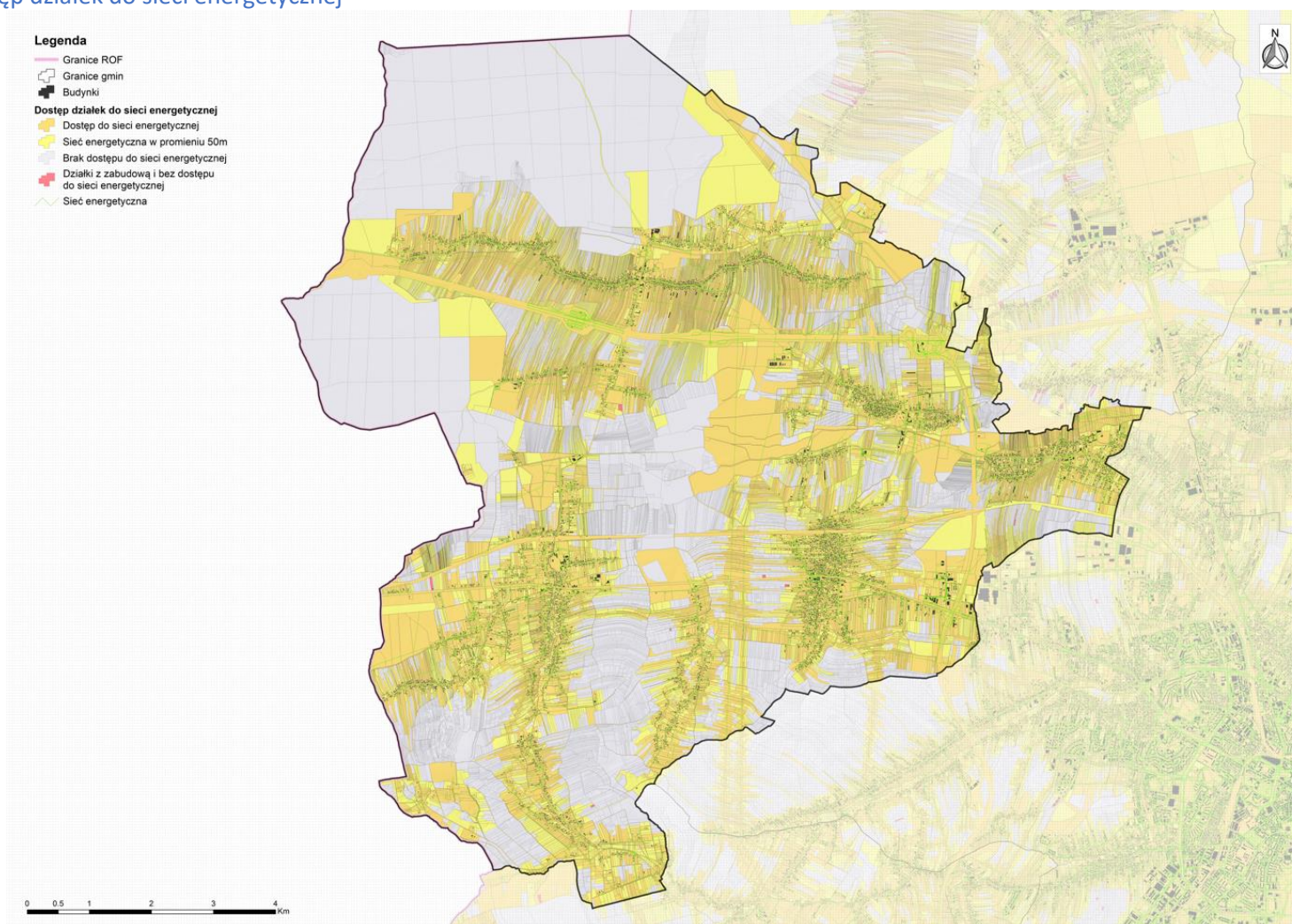
Mapa 217. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

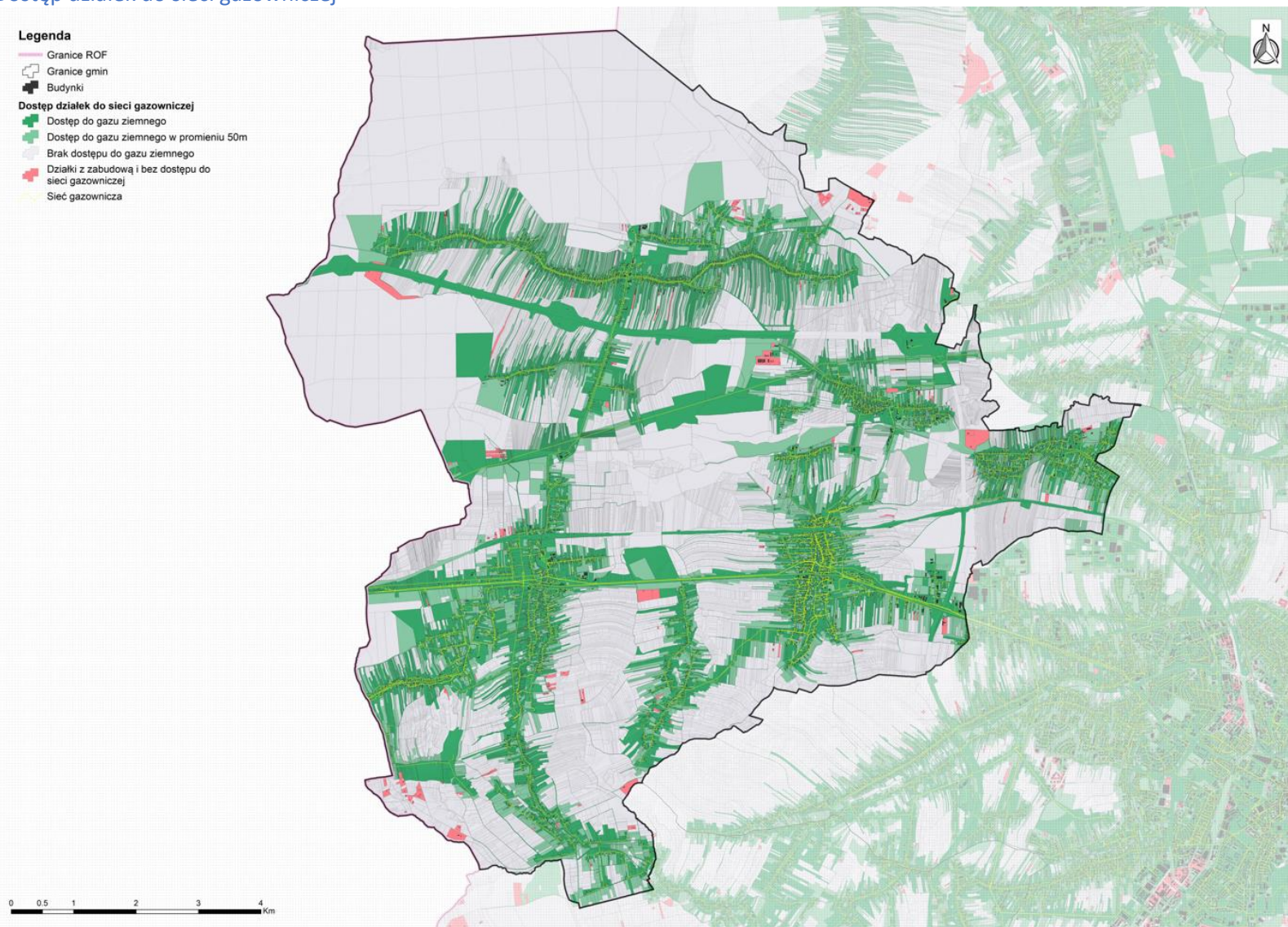
Załączniki

Mapa 218. Dostęp działek do sieci energetycznej



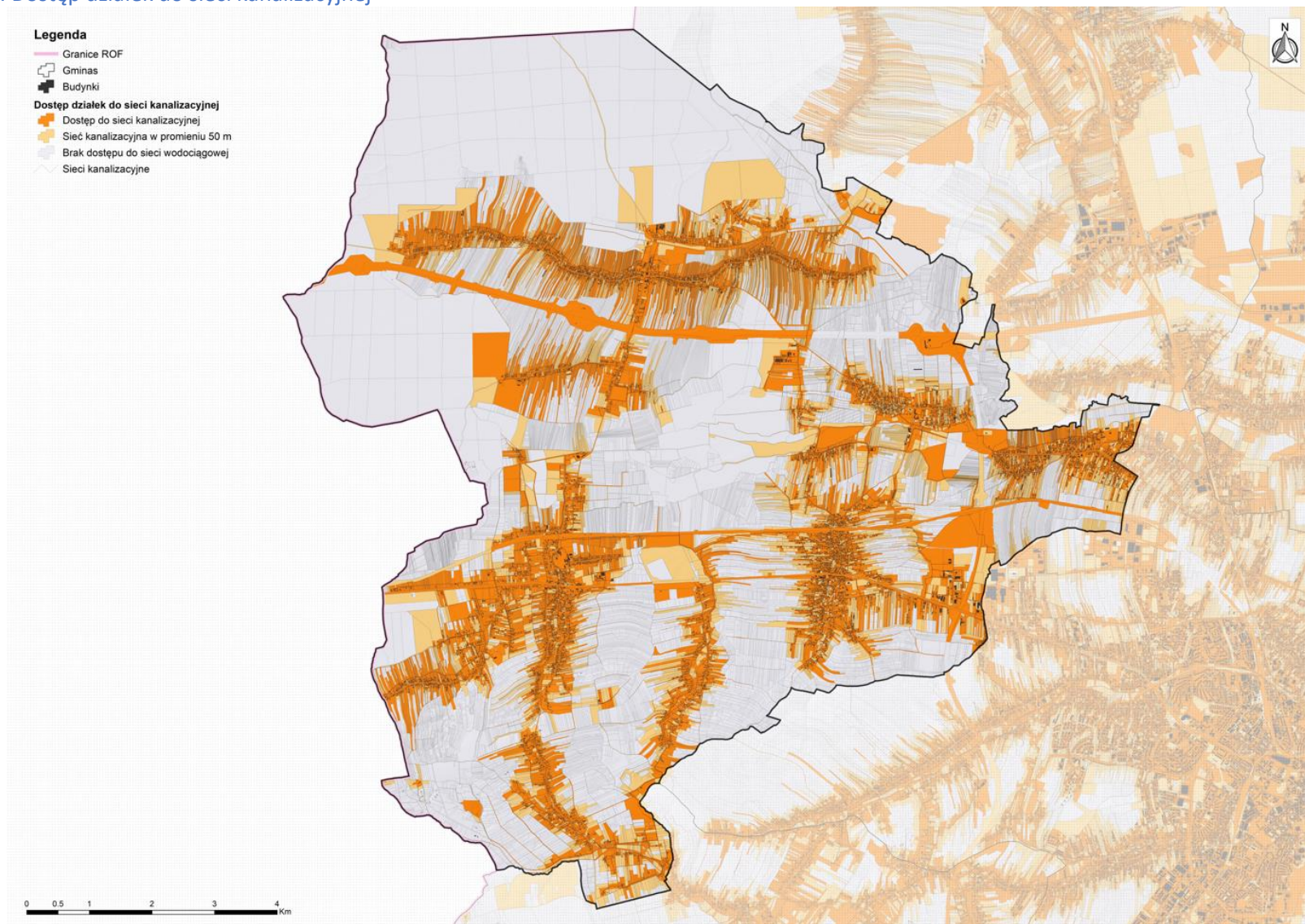
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 219. Dostęp działek do sieci gazowniczej



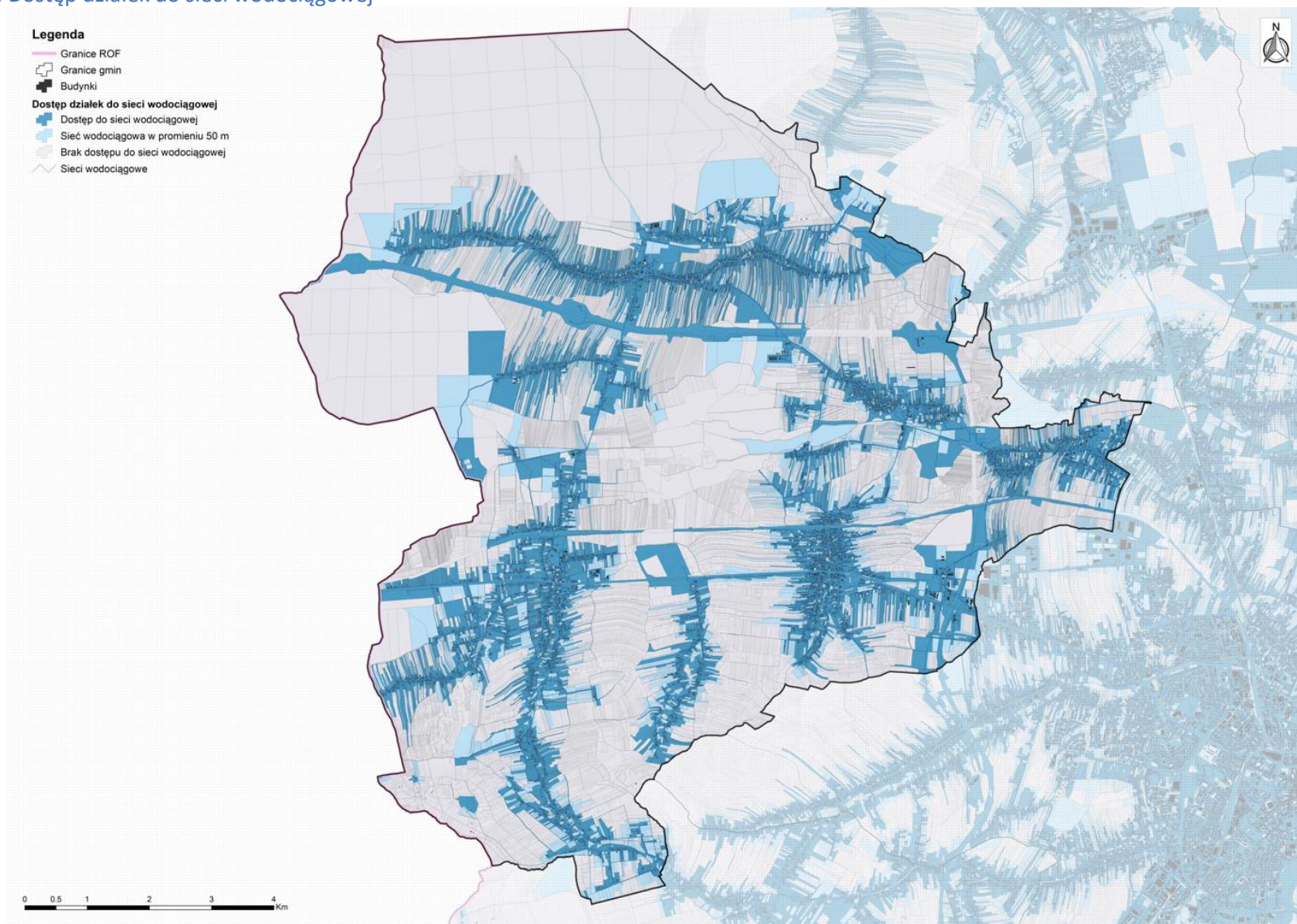
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 220. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



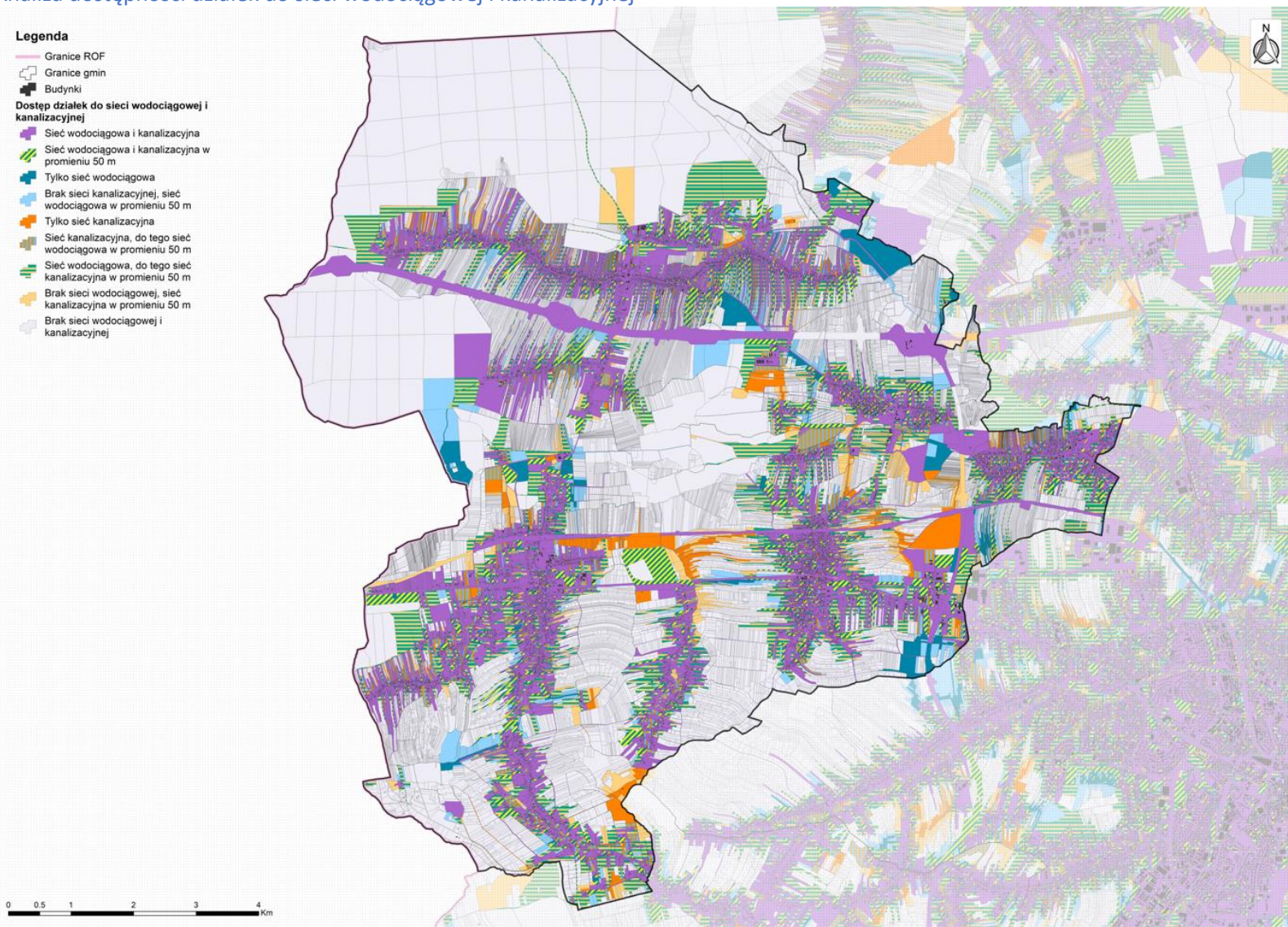
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 221. Dostęp działek do sieci wodociągowej



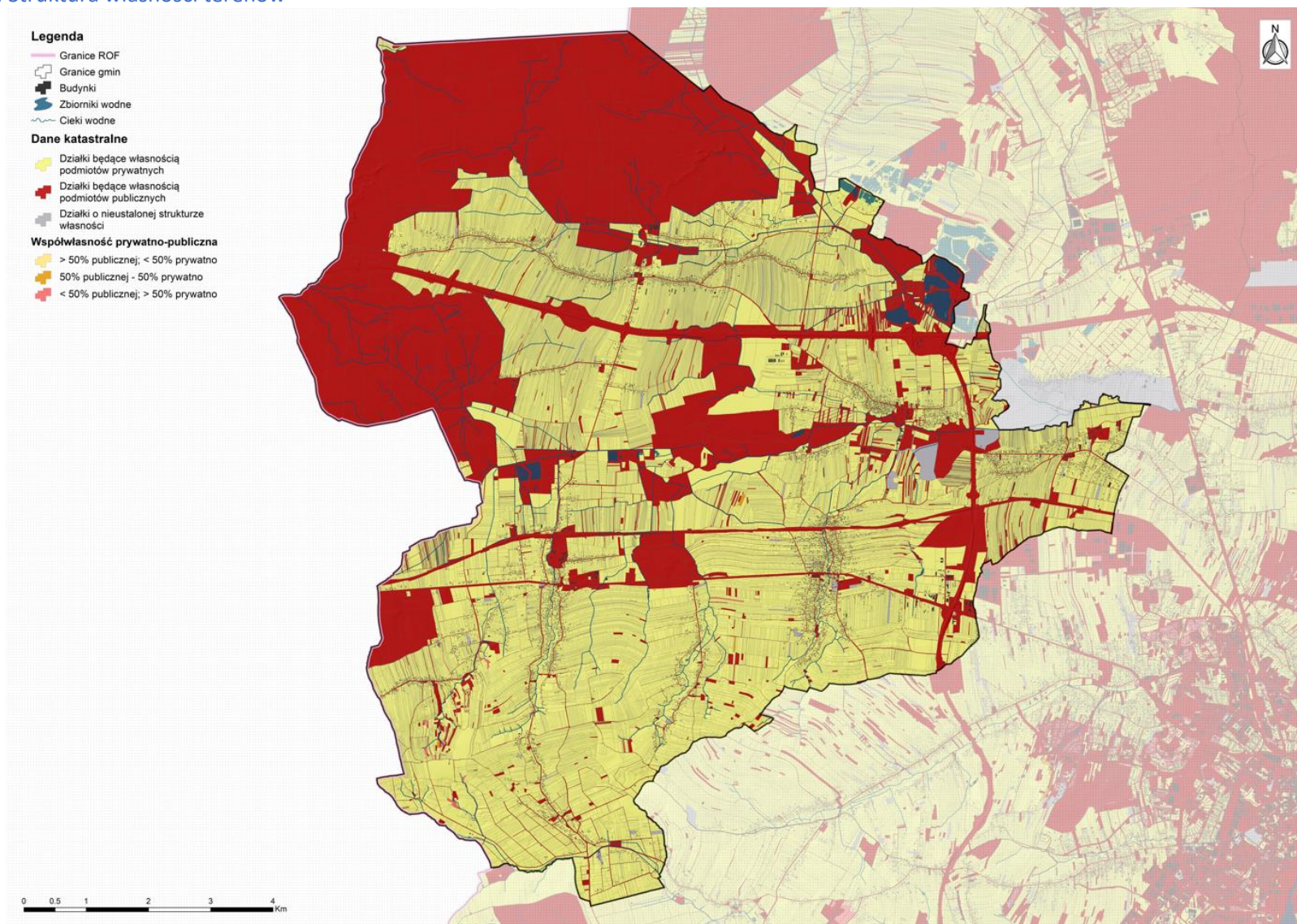
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 222. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



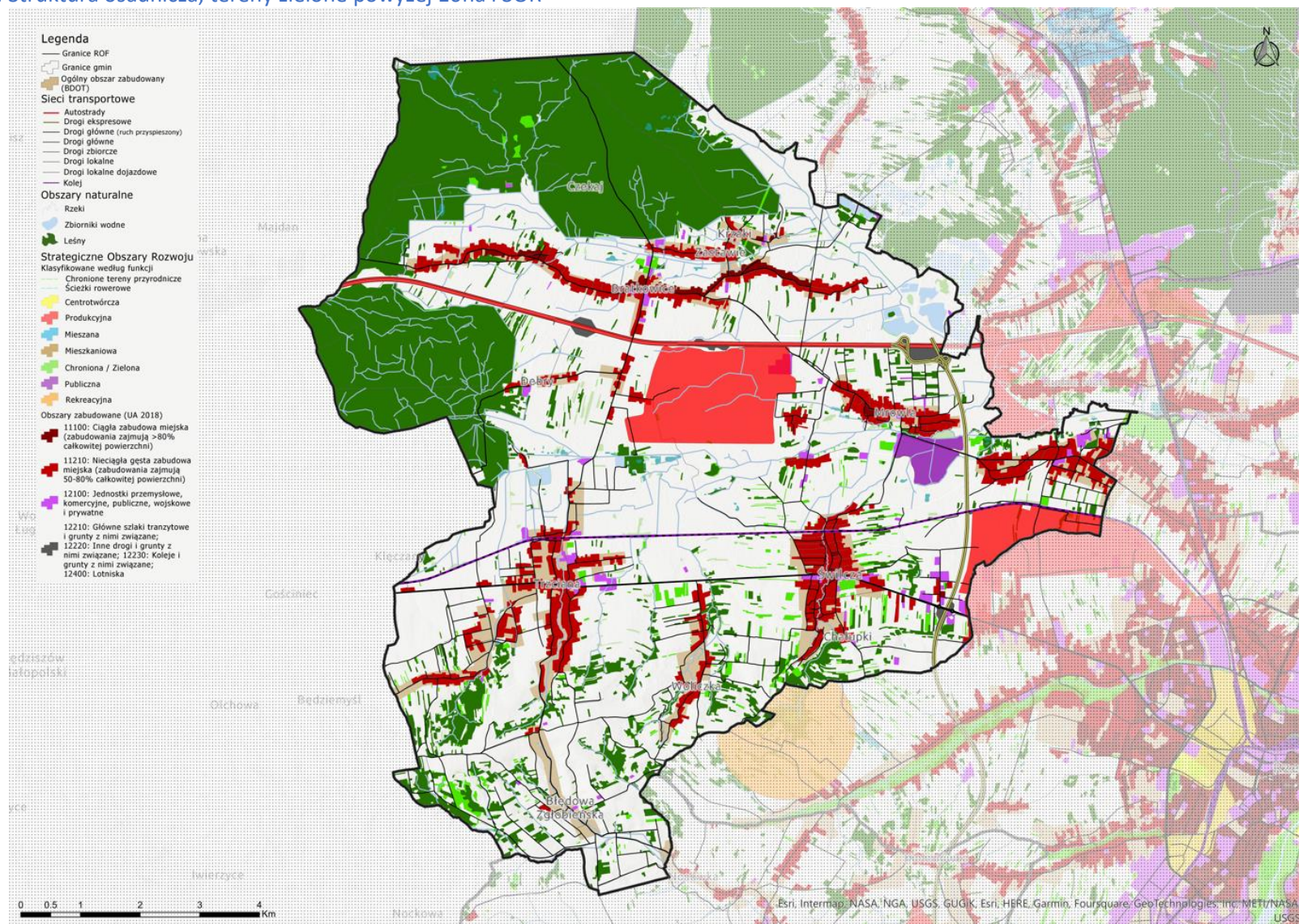
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 223. Struktura własności terenów



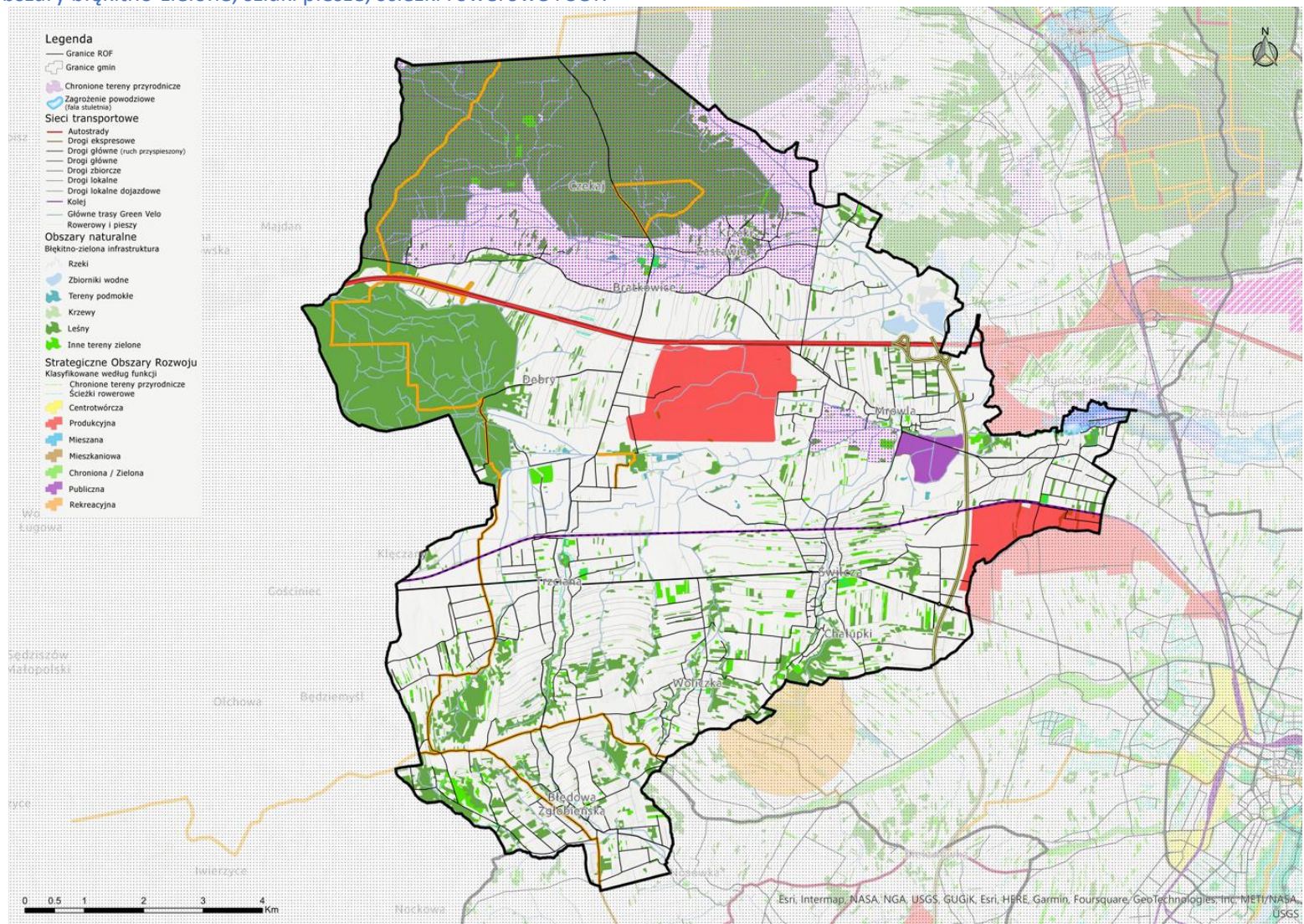
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 224. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: Opracowanie własne

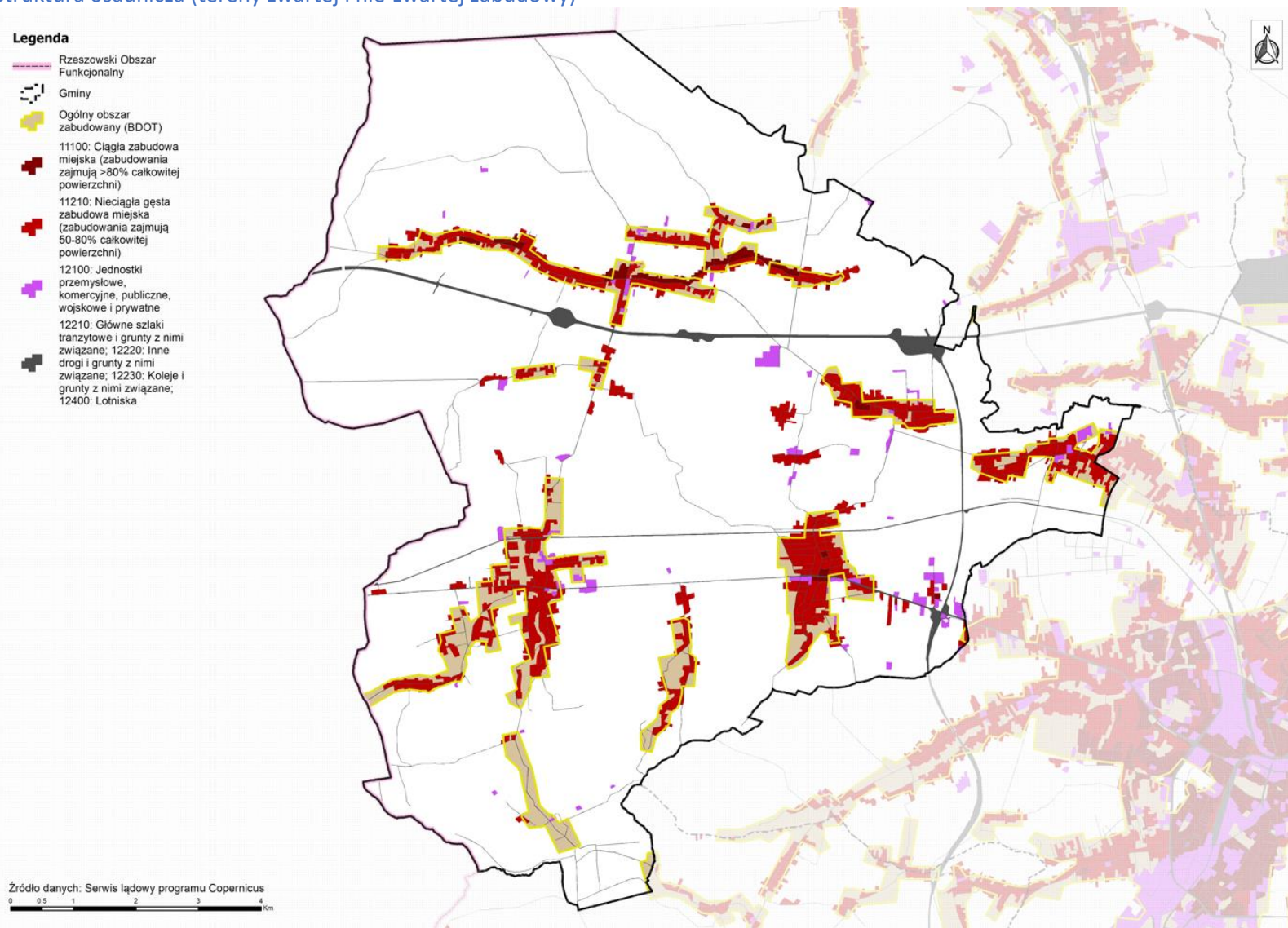
Mapa 225. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

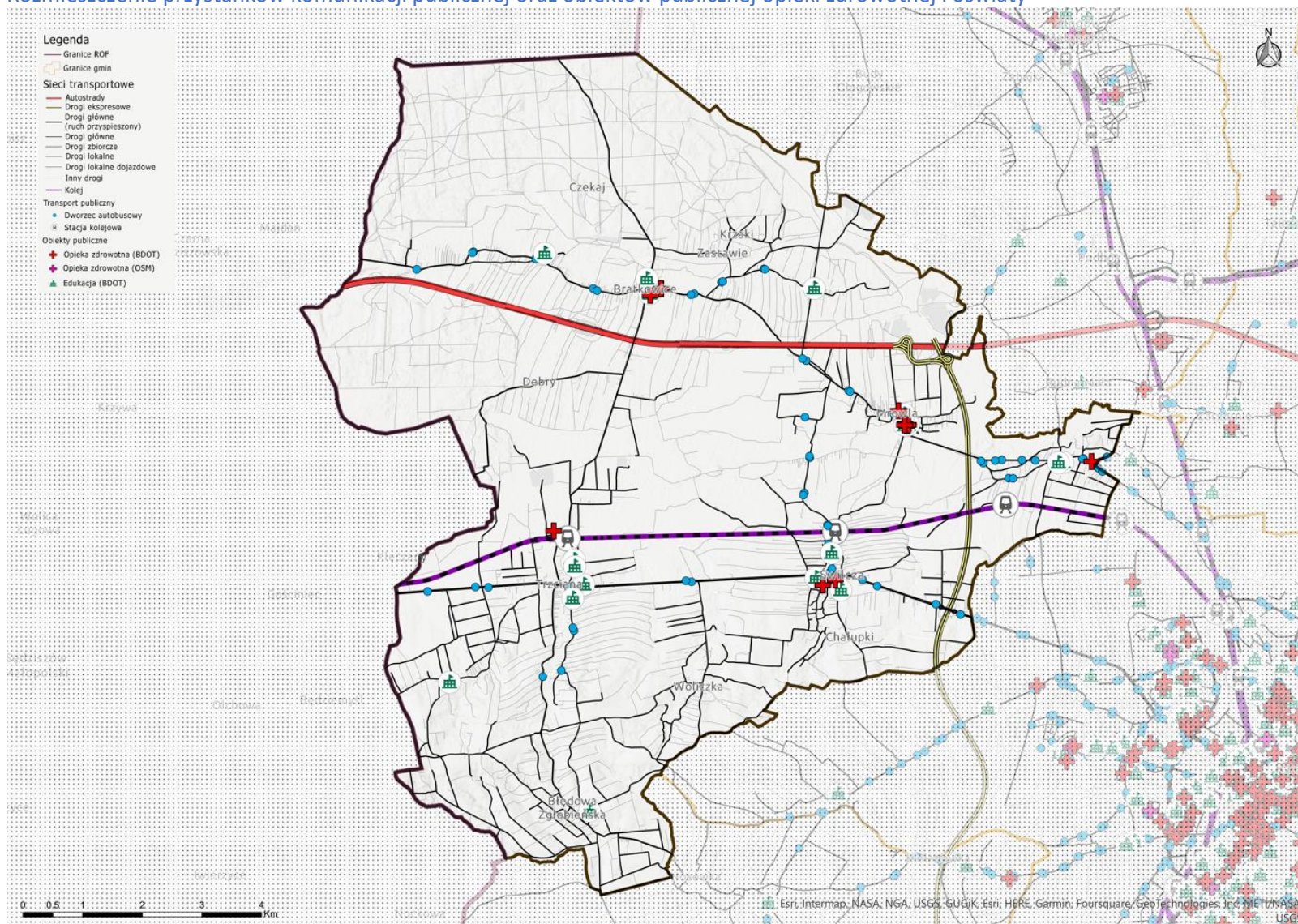
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 226. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



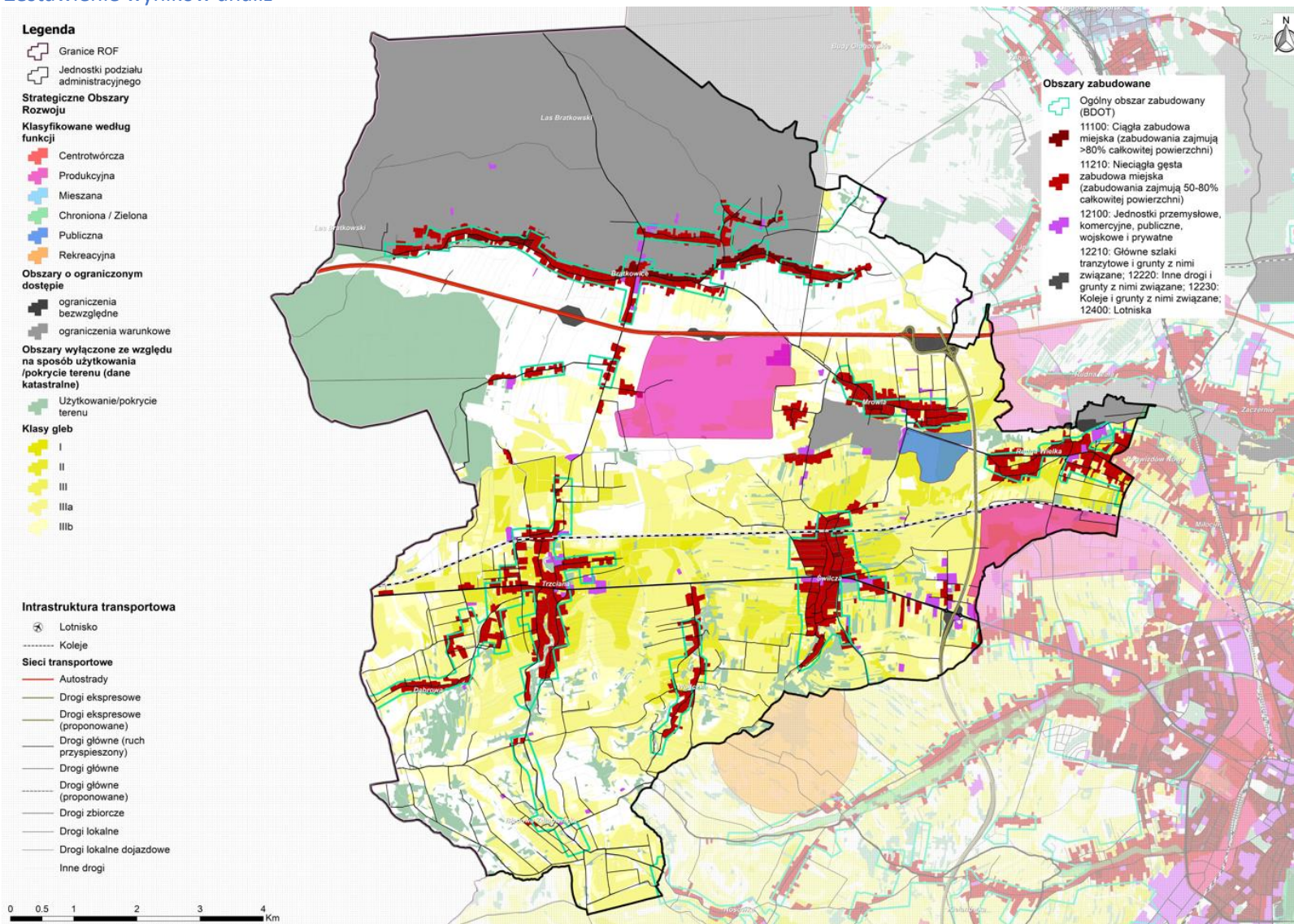
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 228. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



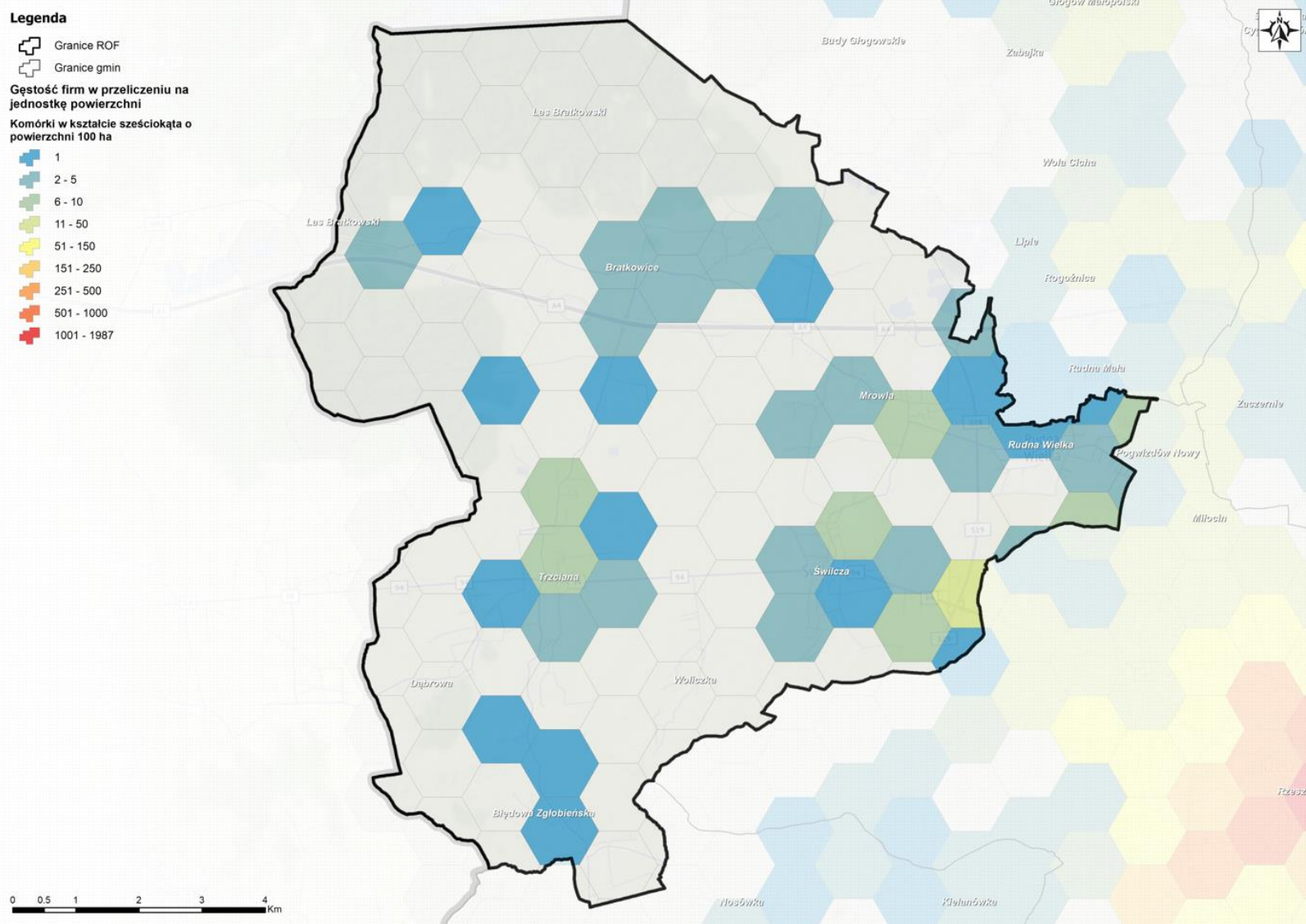
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 229. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 230. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

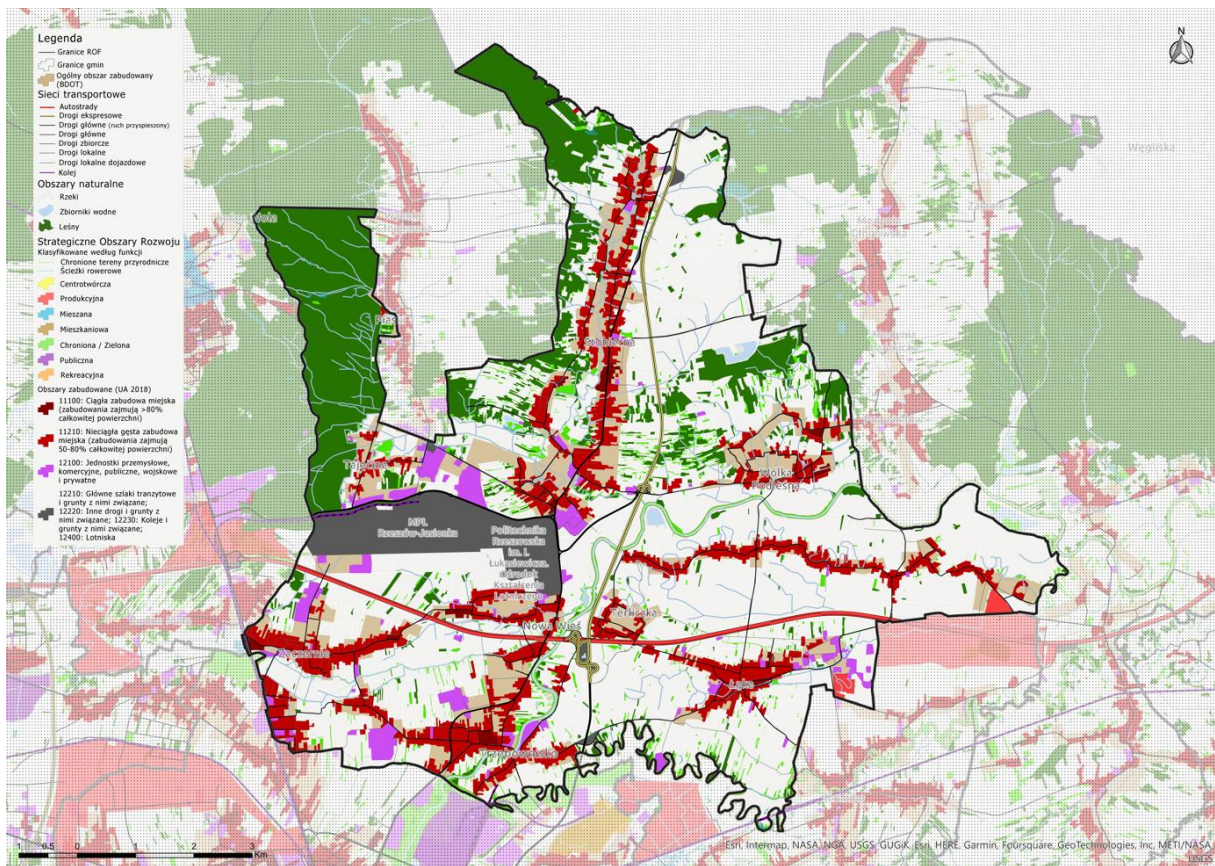


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

TRZEBOWNISKO

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	11
Załączniki:	16

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	6
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	9
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	10
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	10

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	5
Mapa 2. Mpszp w Gminie Trzebowniko	8
Mapa 3. Struktura osadnicza.....	11
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	12
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	12
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Trzebowniko	13
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.....	14
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	15
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	16
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	17
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	18
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	19
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	20
Mapa 14. Struktura własności terenów	21
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	22
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	23
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	24
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	25
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty.	26
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	27
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	28

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
mpzp	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

64. Wstęp

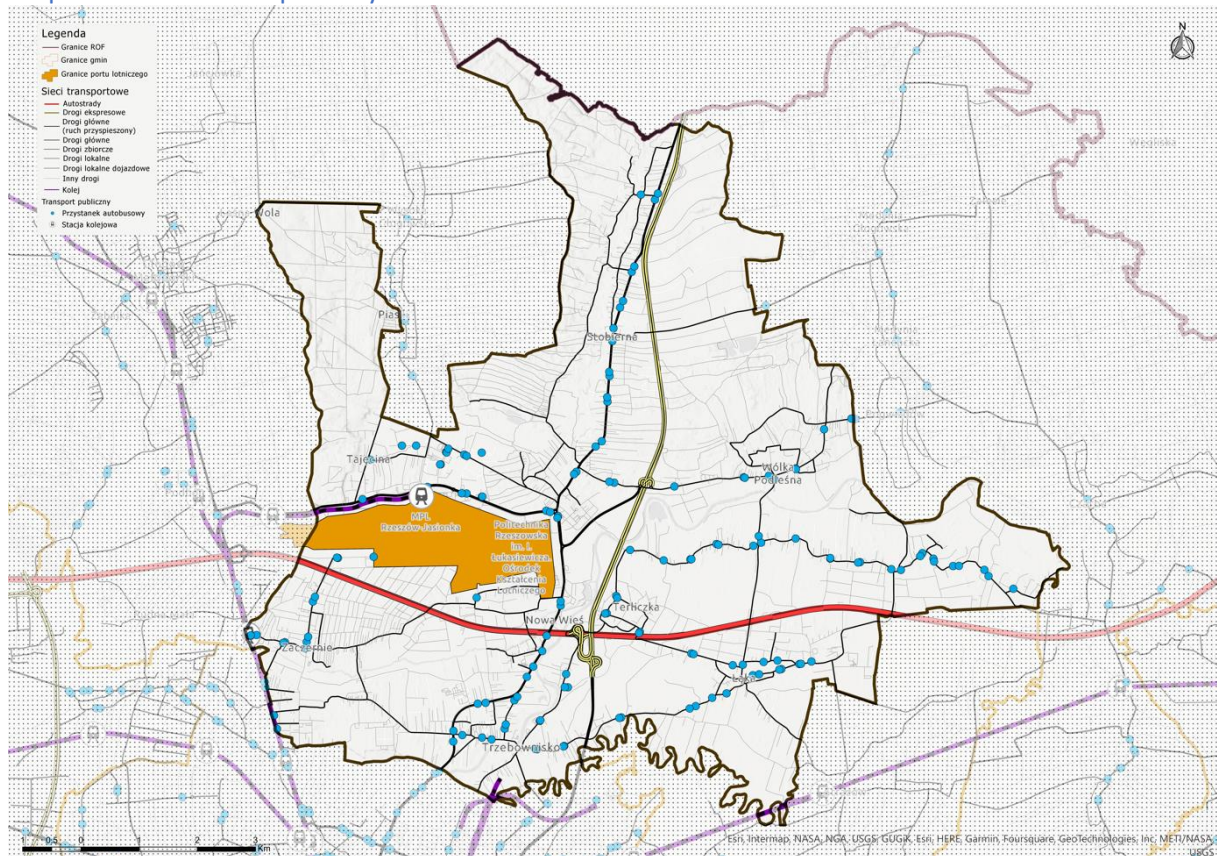
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Trzebownisko z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

65. Informacje ogólne o gminie

Gmina Trzebownisko położona jest w środkowo-wschodniej części województwa podkarpackiego oraz w północnej części ROF i jednocześnie na północ od Rzeszowa, z którym bezpośrednio graniczy. Powierzchnia gminy wynosi 9029 ha. Gmina składa się z 10 sołectw. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** krystalizującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

- **Międzynarodowy Port Lotniczy Rzeszów – Jasionka**, zlokalizowany w środkowo-zachodniej części gminy, który dysponuje kompleksowym i dobrze wyposażonym terminalem, o przepustowości 720 pasażerów na godzinę, a docelowej, po planowanej rozbudowie, 1400 pasażerów na godzinę;
- lokalizacja strategicznych dla ROF dróg kołowych tj. przebiegającej w osi wschód - zachód w południowej części gminy **autostrady A4** wraz z dochodzącą do niej na osi północ-południe w centralnej części gminy **drogą ekspresową S19**;
- przebieg **linii kolejowej Rzeszów – Kolbuszowa - Tarnobrzeg** z jedną stacją kolejową, która posiada istotne znaczenie dla wewnętrznego funkcjonowania powiatu ([Mapa 1](#)).

Mapa 231. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Trzebowńsko wyróżnić można następujące elementy:

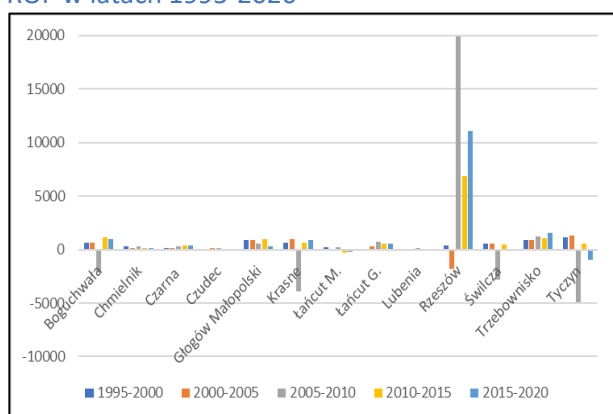
- kompleksy rolne i niewielkie kompleksy leśne w północnej części gminy;
- teren lotniska z obszarami aktywizacji gospodarczej wokół w środkowo-zachodniej części gminy;
- dolina Wisłoka wraz z dopływami stanowiąca najważniejszy korytarz ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF;
- tereny rolnicze o wysokiej klasie bonitacyjnej gleb w południowo-wschodniej części gminy, częściowo w pasie wzdłuż autostrady A4;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa zlokalizowana wzdłuż dróg układu podstawowego gminy;
- dolina starego Wisłoka z licznymi meandrami w południowo-wschodniej części gminy jako drugi ważny korytarz ekologiczny w skali całego ROF.

66. Demografia

Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **22.633 mieszkańców**. Pod względem liczby mieszkańców, Trzebowńsko jest drugą co do wielkości po Rzeszowie gminą ROF i stanowi 6% potencjału ludnościowego Obszaru. Porównując dane do lat poprzednich dostrzegalny jest coroczny wzrost liczby ludności (Rysunek 1, Rysunek 2).

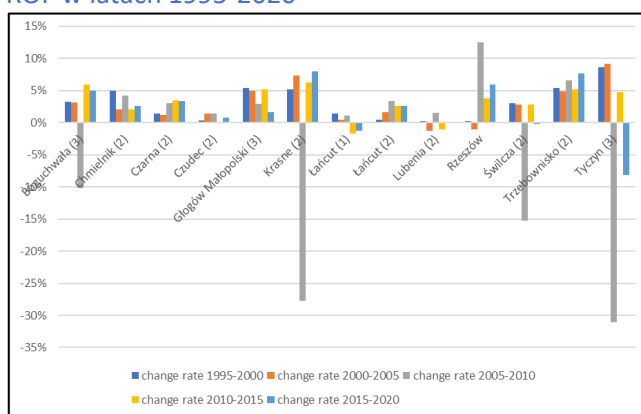
Prognozy demograficzne GUS wskazują, że w perspektywie 2030 roku ludność gminy ma szansę przysnąć o 7-8%. Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Trzebownisko. Wstępnie można oczekiwać, że będzie to oddziaływanie pozytywne, ale skala jest trudna do oszacowania. W tym czasie struktura ludności przesunie się w kierunku osób starszych i udział ludności w wieku poprodukcyjnym wzrośnie do ponad 21%. Spadnie natomiast odsetek osób w wieku produkcyjnym oraz przedprodukcyjnym, odpowiednio do około 58% i nieco ponad 20%. Dzięki ogólnemu przyrostowi mieszkańców w ujęciu nominalnym liczba osób w wieku produkcyjnym nie powinna spaść.

Rysunek 78. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 79. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy 61,8% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, nieco więcej niż w województwie (61,1%) i powyżej średniej dla kraju (59,5%). 21,5% mieszkańców było w wieku przedprodukcyjnym, a 16,7% w poprodukcyjnym.

67. Główne wskaźniki gospodarcze

Gmina Trzebownisko ma charakter przemysłowo-rolniczy, z typowym dla tego regionu rozdrobnieniem gospodarstw rolnych. Bardzo silnie reprezentowana jest działalność produkcyjna, m.in. w zakresie wytwarzania podzespołów do pojazdów i statków powietrznych, wyrobów elektromaszynowych i elektronicznych oraz produkcji kabli światłowodowych. W zakresie usług wyróżniają się natomiast usługi budowlane.

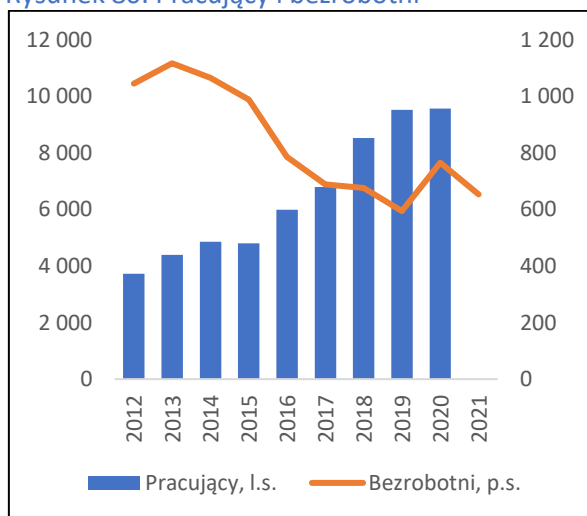
Potencjał ekonomiczny gminy jest znaczący, odpowiada ona za 7% pracujących w ROF i aż za 1/4 pracujących poza Rzeszowem oraz 4% aktywnych firm.

Na koniec 2021 r. w gminie zarejestrowanych było 654 bezrobotnych, w tym 346 kobiet i 308 mężczyzn (Rysunek 3). Poziom bezrobocia rejestrowanego pozostaje wyższy niż przed pandemią. Na koniec 2019 r. było 595 bezrobotnych. Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym kształtuje się na poziomie niższym niż średnia dla ROF, gdyż na koniec 2021 r. było to 4,7% przy średniej wynoszącej 5,5%.

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 2218. 85 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a cztery 250 i więcej zatrudnionych (Rysunek 4). Za pozytywną tendencję należy uznać systematyczny wzrost liczby większych podmiotów, o czym świadczy fakt, że na koniec 2021 r. liczba firm zatrudniających 10 i więcej osób była o 1/3 wyższa

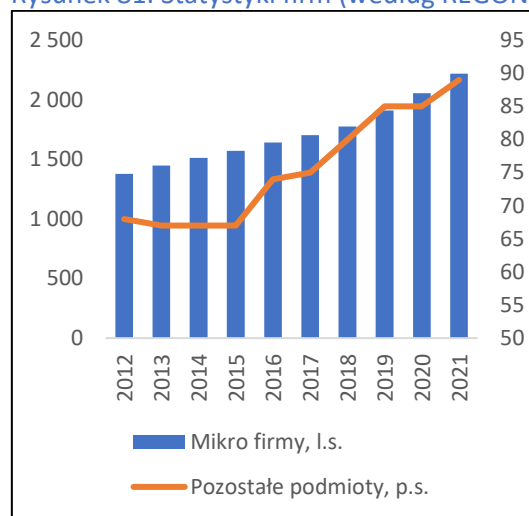
niż w 2015 r. Na tle innych gmin ROFu, Trzebowniko charakteryzuje wysokie zaangażowanie kapitału zagranicznego. Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy zlokalizowane były 33 spółki handlowe z udziałem takiego kapitału.

Rysunek 80. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 81. Statystyki firm (według REGON)



Źródło: GUS

Na terenie gminy funkcjonuje Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny (PPNT) AEROPOLIS, będący częścią Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park. Tereny Parku sąsiadują bezpośrednio z lotniskiem oraz leżą na skrzyżowaniu głównych szlaków komunikacyjnych regionu, tj. drogi krajowej nr 9, droga krajowa nr 19, drogi ekspresowej nr 19 i autostrady A4. W bezpośrednim sąsiedztwie Parku znajduje się także linia kolejowa nr 71. Integralną częścią PPNT są Preinkubator Akademicki oraz Inkubator Technologiczny. W gminie Trzebowniko zlokalizowane są dwie strefy należące do Parku. Są to: Strefa S1 Przyłotniskowa o powierzchni 106 ha oraz Strefa S1-3 zajmująca obszar o powierzchni 37,45 ha. Duże znaczenie dla działalności biznesowej i atrakcyjności inwestycyjnej gminy ma lotnisko Rzeszów-Jasionka.

Dla pełniejszego wykorzystania potencjału ekonomicznego gminy konieczne jest zapewnienie nowych terenów inwestycyjnych oraz stworzenie rozwiązań komunikacyjnych zapewniających łatwy i szybki dojazd pracowników lokalnych zakładów z innych gmin.

Wraz z rosnącym zaawansowaniem technologicznym lokowanych w gminie zakładów, konieczne jest także zapewnienie podnoszenia kwalifikacji i kompetencji lokalnych pracowników.

Gmina potrzebuje także strategii w odniesieniu do zapewniania obecnym na jej terenie firmom dostępu do relatywnie taniej i czystej energii, w związku z rosnącymi wymaganiami raportowania oddziaływania na środowisko będzie to w perspektywie krótkiego okresu ważny element konkurencyjności.

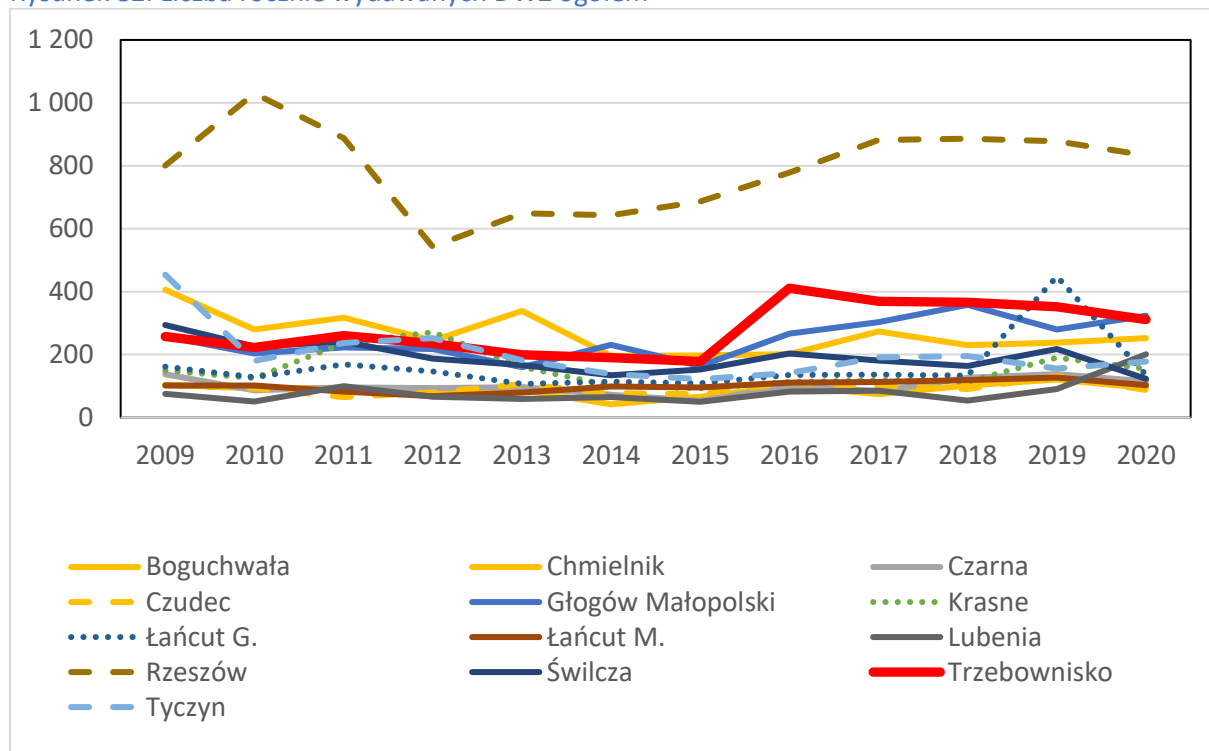
68. Dokumenty planistyczne

W zakresie polityki przestrzennej gmina dysponuje dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 1999 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **28 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały około 357 ha, a więc 4% powierzchni gminy. Zdecydowana większość planów miejscowych obowiązuje w południowej części gminy, w okolicach lotniska (Mapa 2). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 173 ha z dość niskiego poziomu wyjściowego, a na koniec 2020 r. cztery kolejne plany dla 135 ha terenu znajdowało się w opracowaniu. Podsumowując, poziom pokrycia

69. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w 2020 r. wynosiła 311 decyzji, z czego zdecydowana większość (271) przypadła na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 5](#) i [Rysunek 6](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1708 nowych mieszkań. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano średnio 128 nowych mieszkań.¹³

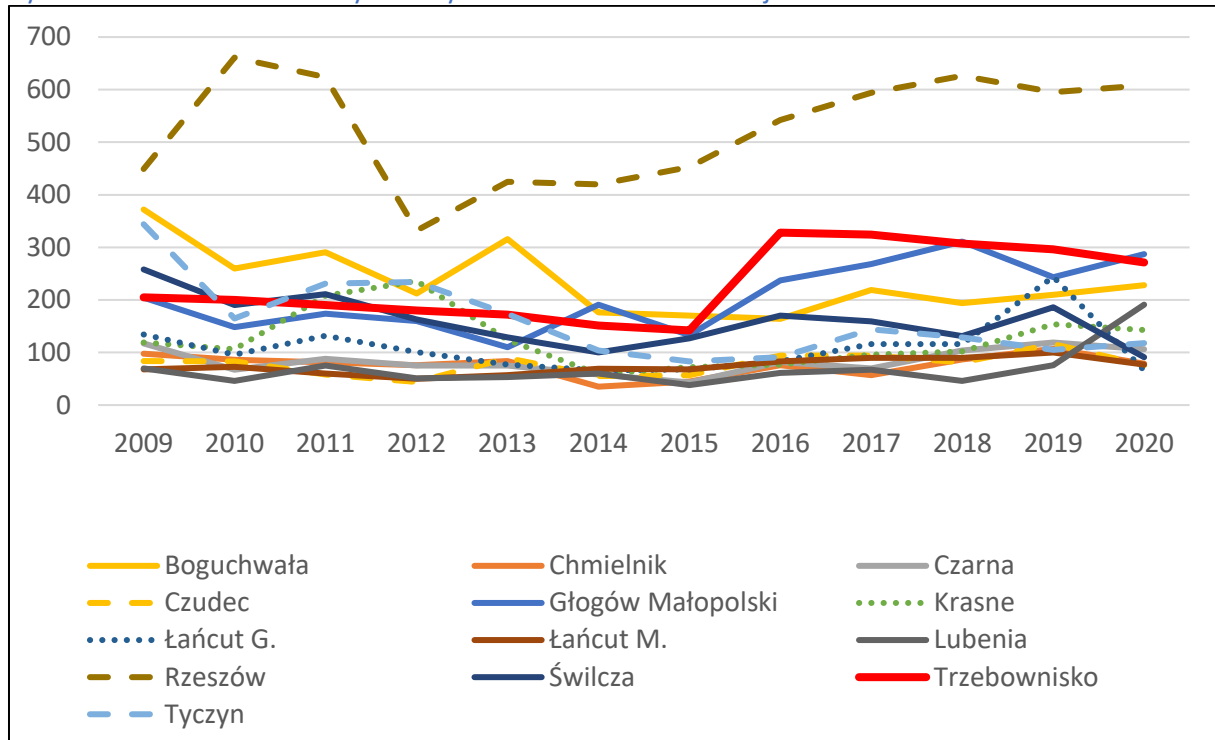
Rysunek 82. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

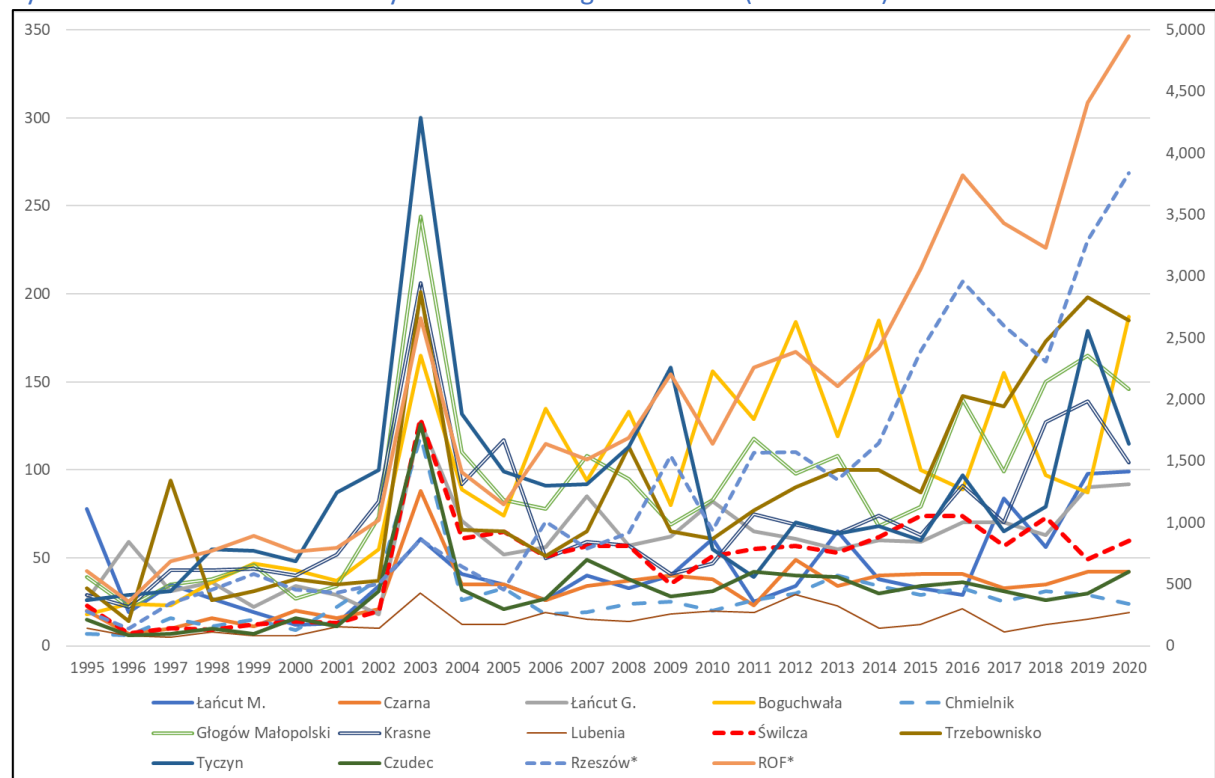
¹³ Dane GUS

Rysunek 83. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 84. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

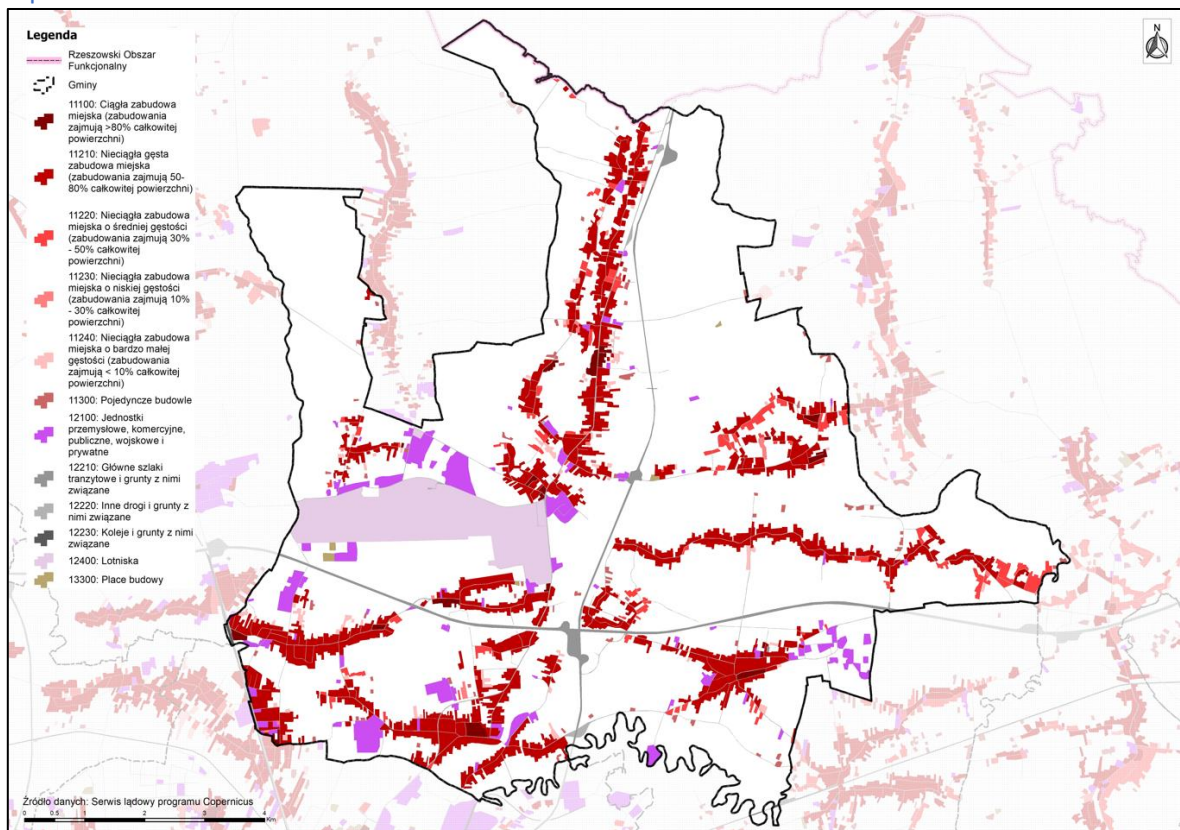
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

70. Zagospodarowanie przestrzenne

Struktura osadnicza gminy jest skoncentrowana w ramach kilku głównych miejscowości (Trzebowniko, Stobierna, Jasionka, Wólka Podleśna, Łukawiec, Łąka, Zaczernie) z zabudową przeważnie w układzie łańcuchowym, ciągnącą się wzdłuż podstawowych dróg gminy. Zabudowa, w mniejszym zakresie, występuje również w mniejszych wsiach, takich jak: Tajęcina, Nowa Wieś i Terliczka. Wokół lotniska zlokalizowane są natomiast tereny aktywizacji gospodarczej. (Mapa 3).

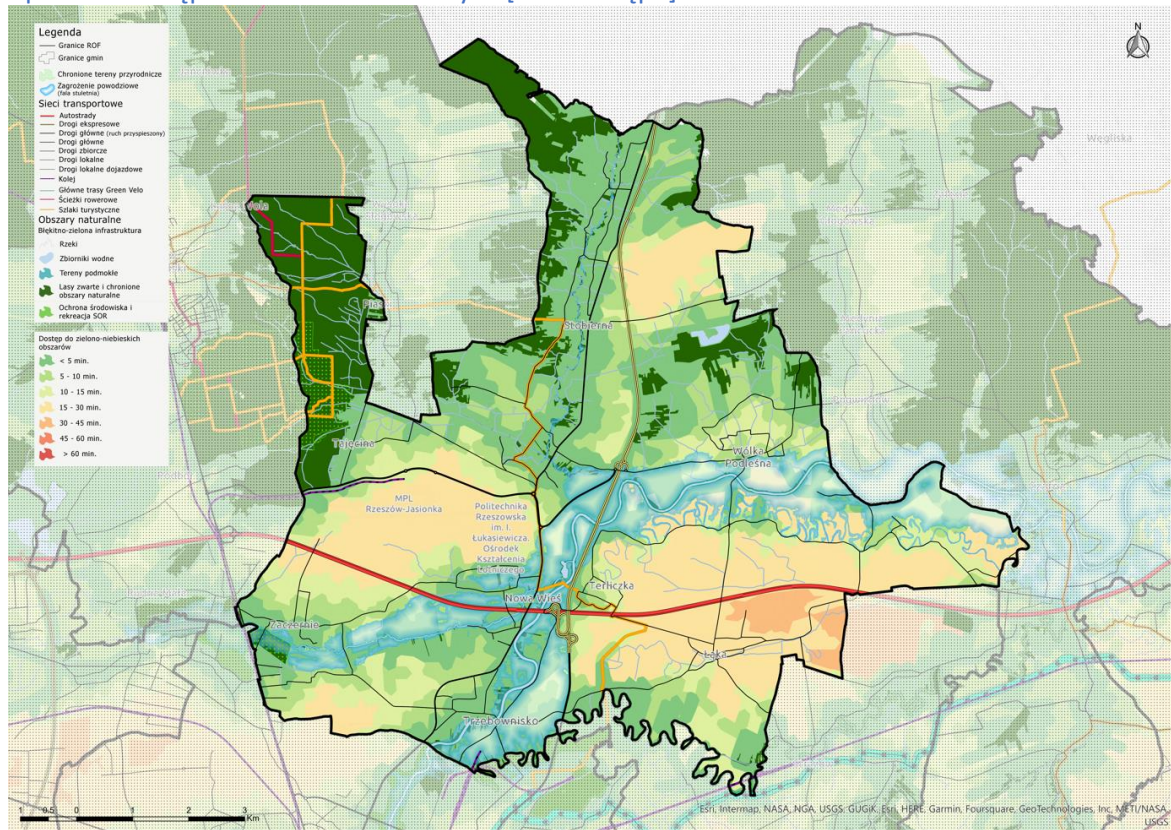
Miejscowości gminy charakteryzują się podobnym, niezbyt dobrym dostępem do terenów zieleni, w większości od 15 do 30 minut dojazdu. Wyraźnie lepszym dostępem do zieleni wyróżnia się miejscowość Stobierna, w północnej części gminy (Mapa 4 i Mapa 5).

Mapa 233. Struktura osadnicza



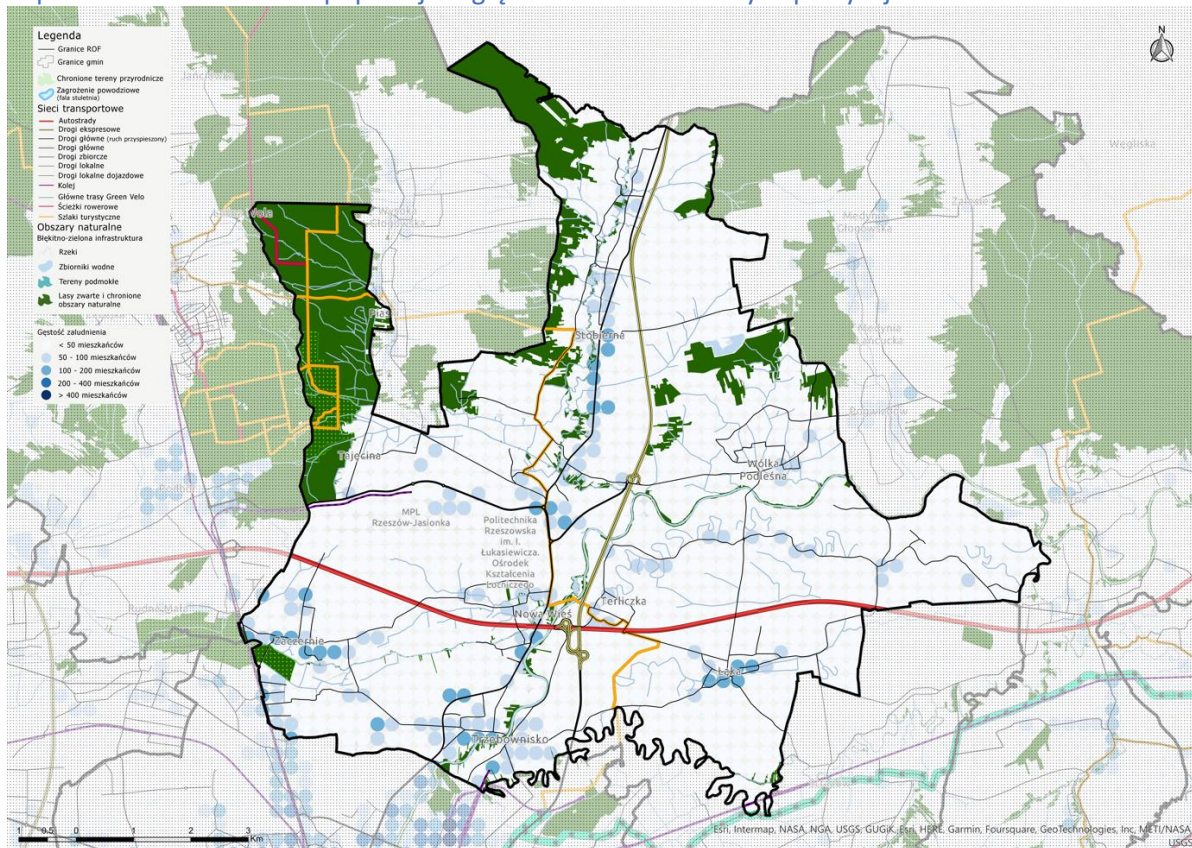
Źródło: opracowanie własne

Mapa 234. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 235. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



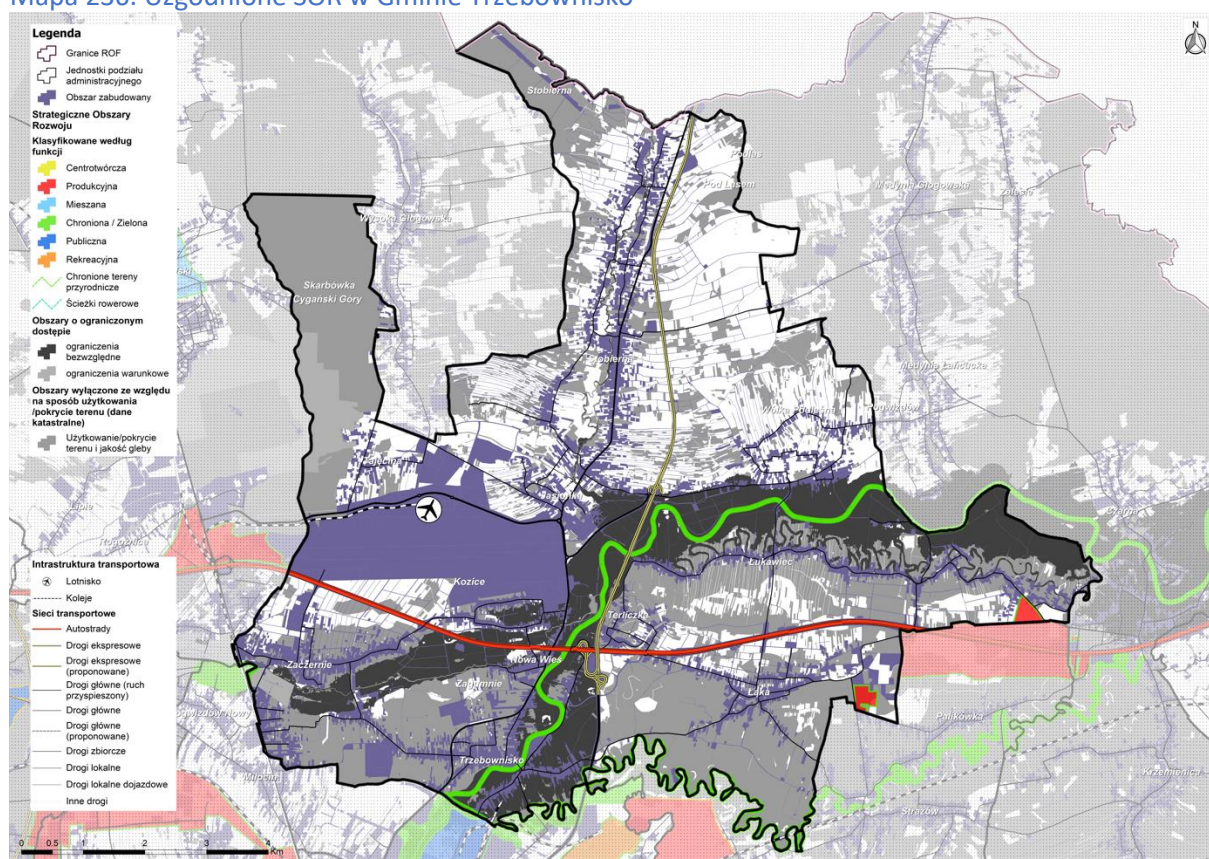
Źródło: opracowanie własne

Analizy przydatności terenów w ramach ROF pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, iż **największym potencjałem w ramach gminy Trzebownik** odznacza się **obszar wokół lotniska, tereny w północnej części gminy oraz częściowo pasy terenów przyległych do autostrady A4 na północ od miejscowości Łąka**.

W ramach strategii przestrzennej ROF wyznaczono **dwa strategiczne obszary rozwoju (SOR) o funkcji aktywizacji gospodarczej** w południowo-wschodniej części gminy, w rejonie autostrady A4. Graniczą one z gminą Krasne i w połączeniu z zaproponowanym obszarem aktywizacji gospodarczej w gminie Krasne będzie mógł dawać efekt synergii. Uruchomienie inwestycyjne tych terenów jest uwarunkowane odpowiednim uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną oraz zapewnieniem bezpośredniej obsługi transportowej. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 9 -Mapa 242](#).

Dwoma innymi strategicznymi obszarami rozwoju z punktu widzenia całego ROFU są dolina Wisłoka oraz dolina starego Wisłoka, stanowiące najistotniejsze korytarze ekologiczne Obszaru, który należy zachować, chronić i rozwijać ewentualnie dla celów rekreacyjnych i turystycznych ([Mapa 6](#)).

Mapa 236. Uzgodnione SOR w Gminie Trzebownik

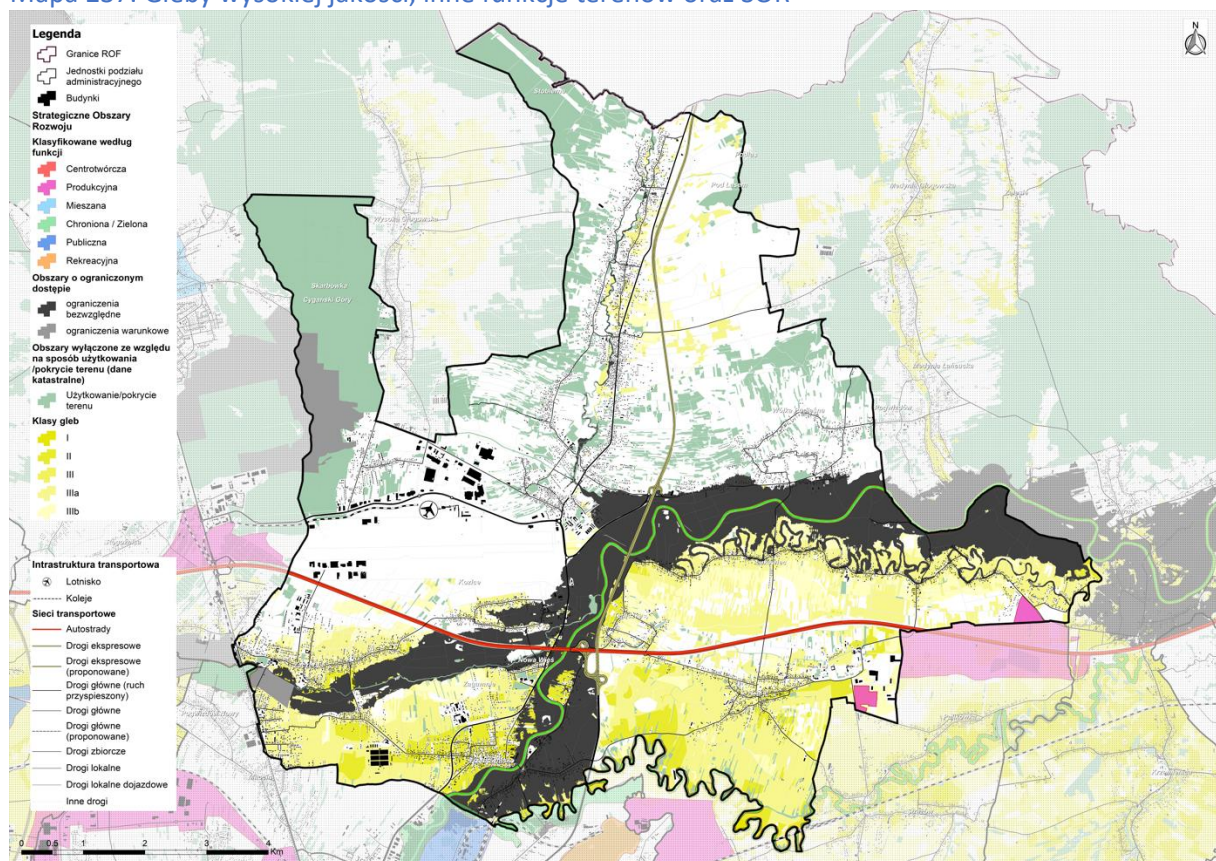


Źródło: opracowanie własne

Na analizowanym obszarze terenami, które co do zasady, nie powinny podlegać zabudowie, a wręcz powinny być bezwzględnie wyłączone z zabudowy są przede wszystkim obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące dolinę Wisłoka wraz z doliną rzeki Czarna w centralnej i południowej części gminy. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zasadniczo brak możliwości lokalizowania zabudowy z wyłączeniem zabudowy na podstawie pozwolenia wodno-prawnego oraz przy stosowaniu przepisów, o których mowa w art. 77. ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.).

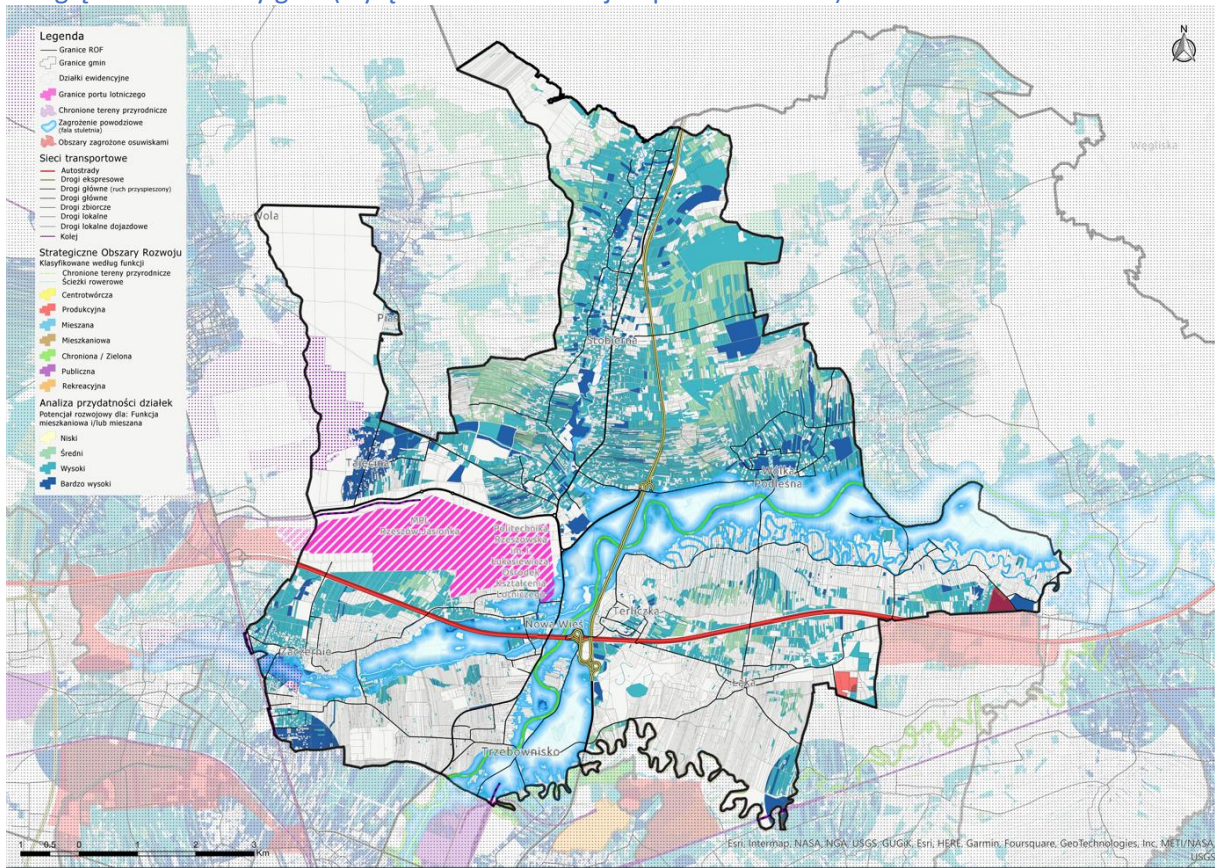
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe w południowej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 7), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A4, posiadających dobry dostęp komunikacyjny i infrastrukturalny, co pozwoli wykorzystać je na cele aktywizacji gospodarczej. Tym samym jako preferowane obszary rozwoju w skali gminnej wskazać można **północną część gminy, tereny wokół lotniska i częściowo pas wzdłuż autostrady A4**. Dla pozostałej części gminy w większym stopniu można wykorzystać **potencjał rolny i turystyczny, związany z doliną Wisłoka**. Temu pierwszemu służyłaby popularyzacja rolnictwa ekologicznego oraz wsparcie tworzenia i promocji lokalnych marek. Drugiemu pełniejsze wykorzystanie potencjału rzeki, w tym rozwoju kajakarstwa, czy też ścieżek i szlaków rowerowych.

Mapa 237. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

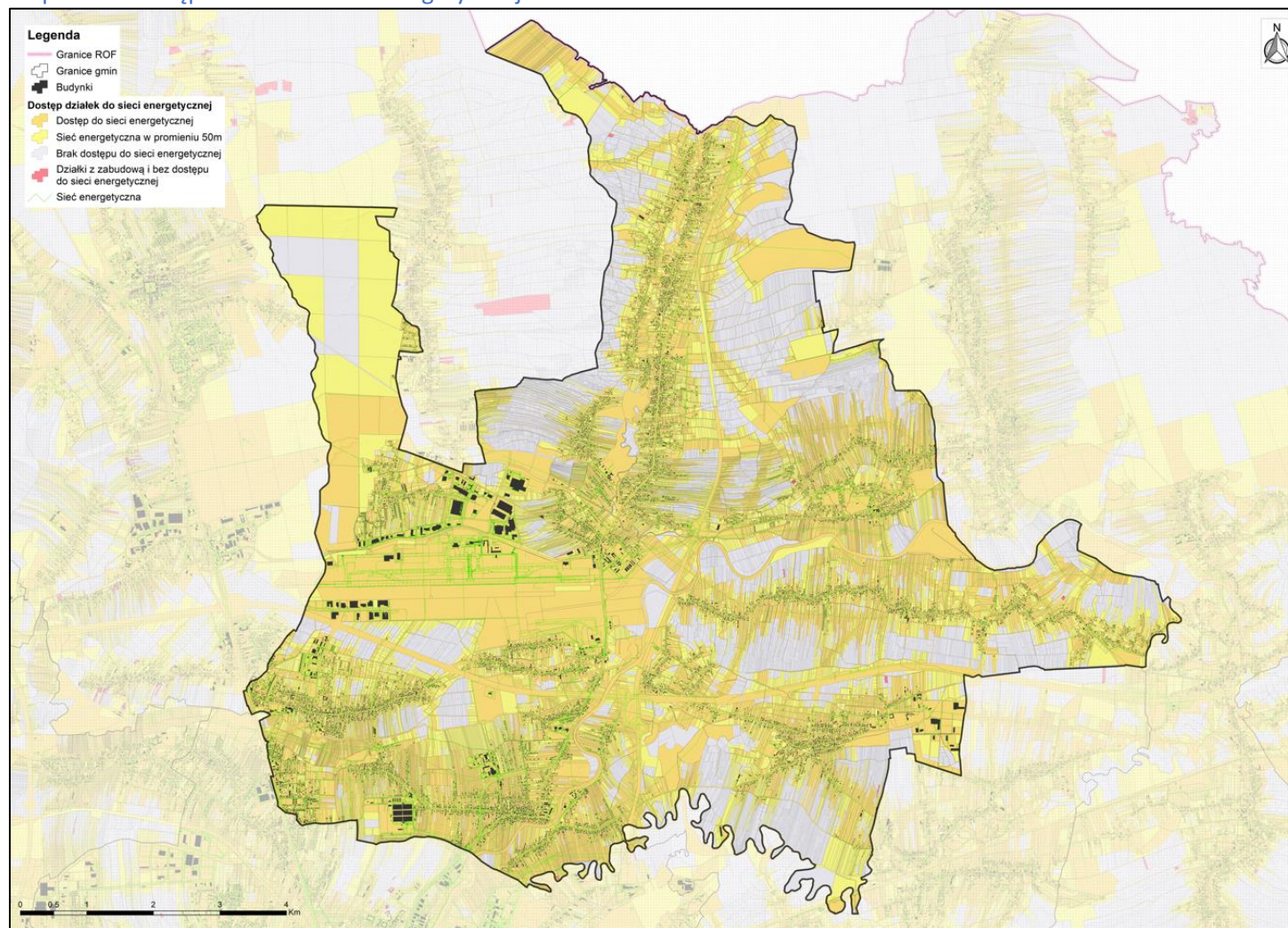
Mapa 238. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

Załączniki:

Mapa 239. Dostęp działek do sieci energetycznej



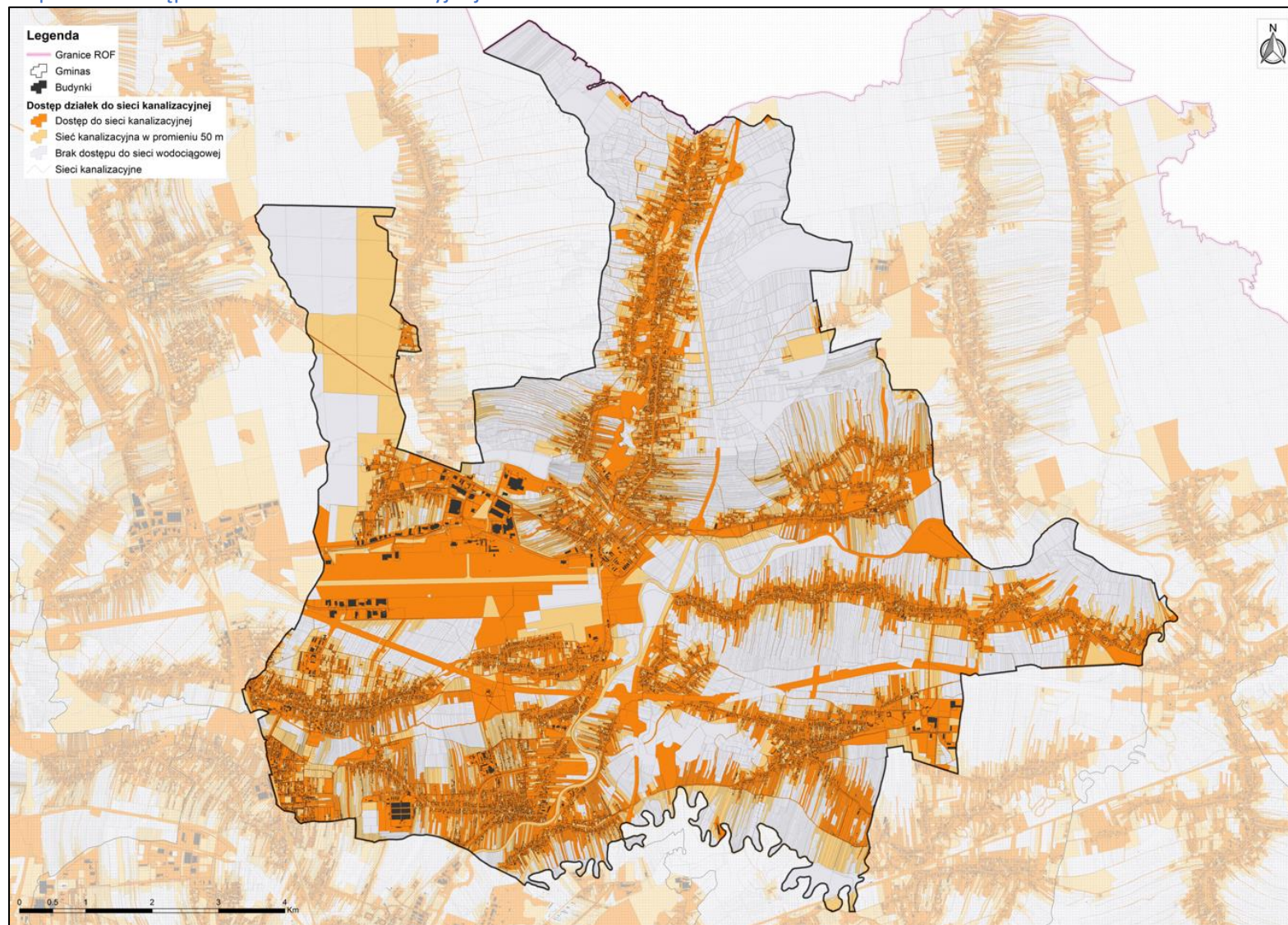
Źródło: opracowanie własne

Mapa 240. Dostęp działek do sieci gazowniczej



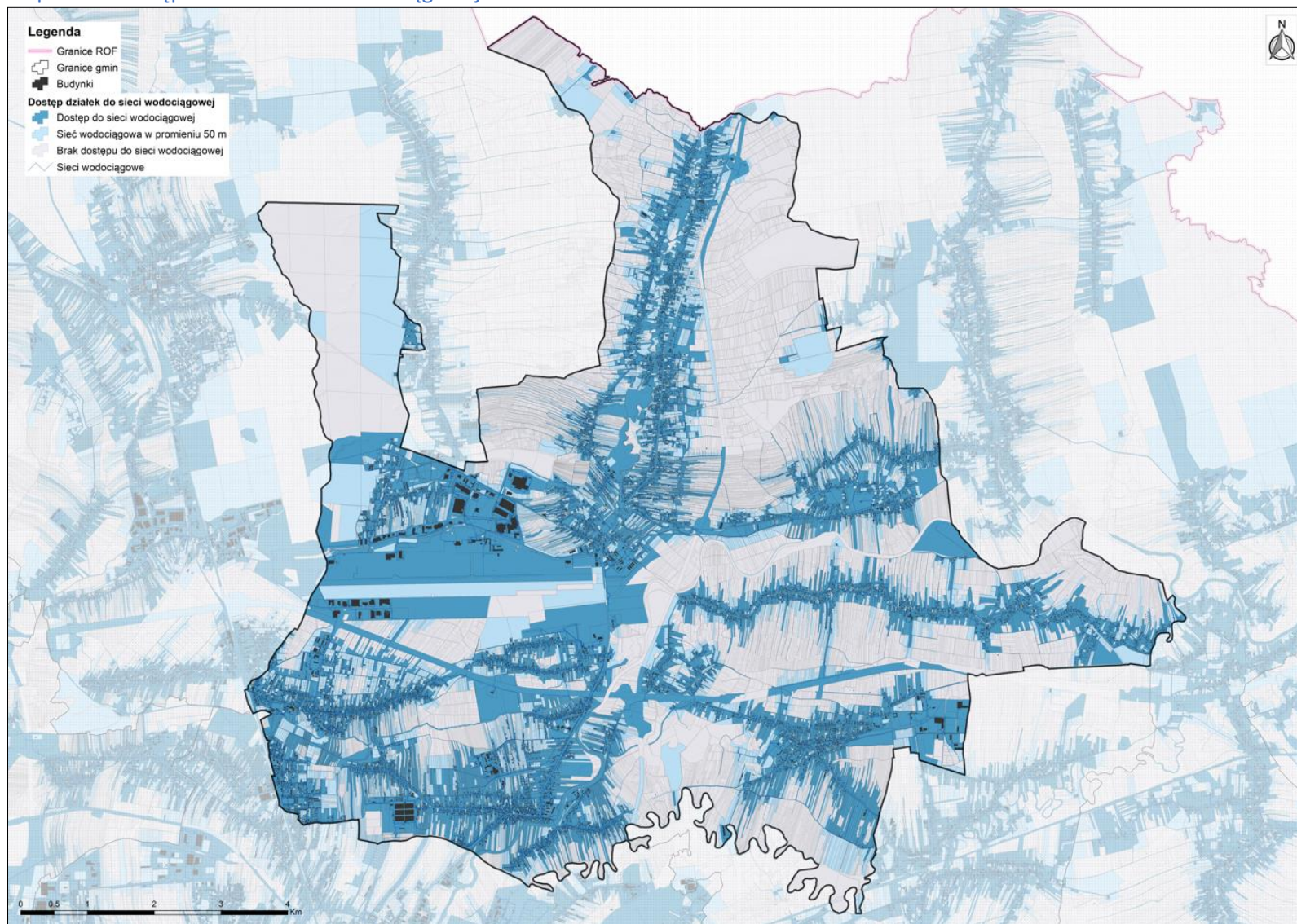
Źródło: opracowanie własne

Mapa 241. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



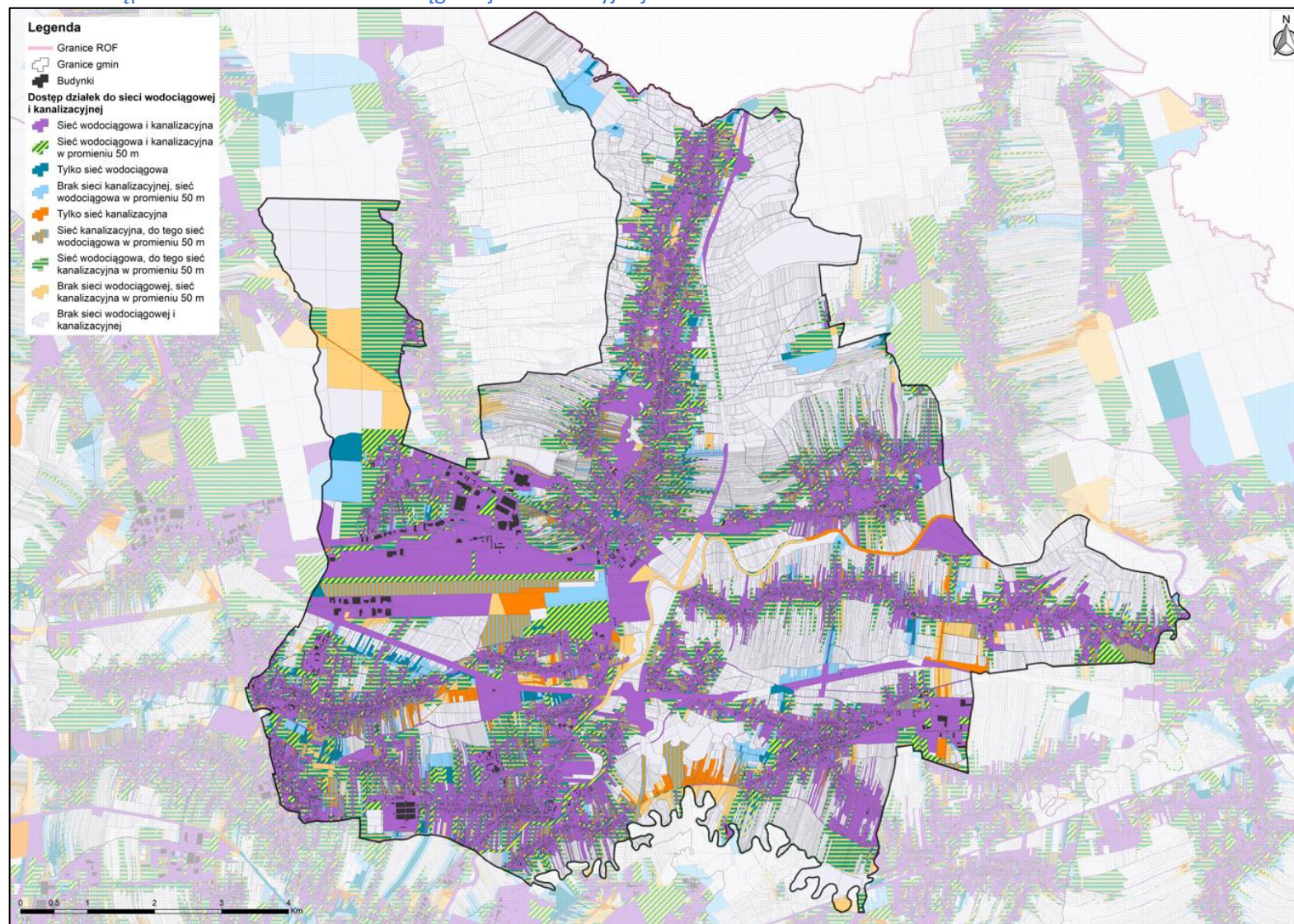
Źródło: opracowanie własne

Mapa 242. Dostęp działek do sieci wodociągowej



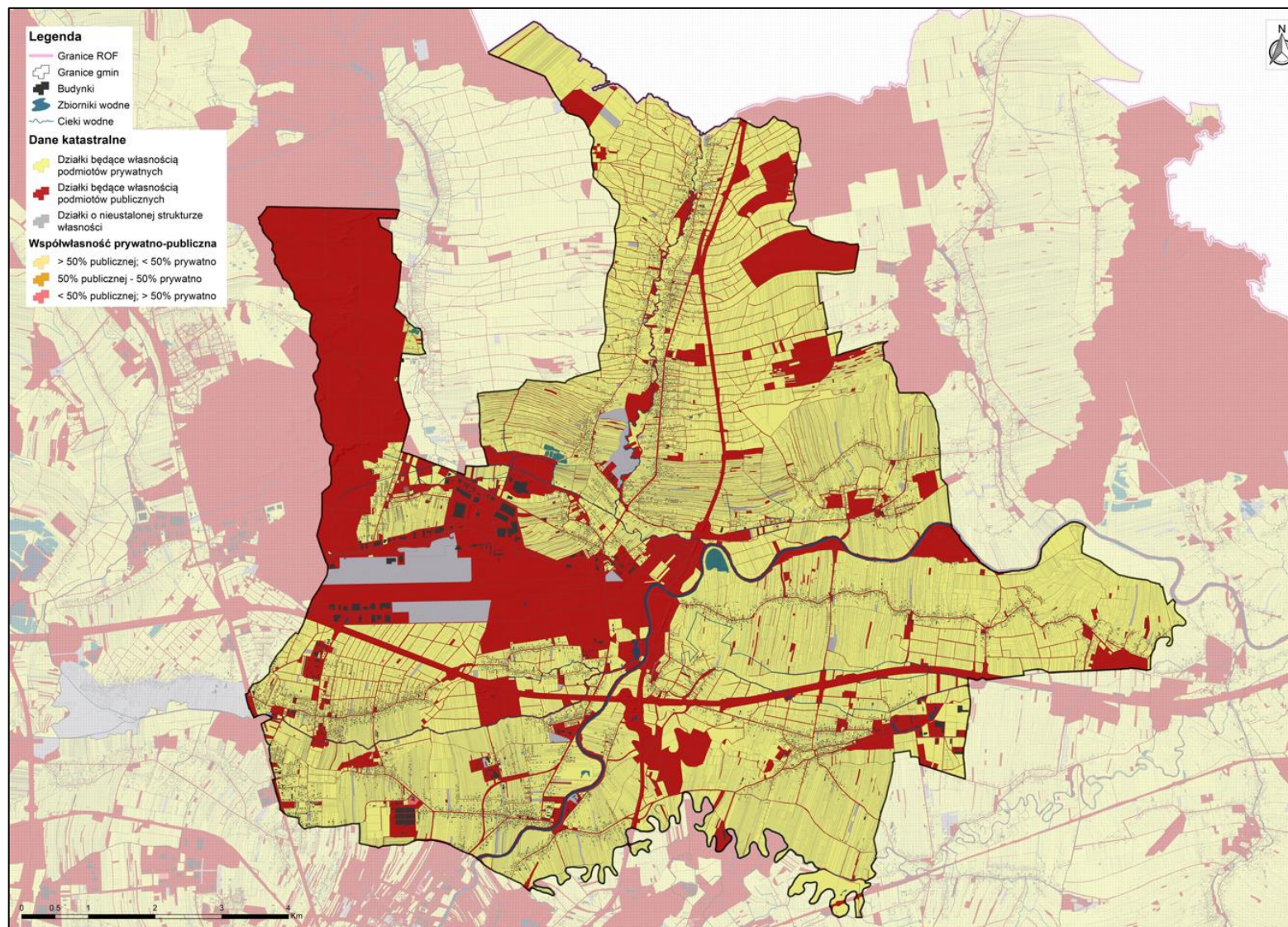
Źródło: opracowanie własne

Mapa 243. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



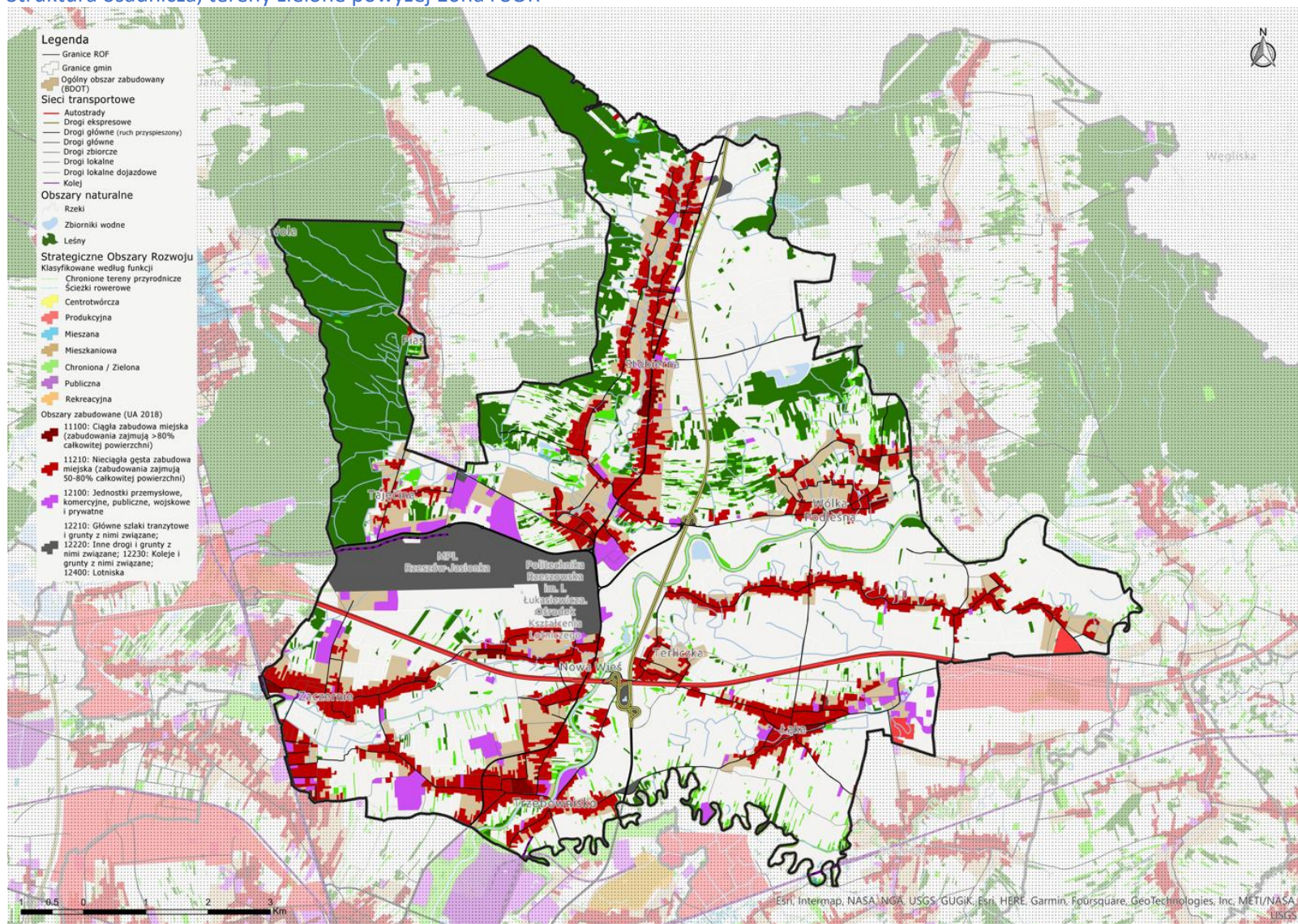
Źródło: opracowanie własne

Mapa 244. Struktura własności terenów



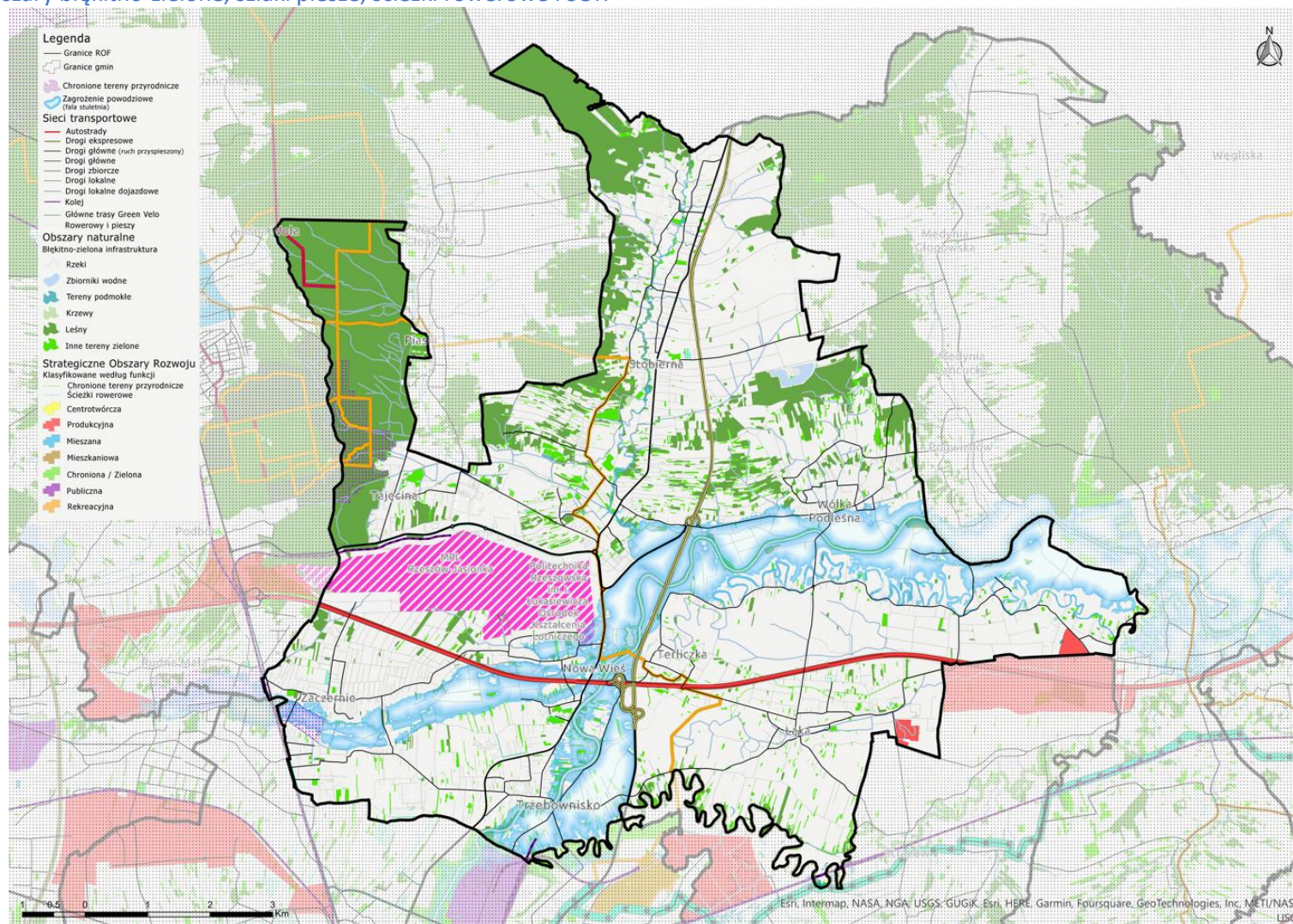
Źródło: opracowanie własne

Mapa 245. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: opracowanie własne

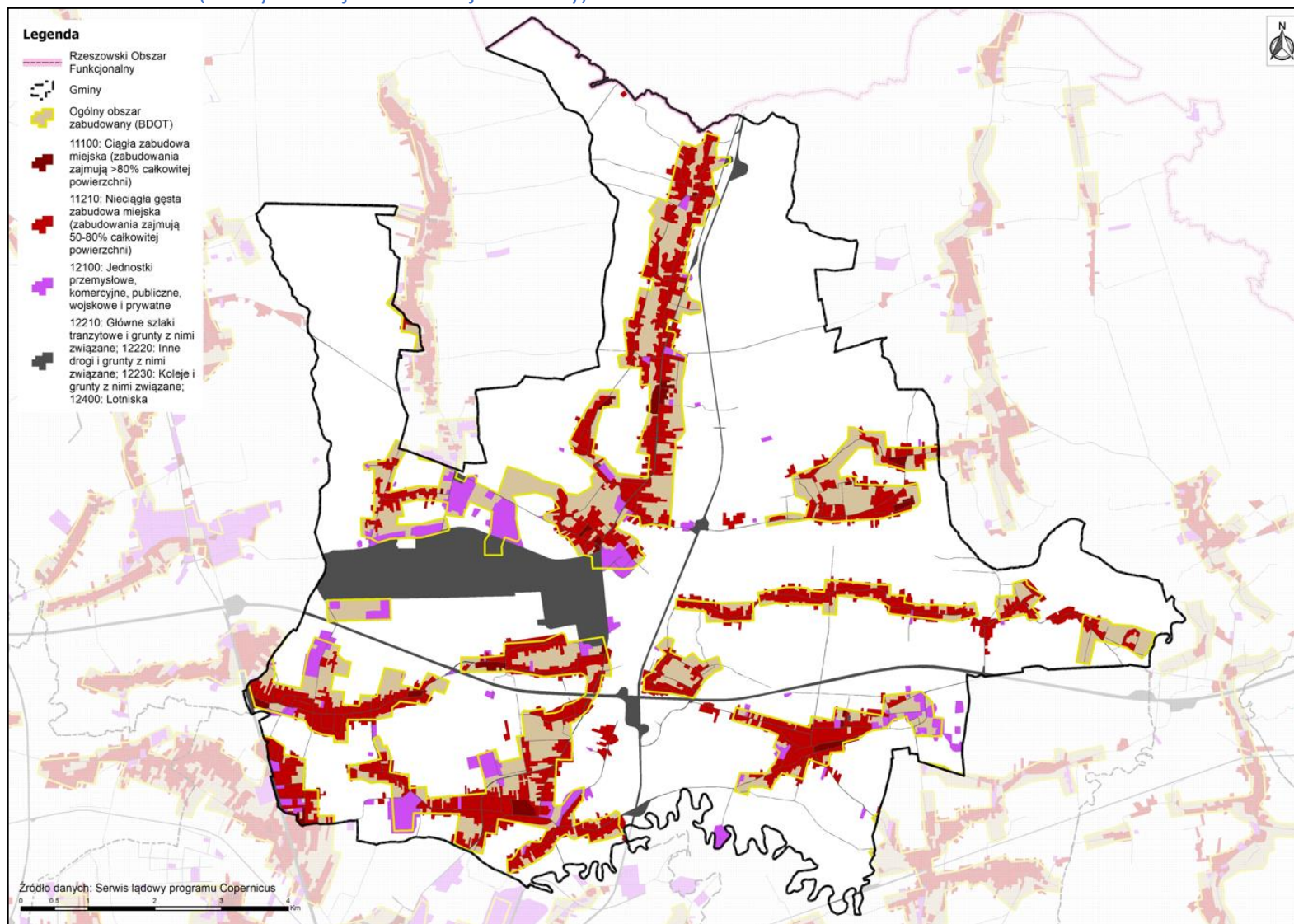
Mapa 246. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

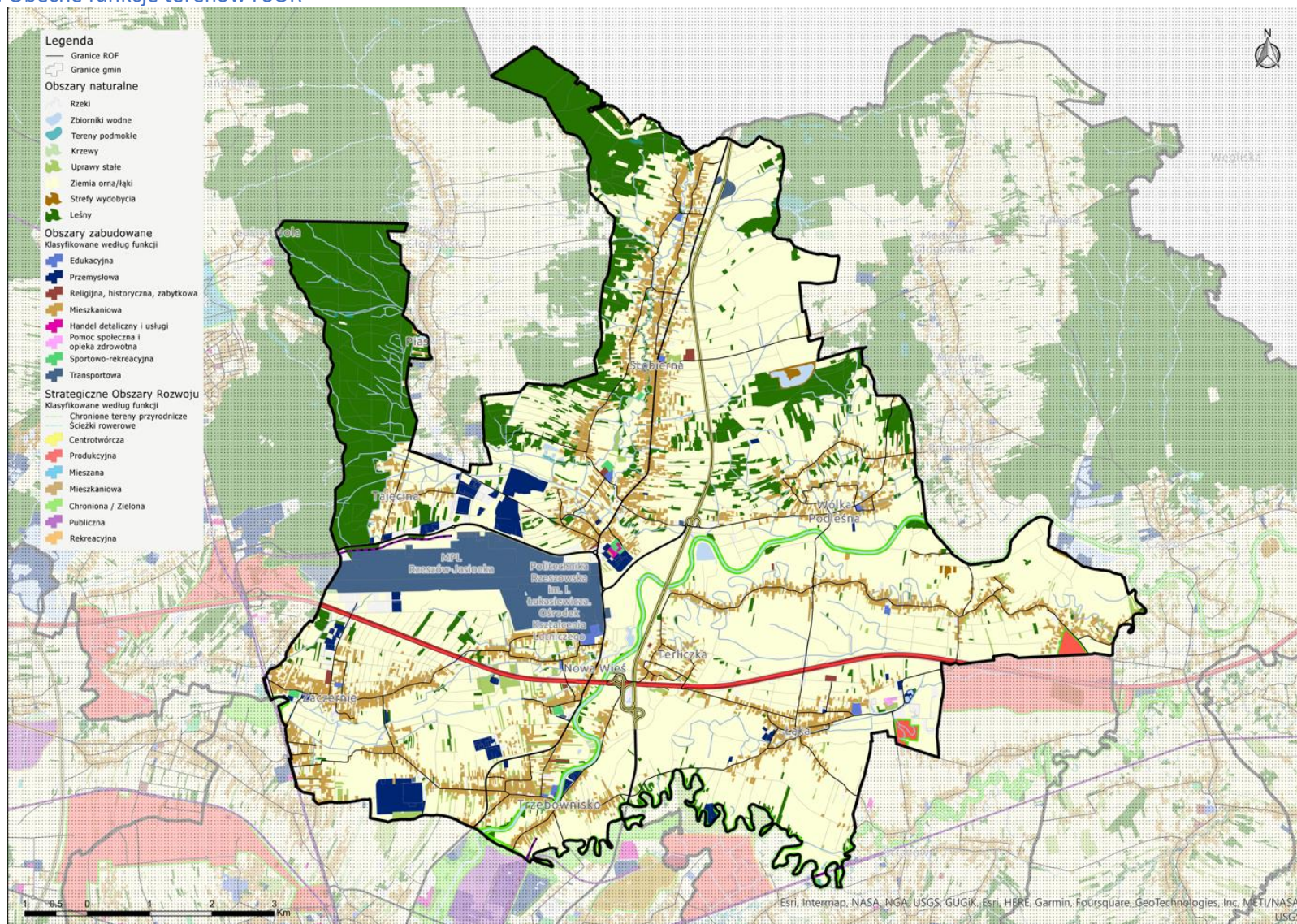
Źródło: opracowanie własne

Mapa 247. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie- zwartej zabudowy)



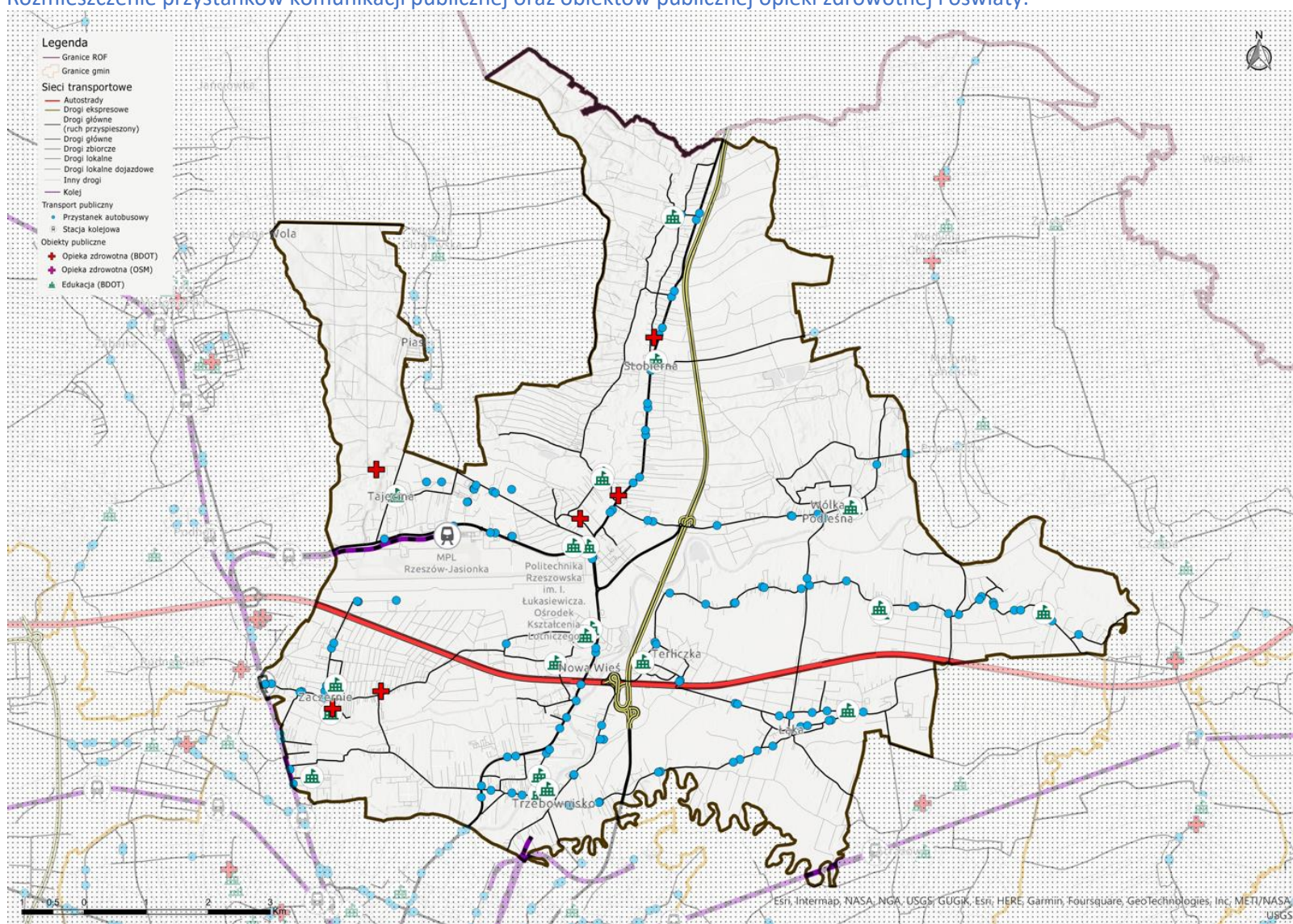
Źródło: opracowanie własne

Mapa 248. Obecne funkcje terenów i SOR



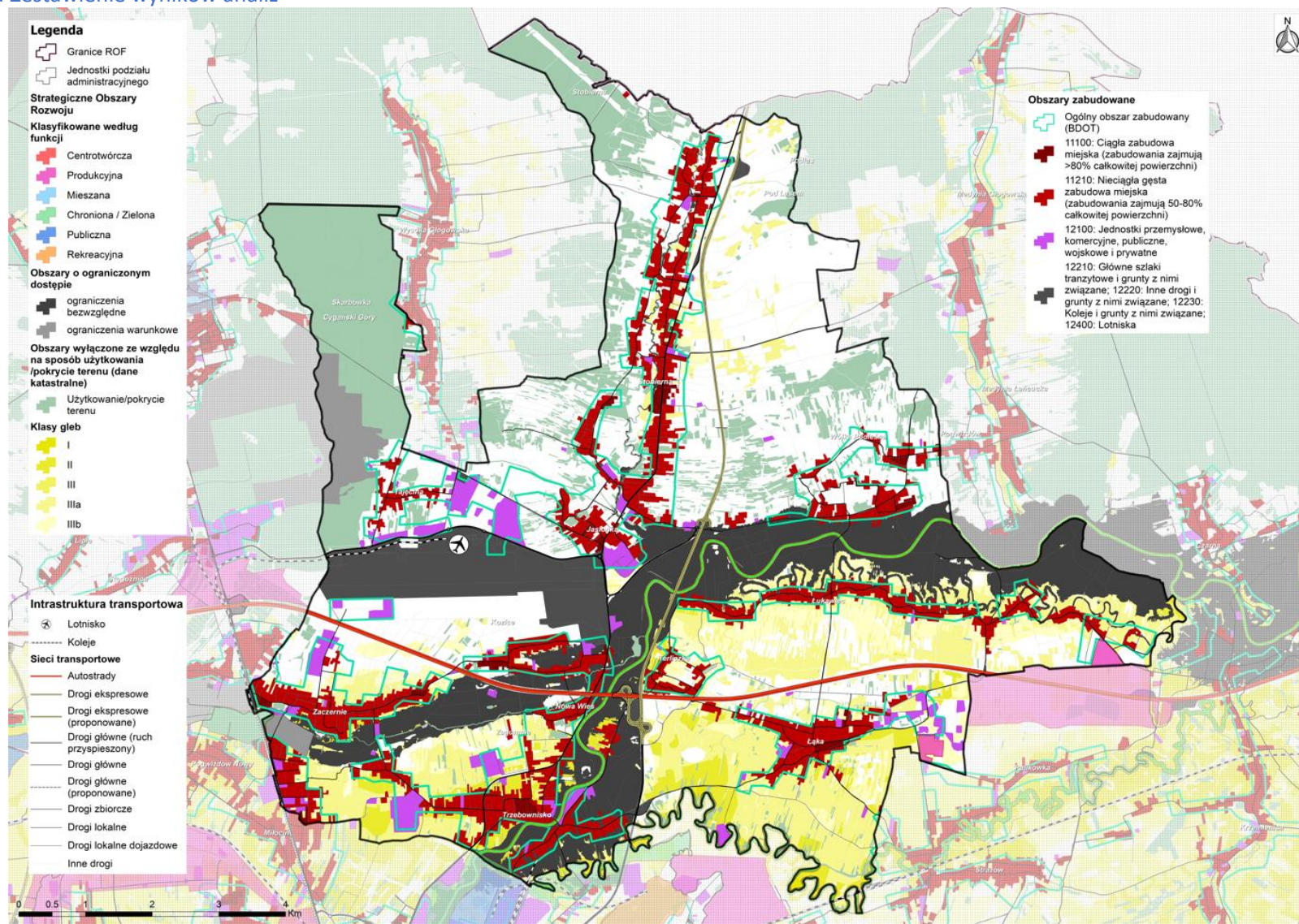
Źródło: opracowanie własne

Mapa 249. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty.



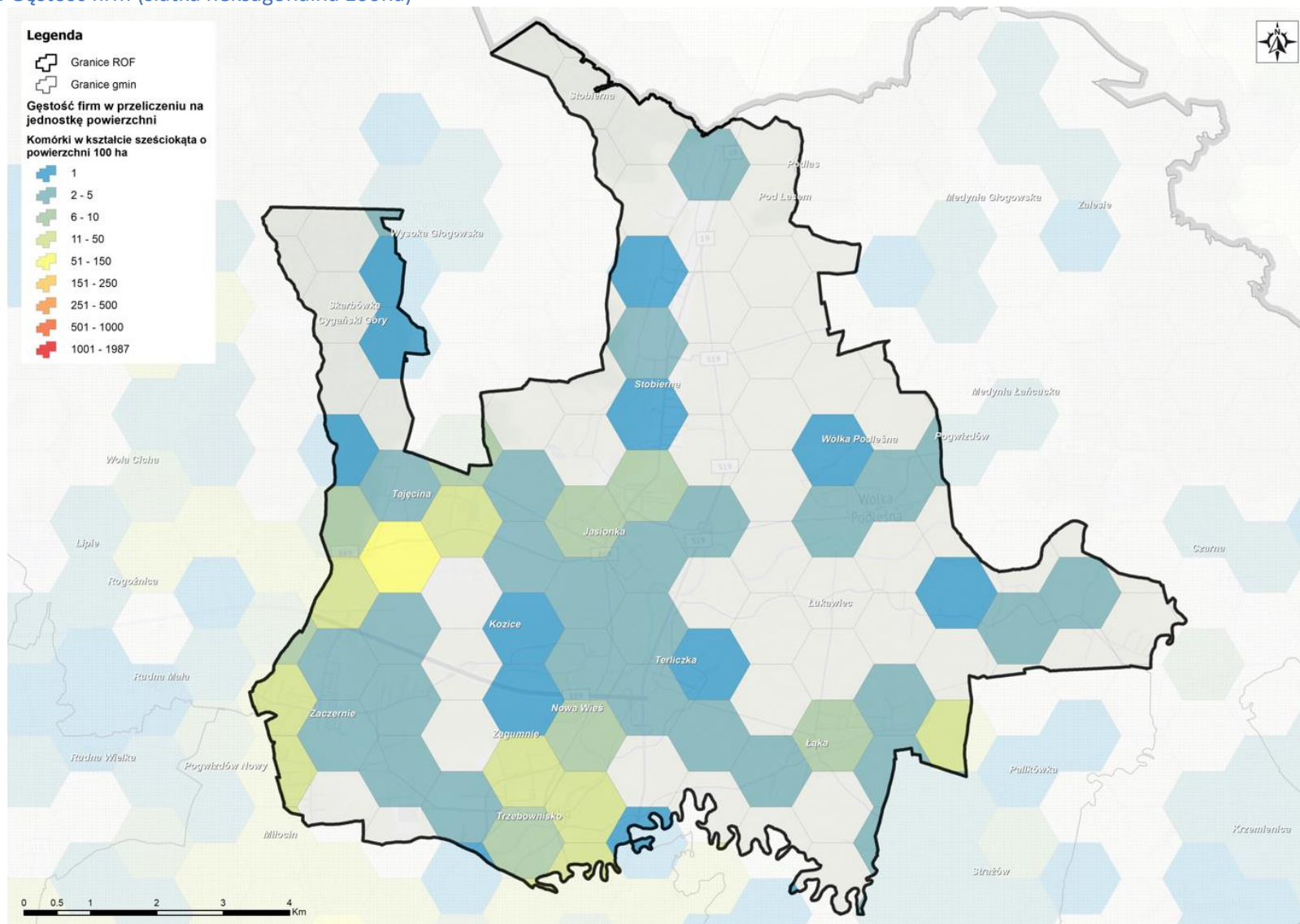
Źródło: opracowanie własne

Mapa 250. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 251. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

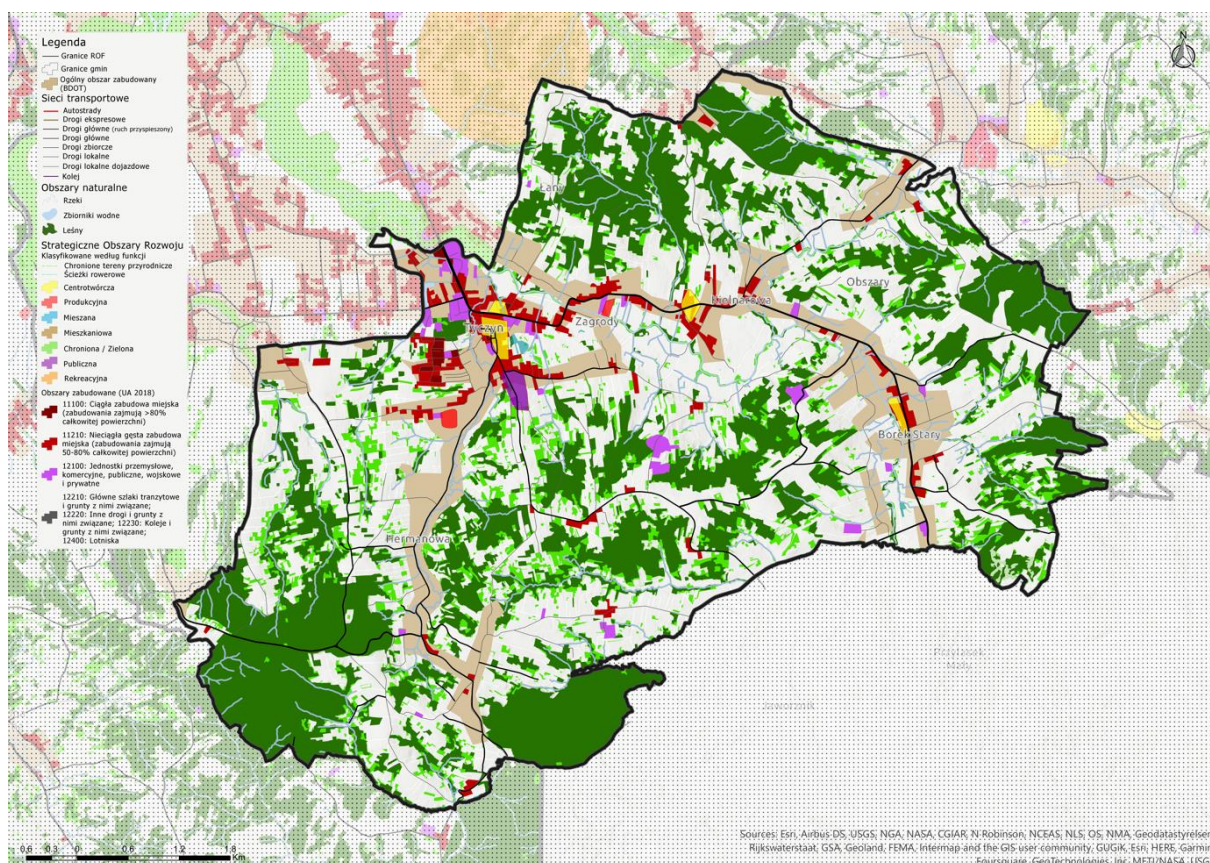


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

TYCZYN

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



7 października 2022

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Informacje ogólne o gminie.....	4
3. Demografia	5
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	6
5. Dokumenty planistyczne	7
6. Rynek mieszkaniowy i dzwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	12
Załączniki	16

Spis rysunków

Rysunek 1. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 2. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	5
Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni.....	7
Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)	7
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	10
Rysunek 6. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	11
Rysunek 7. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	11

Spis map

Mapa 1. Układ transportowy	4
Mapa 2. Mpzp w Gminie Tyczyn	8
Mapa 3. Struktura osadnicza	12
Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	13
Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	13
Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Tyczyn.....	14
Mapa 7. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.....	15
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	15
Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej	16
Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej.....	17
Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej.....	18
Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej.....	19
Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.....	20
Mapa 14. Struktura własności terenów	21
Mapa 15. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	22
Mapa 16. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR.....	23
Mapa 17. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy).....	24
Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR.....	25
Mapa 19. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	26
Mapa 20. Zestawienie wyników analiz.....	27
Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	28

Lista najważniejszych skrótów

DWZ	decyzja o warunkach zabudowy
MPZP	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
ROF	Rzeszowski Obszar Funkcjonalny
SOR	Strategiczny Obszar Rozwoju
SP	Strategia Przestrzenna

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport jest produktem Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju / Banku Światowego. Ustalenia, interpretacje i wnioski przedstawione w niniejszym opracowaniu niekoniecznie odzwierciedlają poglądy dyrektorów wykonawczych Banku Światowego lub reprezentowanych przez nich rządów. Bank Światowy nie gwarantuje dokładności danych zawartych w tym opracowaniu.

1. Wstęp

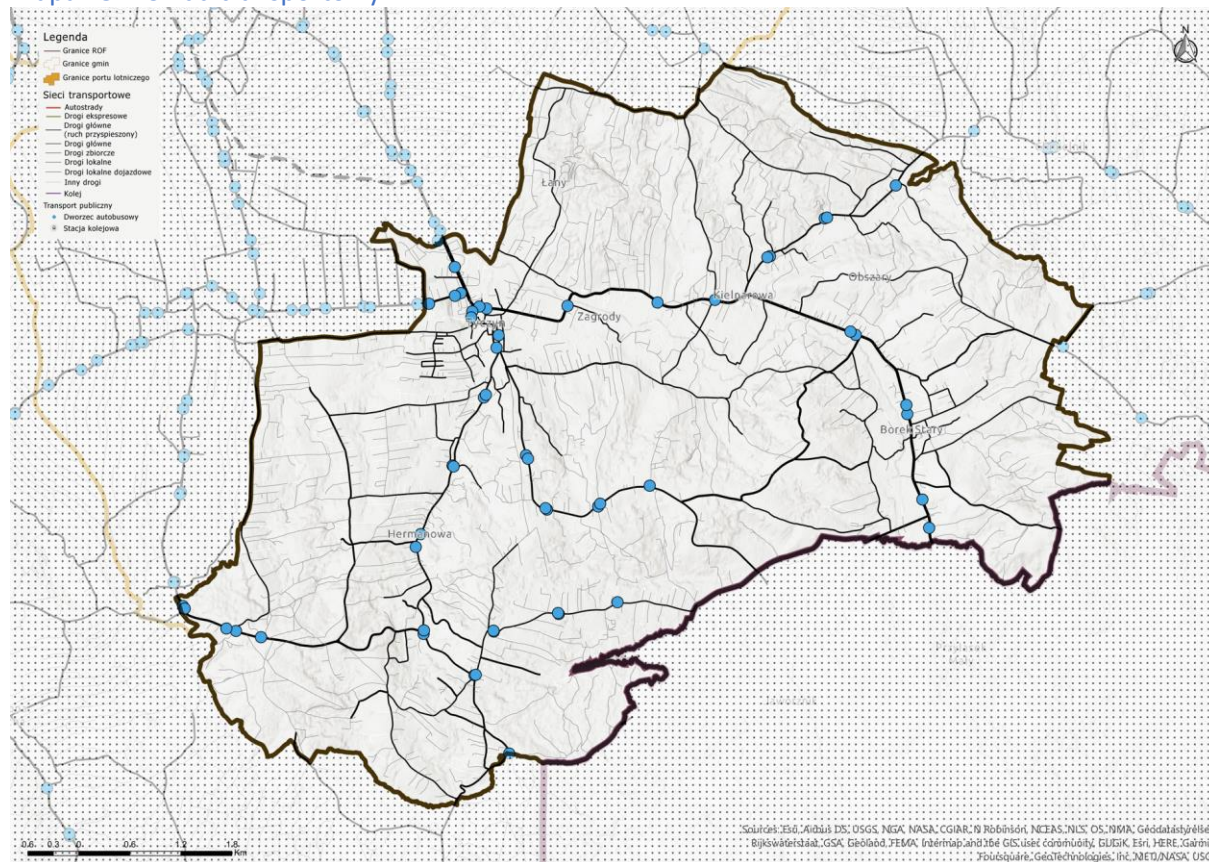
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Tyczyn z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie usług doradczych w zakresie Strategii Rozwoju Metropolitalnego dla Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (Polska), podpisanej pomiędzy województwem podkarpackim (Polska) a Międzynarodowym Bankiem Odbudowy i Rozwoju w dniu 28 maja 2021 r.

2. Informacje ogólne o gminie

Gmina Tyczyn leży w południowej części ROF i bezpośrednio graniczy z Rzeszowem od północy. Głównymi **elementami krystalizującymi** strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy są:

- lokalizacja strategicznych dla ROF dróg kołowych prowadzących przez Tyczyn do Rzeszowa droga Wojewódzka 878 (Mapa 1),
- Ukształtowanie terenu, będącego **górkim obszarem funkcjonalnym**, które przez swoje wypiętrzenie ogranicza możliwości zabudowy dużych inwestycji, oraz stwarza problemy z wodami opadowymi i osuwiskami,
- Istotnym elementem infrastruktury błękitno-zielonej Tyczyna jest rzeka Strug.

Mapa 252. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Tyczyn ma charakter górskiego obszaru funkcjonalnego, a jej wyróżniającymi się elementami są:

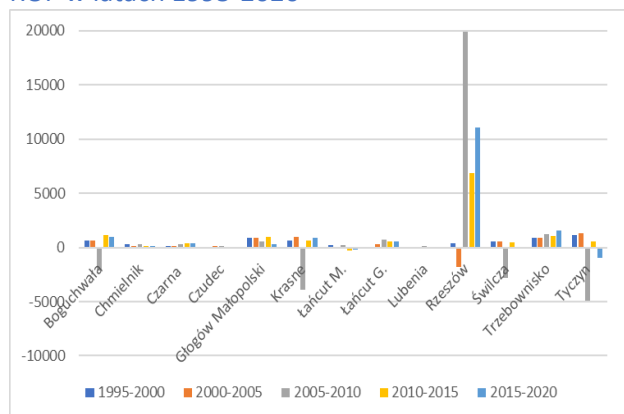
- jest częścią Obszaru Funkcjonalnego Pogórzy Karpackich, gmina ma powierzchnię ok 53 km²,
- gmina miejsko-wiejska z ośrodkami naukowo-dydaktycznymi o znaczeniu ponadlokalnym, zorganizowana miastem Tyczyn i wsiami Kielnarowa, Hermanowa, Borek Stary,
- dolina rzeczki Strug o istotnych walorach korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF,
- Gmina podzielona przestrzennie na pół i oparta centralnie na osi drogi Wojewódzkiej 878,
- Urozmaicona rzeźba terenu, liczne osuwiska oraz problemy z wodami opadowymi,
- Z istotnych zabytków wyróżnić można Klasztor Dominikanów w Starym Borku.

Z punktu widzenia powyższych uwarunkowań, kluczowym wyzwaniem polityki przestrzennej gminy Tyczyn z perspektywy ROF jest uporządkowanie istniejącej struktury osadniczej, jednocześnie chroniąc walory przyrodnicze korytarza Strugu, oraz integracja z Rzeszowem na granicy gmin.

3. Demografia

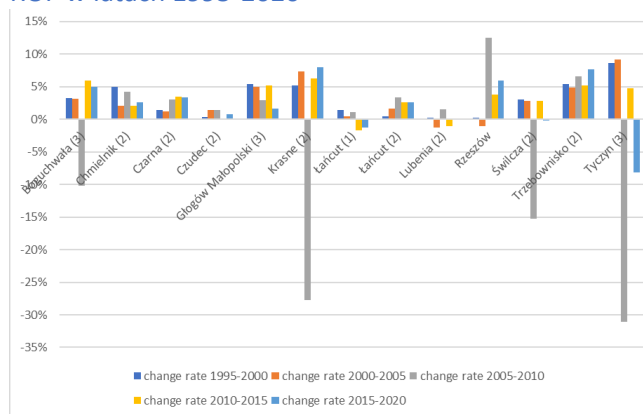
Według danych GUS na koniec 2021 roku gminę zamieszkiwało **10.725 mieszkańców**. Tyczyn stanowi 3% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie (2014-2020) pokazuje w miarę ujemną dynamikę rozwoju, ze spadkiem demograficznym na poziomie -8%. Duża utrata ludności w latach 2005-2020 (5,364 osoby) wynika z utracenia znaczącego obszaru gminy Tyczyn na rzecz Rzeszowa i zaburza wynik analizy. Przewidywane tempo wzrostu odwraca jednak ten trend, co oznaczałoby, iż w 2030 r. gminę mogłoby zamieszkiwać ok. 11.941 osób, co reprezentuje wzrost o ok. 12%, największy przewidywany wzrost w ROF.

Rysunek 85. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 86. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy, wg danych GUS z 2020r 6939 mieszkańców (64,6%) jest w wieku produkcyjnym; wynik powyżej średniej w województwie (61,1%) i powyżej średniej dla kraju (59,5%). 17,2% jest w wieku przedprodukcyjnym, a 18,2% w poprodukcyjnym.

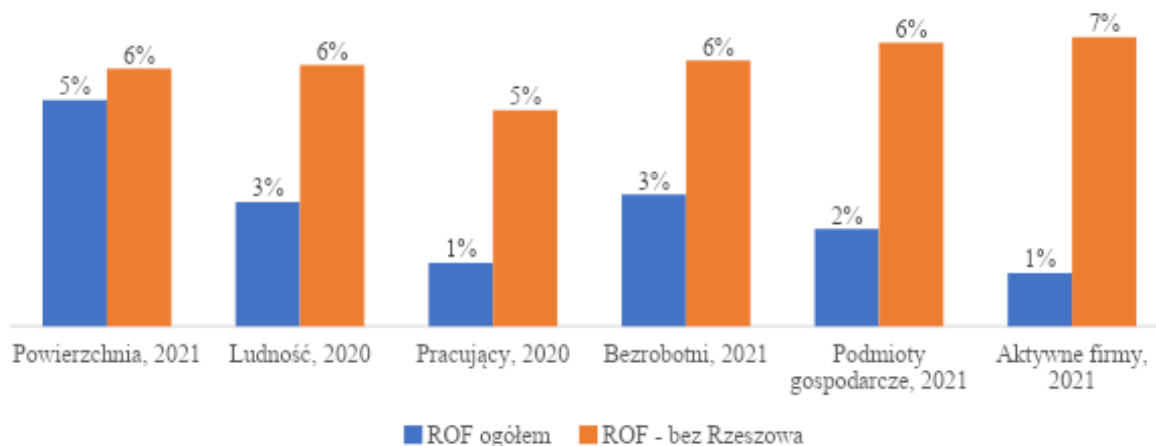
4. Główne wskaźniki gospodarcze

Gmina Tyczyn jest gminą górską o dużej ilości obiektów zabytkowych, która doświadczyła w ostatnich latach wyłączenia terenów gminy na rzecz miasta Rzeszowa.

Charakterystyka obecnego potencjału gminy

Potencjał ekonomiczny gminy jest niewielki; odpowiada ona za nieco ponad 1% pracujących w ROF oraz aktywnych firm¹⁴ (Wyk. 1).

Wykres 1. Wybrane wielkości ROF z oraz bez Rzeszowa



Źródło: GUS, D&B

Gmina Tyczyn leży w bezpośrednim sąsiedztwie Rzeszowa, na południe od niego. Choć bezpośrednio przez gminę nie przebiega żaden kluczowy szlak komunikacyjny, to w niedalekiej odległości znajdują się dwie drogi krajowe (19 i 94), a nieco dalej autostrada A4 i lotnisko w Jasionce.

Gmina Tyczyn ma wszechstronny charakter rolniczo-przemysłowo-usługowy. Podobnie jak w innych gminach ROF rolnictwo pozostaje mocno rozdrobnione (ponad 76% ogólnej liczby gospodarstw ma nie więcej niż 2 ha). W tej sytuacji produkcja rolnicza nastawiona jest w dużej mierze na zaspokojenie własnych potrzeb rolników, ale gmina może stanowić bazę surowcową dla przetwórstwa rolno-spożywczego. W ramach działalności poza rolniczej wyróżniają się: działalność usługowa wspomagająca transport, produkcja mebli, produkcja maszyn oraz handel (hurtowy i detaliczny).

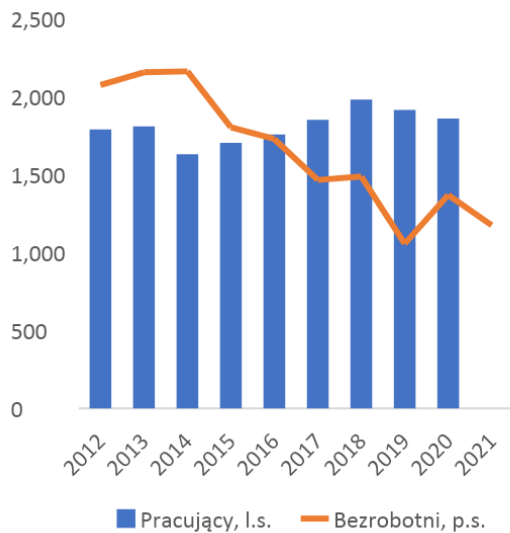
Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 376 osób (190 kobiet i 186 mężczyzn, Wyk.2). Tyczyn należy do tych gmin ROF, w których liczba bezrobotnych pozostaje wyższa niż przed pandemią (na koniec 2019 r. było 338 osób bezrobotnych). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym wyniosła na koniec 2021 roku 5.8% i była zbliżona do średniej dla całego Obszaru (5.5%).

Podobnie jak w pozostałych gminach wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikro-firmy (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one nieco ponad 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1060. 40 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób (Wyk.3). Brak było podmiotów zatrudniających 250 i więcej osób. Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowało się 6 spółek handlowych z udziałem zagranicznego kapitału.

¹⁴ Na bazie informacji zawartych w bazie D&B, z wyłączeniem jednoosobowych działalności gospodarczych.

Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 0.7-0.8 miliarda złotych.

Rysunek 87. Pracujący i bezrobotni



Rysunek 88. Statystyki firm (według REGON)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Perspektywy rozwoju gospodarczego

Ze względu na zmiany granic administracyjnych gminy (jej kurczenie się) jakie miały miejsce w ostatnich latach prognozy demograficzne są utrudnione. Wydaje się jednak, że podobnie jak większość gmin otaczających Rzeszów Tyczyn ma szansę być beneficjentem trendu do osiedlania się w najbliższej okolicy dużych ośrodków miejskich. W związku z tym w perspektywie 2030 roku ludność Tyczyna nie powinna spaść.

Pełniejsze wykorzystanie potencjału ekonomicznego gminy wymaga wzmocnienia jej atrakcyjności inwestycyjnej, w szczególności w kontekście bardziej innowacyjnych działalności. By tak się stało konieczne są inwestycje w kapitał ludzki, podnoszenie kompetencji, w szczególności w zakresie tak zwanych kompetencji cyfrowych.

Poprawa dochodowości gospodarstw rolnych może się dokonać poprzez konsolidację gospodarstw, specjalizację produkcji oraz prowadzenie działalności pozarolniczej (np. w zakresie agroturystyki).

Gmina może także w większym stopniu wykorzystywać istniejący potencjał turystyczno-rekreacyjny - na terenie gminy znajduje się ponad 200 obiektów zabytkowych.

Upowszechnianie się modelu prosumenckiego (czysta energia) może stanowić wsparcie dla lokalnej siły nabywczej, a tym samym rozwoju lokalnego handlu i usług konsumenckich.

5. Dokumenty planistyczne

W zakresie **polityki przestrzennej** gmina dysponuje dokumentem **studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2002 r. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **41 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 361 ha, a więc 7% powierzchni gminy. Gmina ma dość duże pokrycie planami, na tle innych gmin wiejsko-miejskich, jednak poprzez utratę terenów, między latami 2009 a 2020 liczba planów spadła o 20, a pokrycie planami z 12 do 7% ([Mapa 2](#)). Podsumowując, poziom pokrycia planistycznego w gminie Tyczyn jest

niski, jednak nie odstaje od średniego wyniku dla ROF (ok 8%). Zestawienie ilości mpzp dla ROF przedstawiono poniżej (Tabela 1).

Mapa 253. Mpzp w Gminie Tyczyn



Źródło: Geoportal <https://geoportal.gov.pl/>

Tabela 1. Mpzp w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mpzp*		Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi mpzp ogółem		Udział powierzchni objętej obowiązującymi mpzp w powierzchni ogółem		Projekty mpzp ogółem	Projekty mpzp, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Powierzchnia projektów mpzp ogółem
	2020	Zmiana między 2009 i 2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	Zmiana między 2009-2020	2020	2020	2020
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]	[szt]	[szt]	[ha]
Boguchwała	17	8	577	175	7	2	1	1	529
Łańcut Gmina	219	6	2 124	895	20	8	3	0	431
Czudec	15	8	1 475	12	17	0	5	4	12
Rzeszów	211	93	2 012	990	16	5	70	49	4 185
Łańcut Miasto	11	3	147	93	8	5	3	0	73

Tyczyn	41	-20	361	264	7	5	1	1	1
Głogów Małopolski	36	2	665	152	5	1	3	1	106
Trzebownisko	28	15	357	173	4	2	4	1	135
Czarna	23	10	295	165	4	2	8	2	47
Świlcza	85	-2	410	300	4	3	9	3	137
Krasne	10	1	86	0	2	0	5	1	856
Chmielnik	7	4	46	29	1	1	0	0	0
Lubenia	4	0	15	0	0	0	bd.	bd.	Bd.
ROF	707		8 570	3 248	8	3	112	63	6 512

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

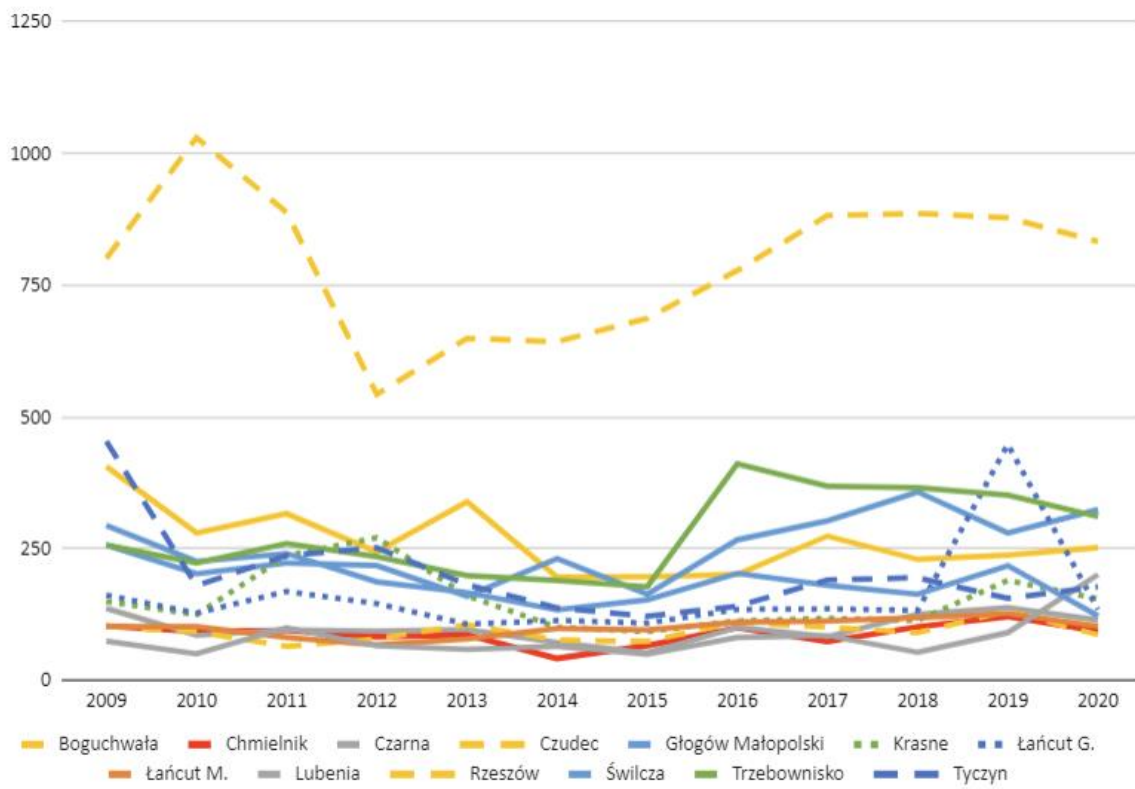
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się w większości o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu utrzymuje się na stabilnym i porównywalnym poziomie ok 178 decyzji rocznie (dane z 2020), z czego większość (118) przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 5](#) i [Rysunek 6](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1444 nowych mieszkań, z czego 663 w latach 2014-2020. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano ok. 89 nowych mieszkań.¹⁵ W obowiązujących planach miejscowych znajduje się 10 ha niezagospodarowanych dotąd terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej.

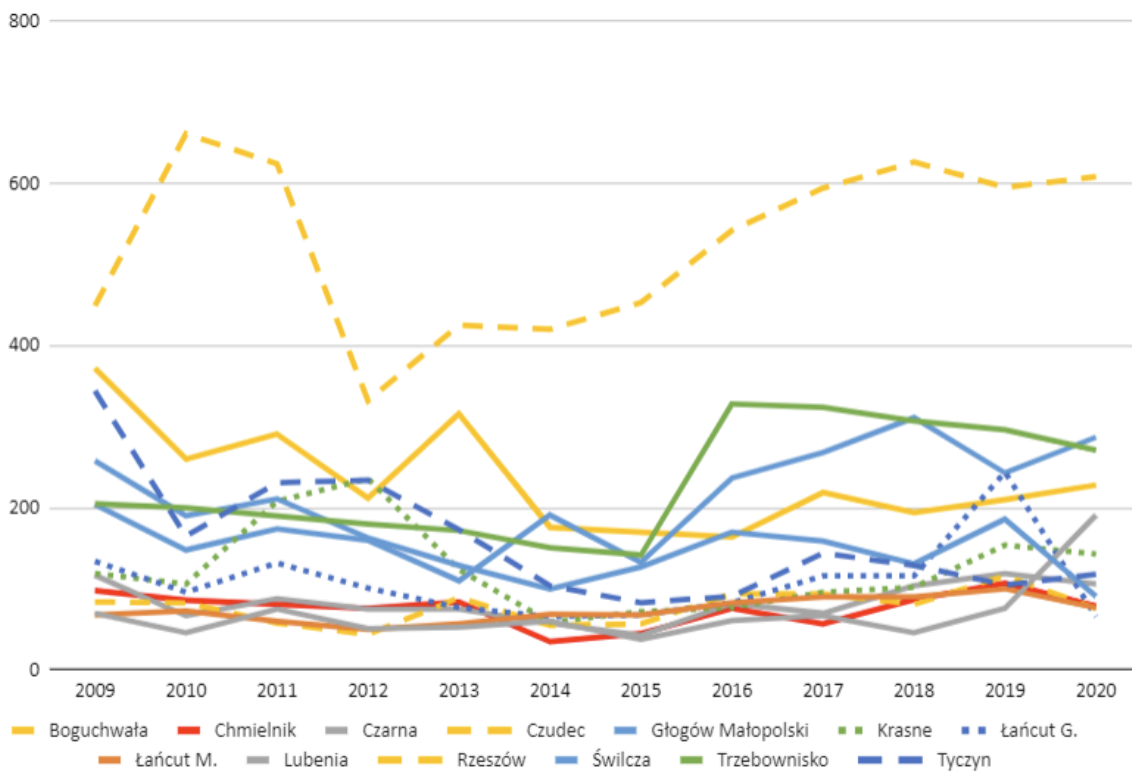
¹⁵ Dane GUS

Rysunek 89. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



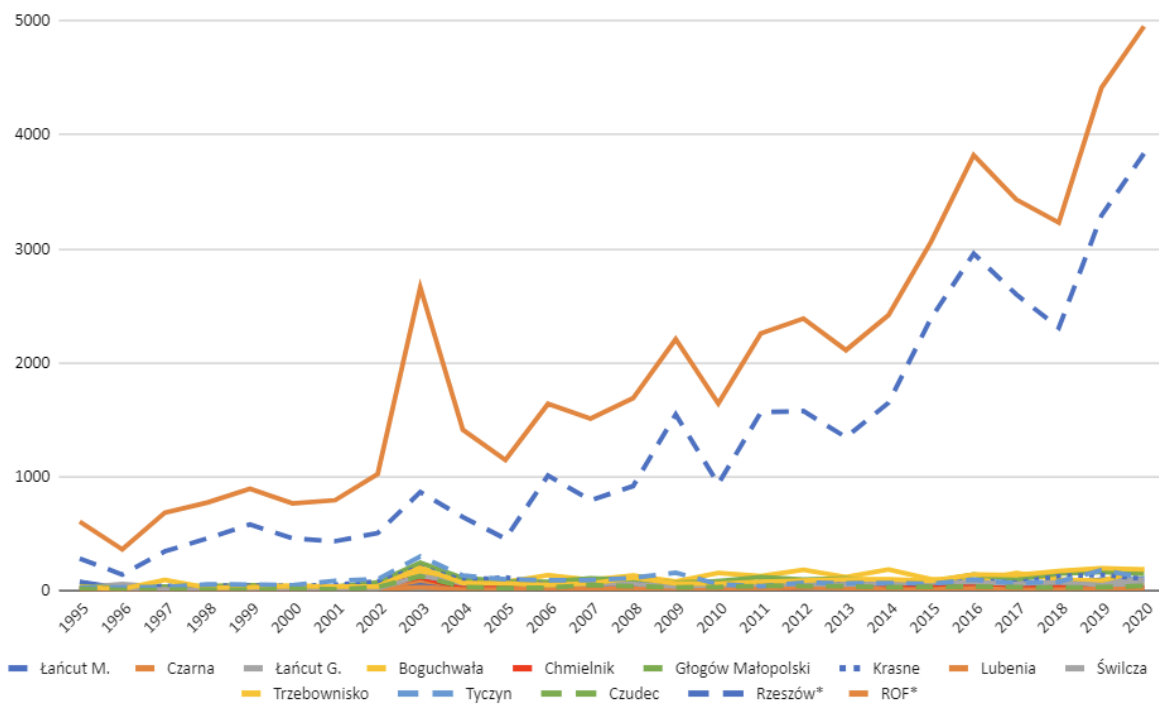
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 90. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 91. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

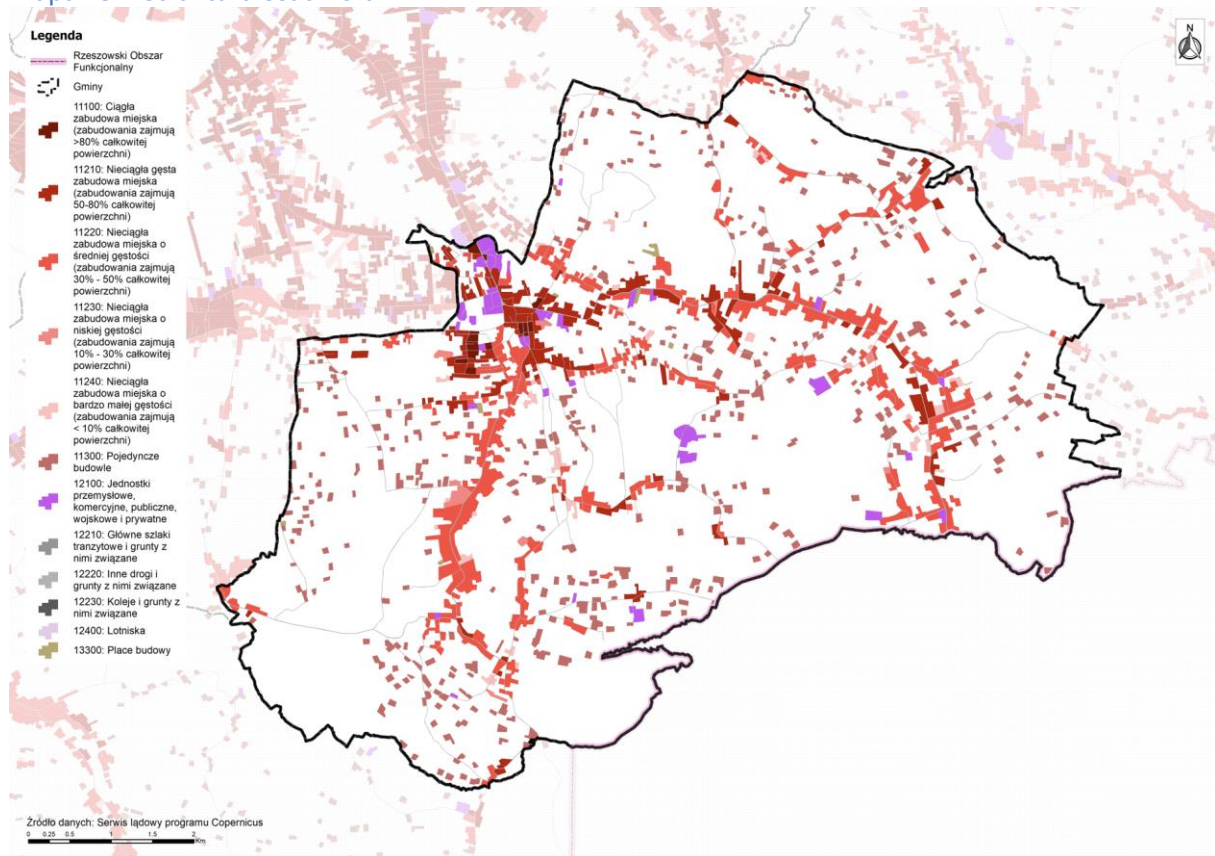
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Powierzchnia Gminy Tyczyn to w sumie 5371ha. W skład gminy wchodzi miasto Tyczyn oraz sołectwa: Borek Stary, Hermanowa, Kielnarowa i Matysówka. Tyczyn leży w centralnej części województwa podkarpackiego, w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji miejskiej Rzeszowa. Stanowi także północno-zachodnią część mikroregionu Dolina Strugu, obejmującego gminy: Błażowa, Chmielnik, Hyżne i Tyczyn (Mapa 3).

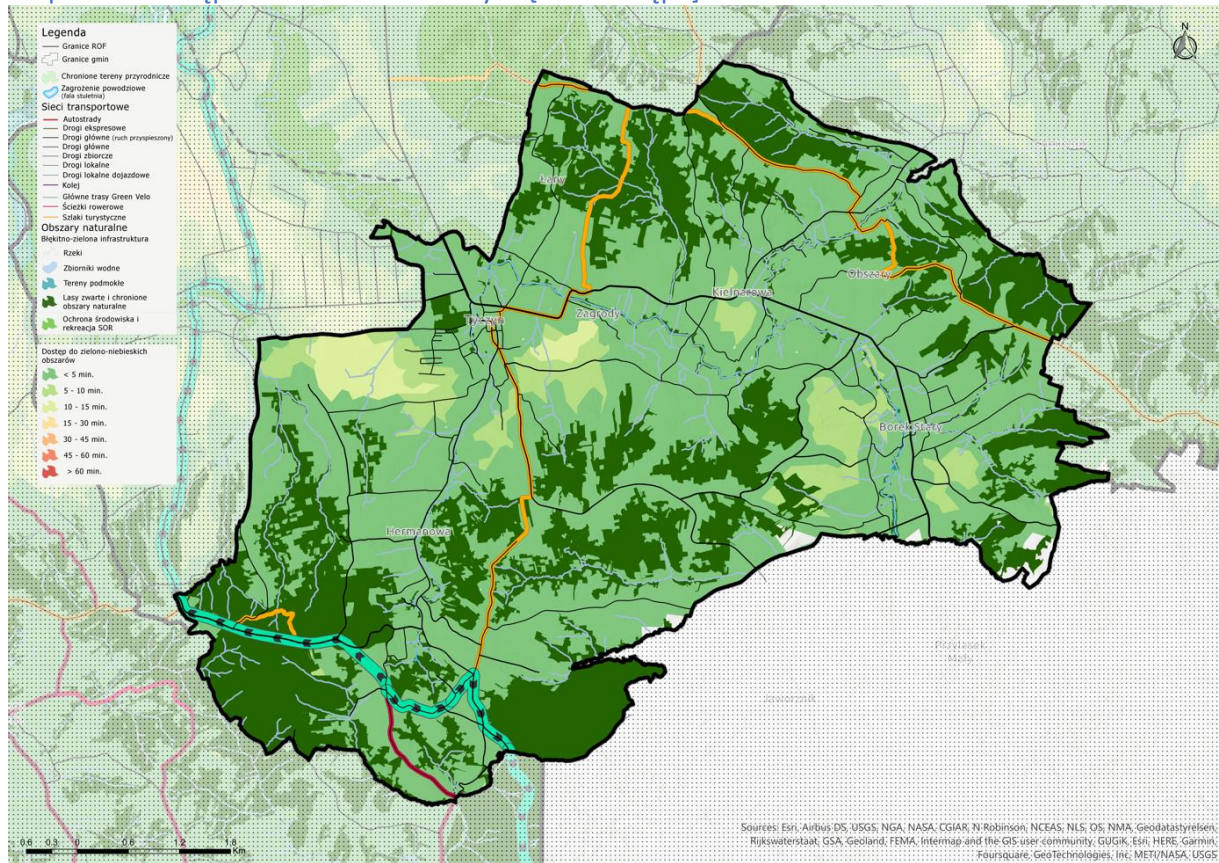
Gmina ma korzystne położenie komunikacyjne - jest zlokalizowana na szlaku handlowym północ-południe oraz w pobliżu szlaku wschód-zachód. Odległość dzieląca Tyczyn od granicy z Ukrainą wynosi około 100 km (przejście graniczne w Medyce), natomiast od granicy ze Słowacją (przejście graniczne w Barwinku) ok. 80 km. Najbliższe lotnisko znajduje się w Jasionce koło Rzeszowa, w odległości ok. 20 km od Tyczyna. Gminę przecina ponad 8-kilometrowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 878 relacji Rzeszów - Dylągówka. Od niej odchodzą się drogi powiatowe o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, prowadzące m.in. do Brzozowa i Sanoka. Na obszarze gminy funkcjonuje komunikacja MPK Rzeszów, PKS Rzeszów i linie prywatnych przewoźników. Wszystkie miejscowości gminy mają połączenia komunikacyjne z Tyczynem i Rzeszowem.

Mapa 254. Struktura osadnicza



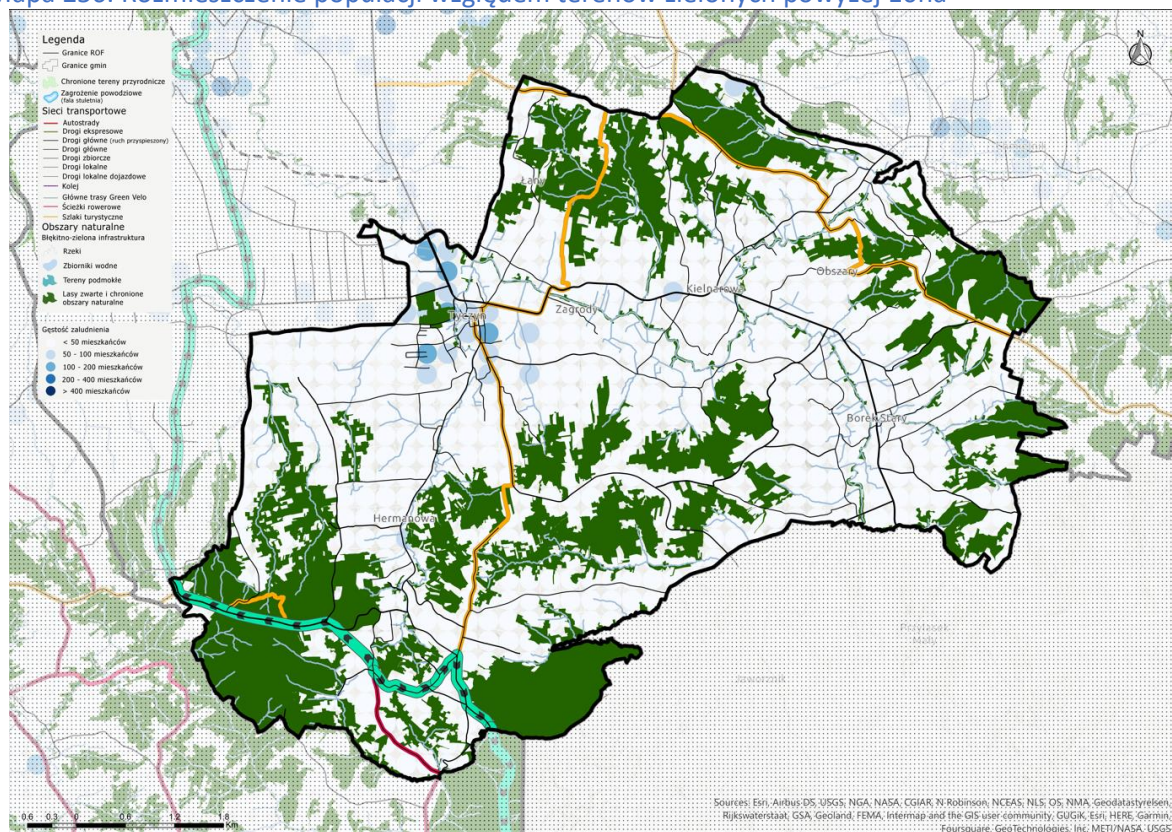
Źródło: opracowanie własne

Mapa 255. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 256. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha

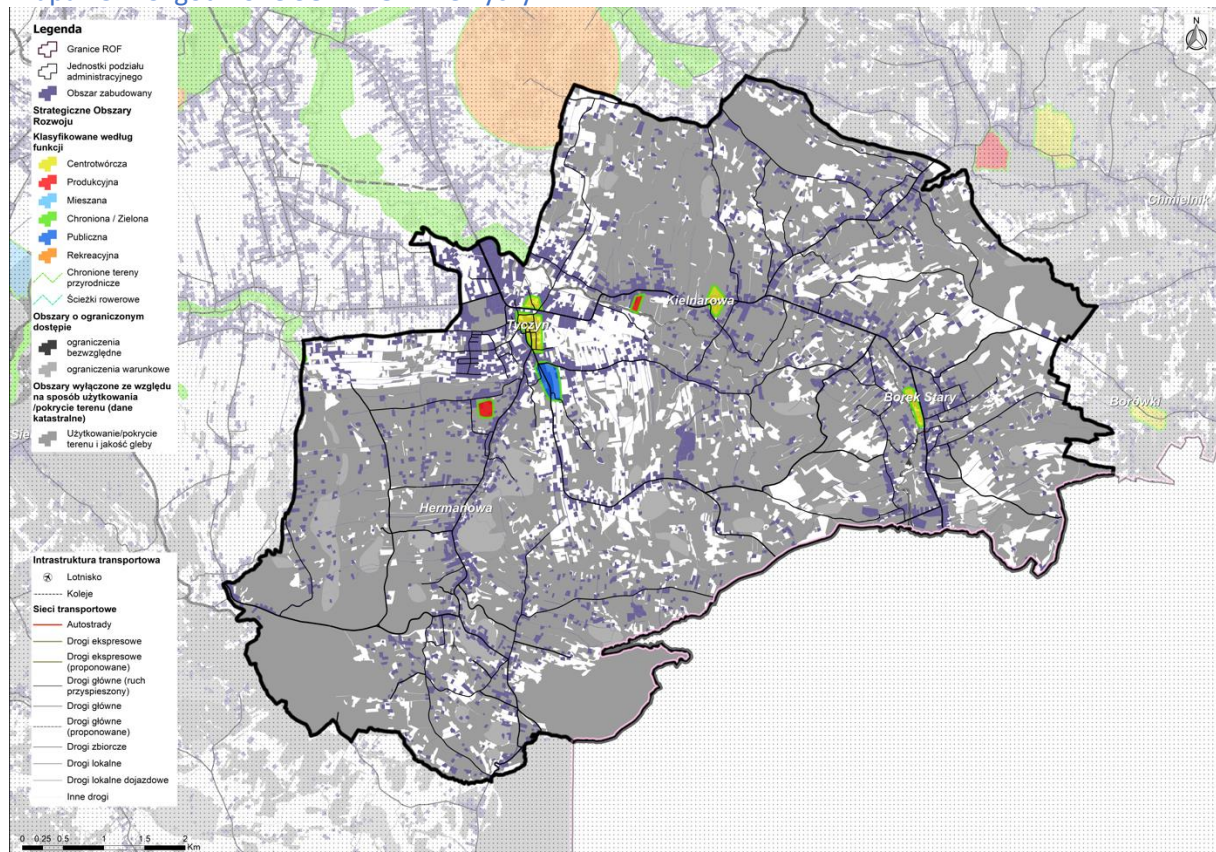


Źródło: opracowanie własne

Analiza potencjału działek pod rozwój poszczególnych funkcji, wskazuje, iż największym potencjałem gminy są tereny pod zabudowę mieszkaniową i mieszaną, oraz w mniejszym stopniu przemysłową w okolicach Tyczyna i granicy z Rzeszowem (Mapa 8).

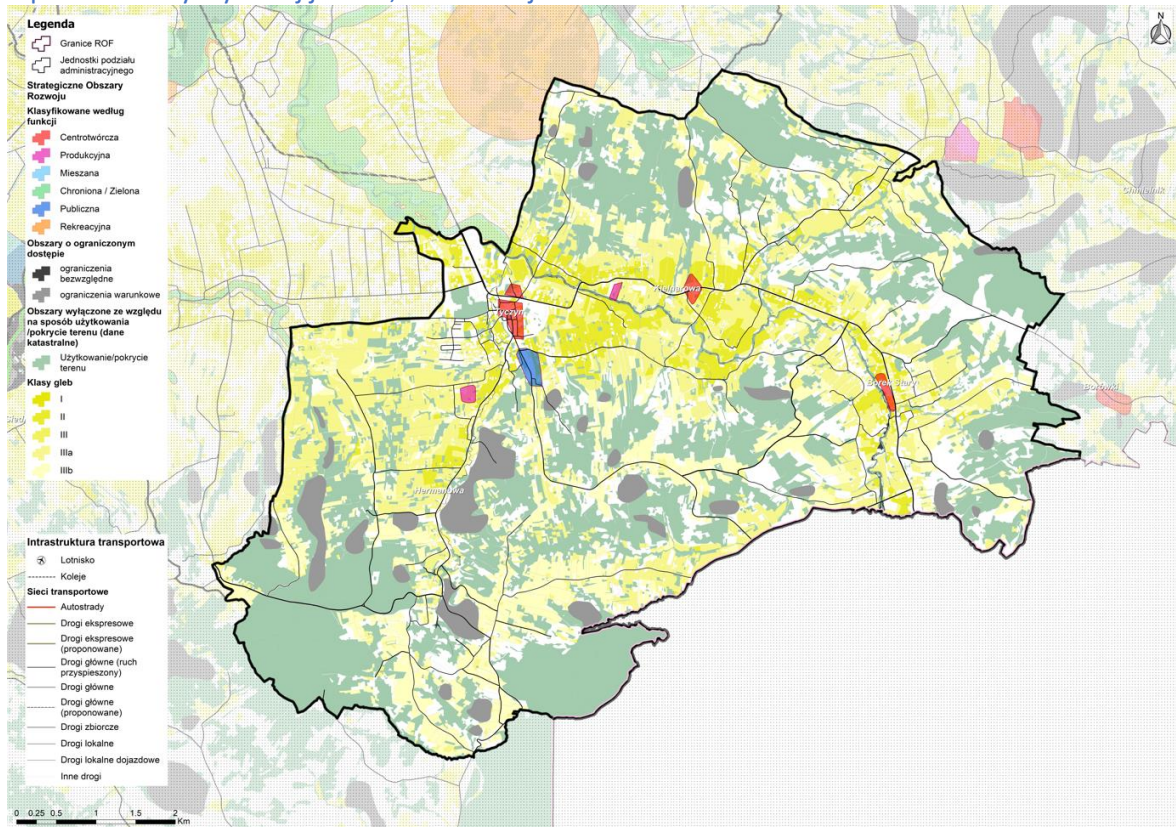
Największym strategicznym potencjałem jest tworzenie obszarów centrotwórczych, porządkujących istniejącą i skupiających nową i uzupełniającą zabudowę w ramach istniejących jednostek osadniczych miasta Tyczyna i wsi Kielnarowa i Borek Stary. Samo miasto Tyczyna ma również potencjał na nowe inwestycje publiczne, mieszkaniowe oraz mieszane, co odzwierciedlają SOR wybrane do Strategii Przestrzennej ROF (Mapa 6).

Mapa 257. Uzgodnione SOR w Gminie Tyczyn



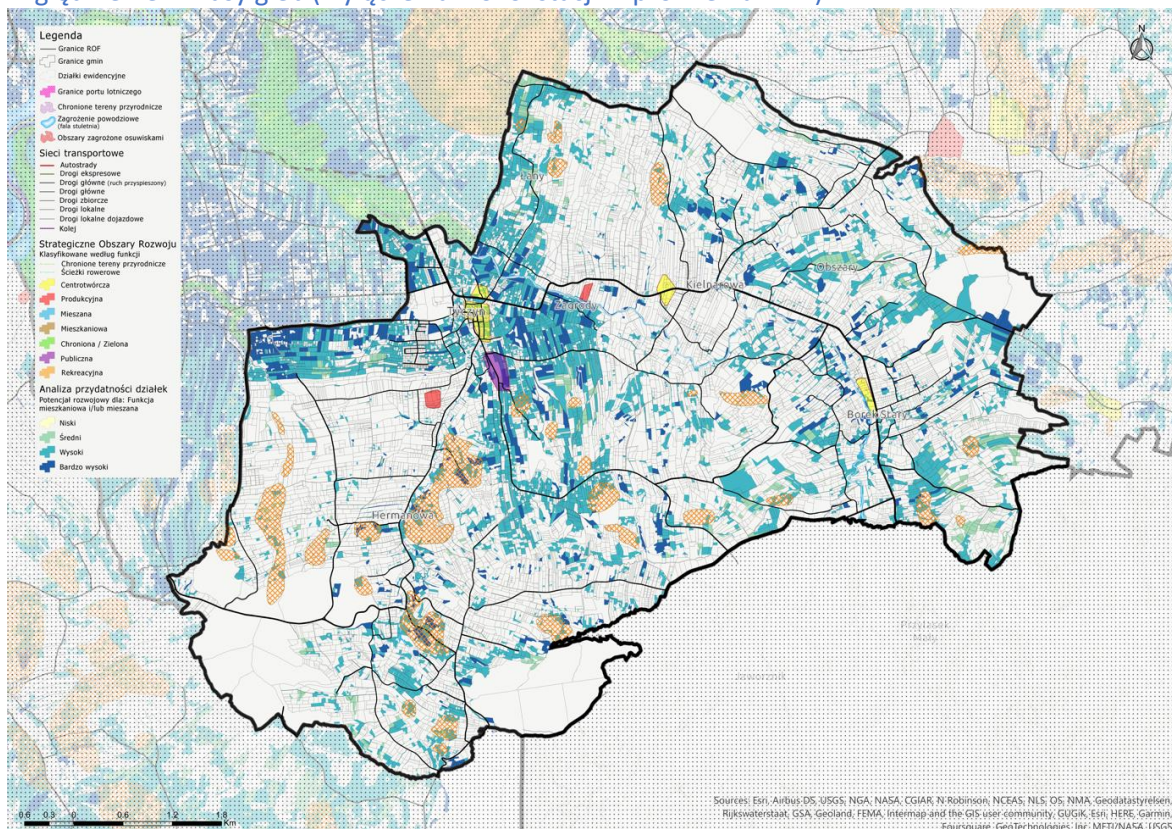
Źródło: opracowanie własne

Mapa 258. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

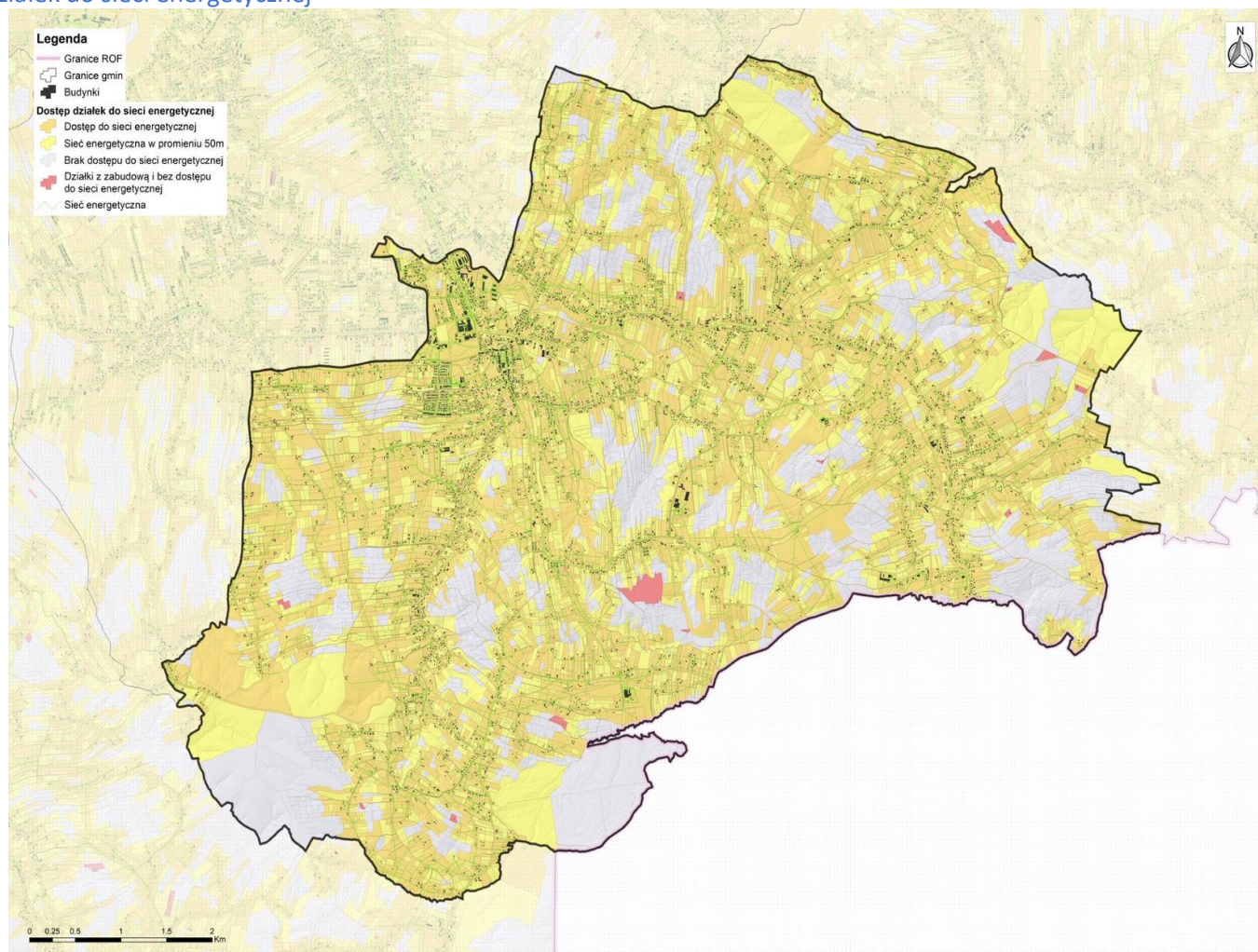
Mapa 259. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

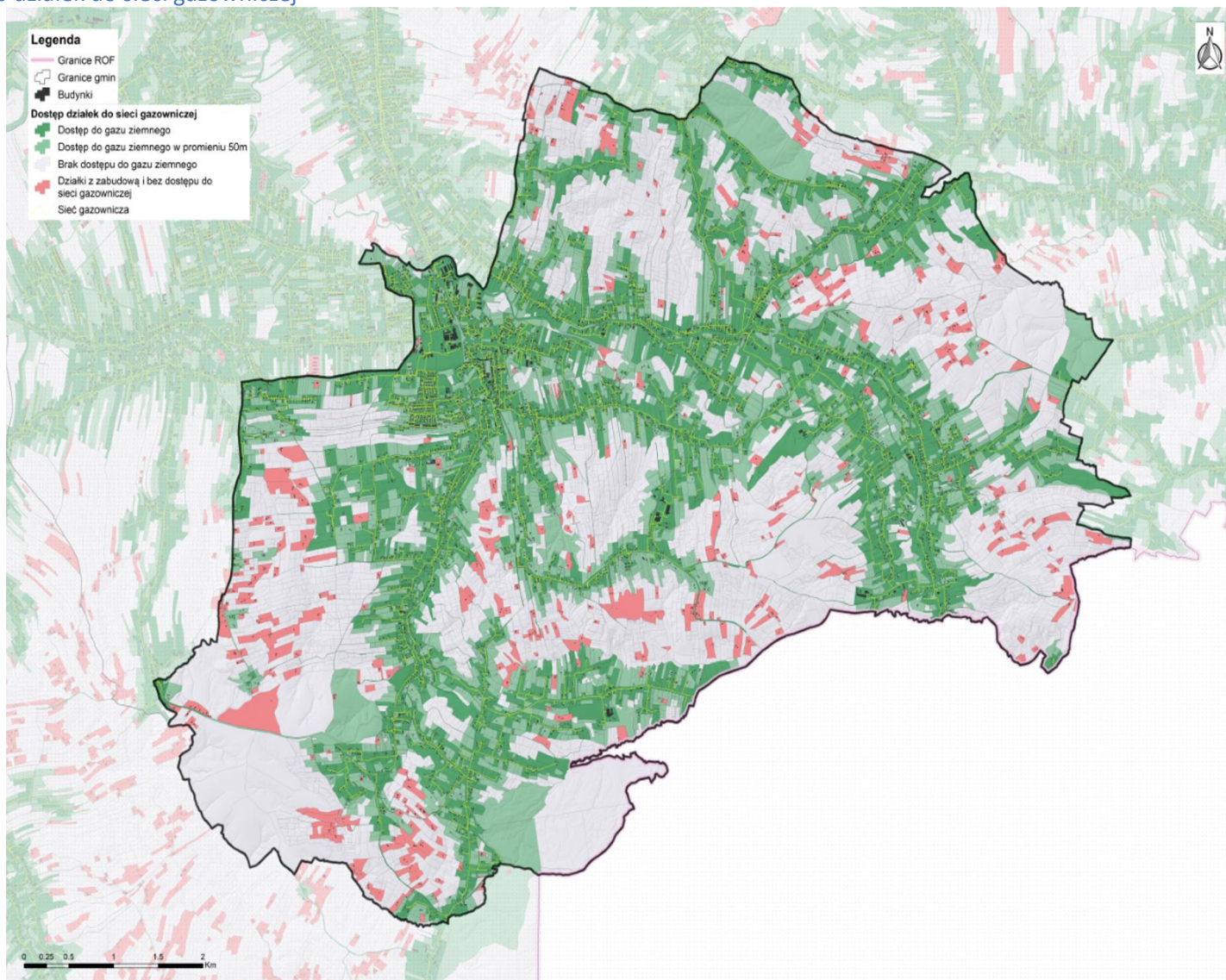
Załączniki

Mapa 260. Dostęp działek do sieci energetycznej



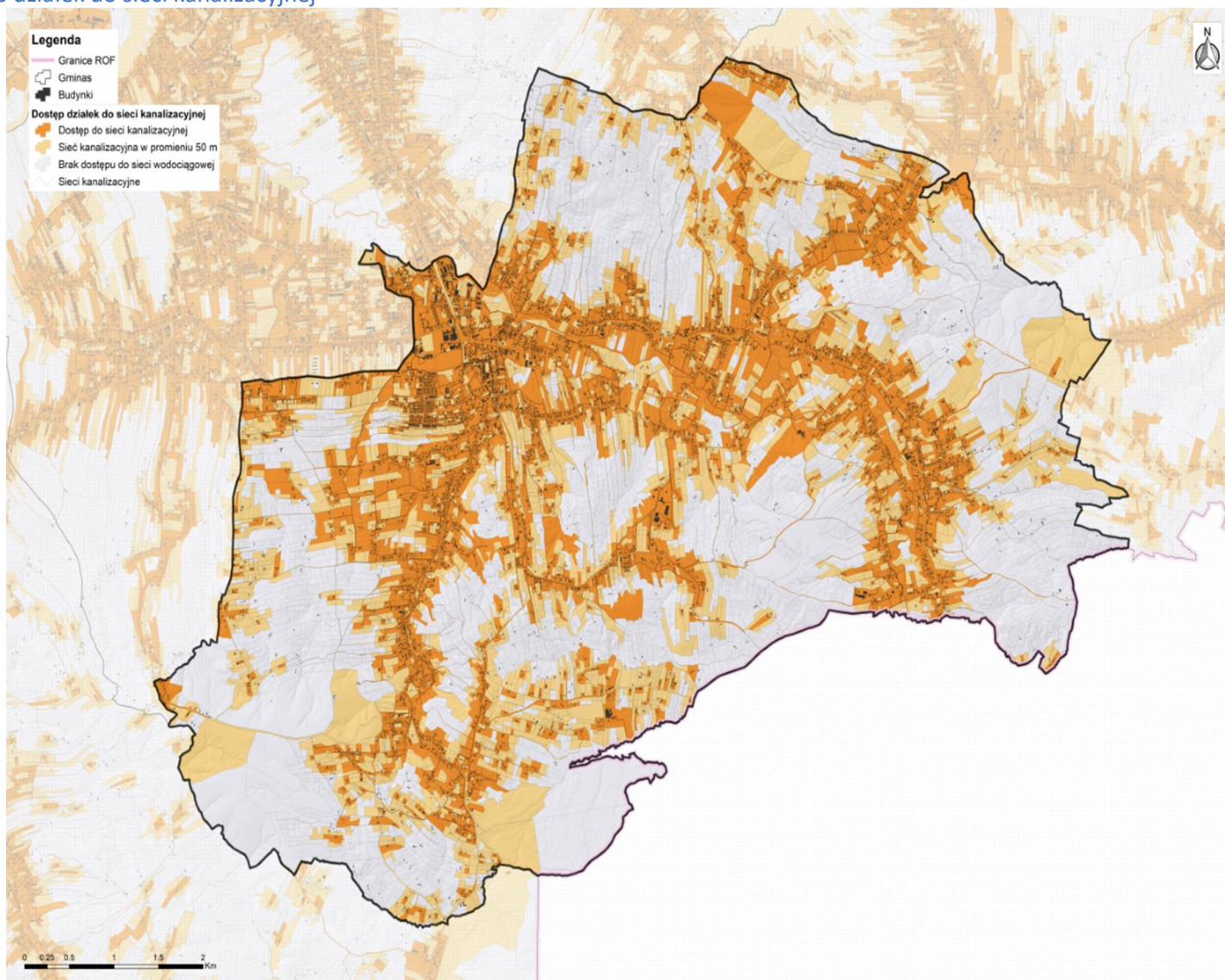
Źródło: opracowanie własne

Mapa 261. Dostęp działek do sieci gazowniczej



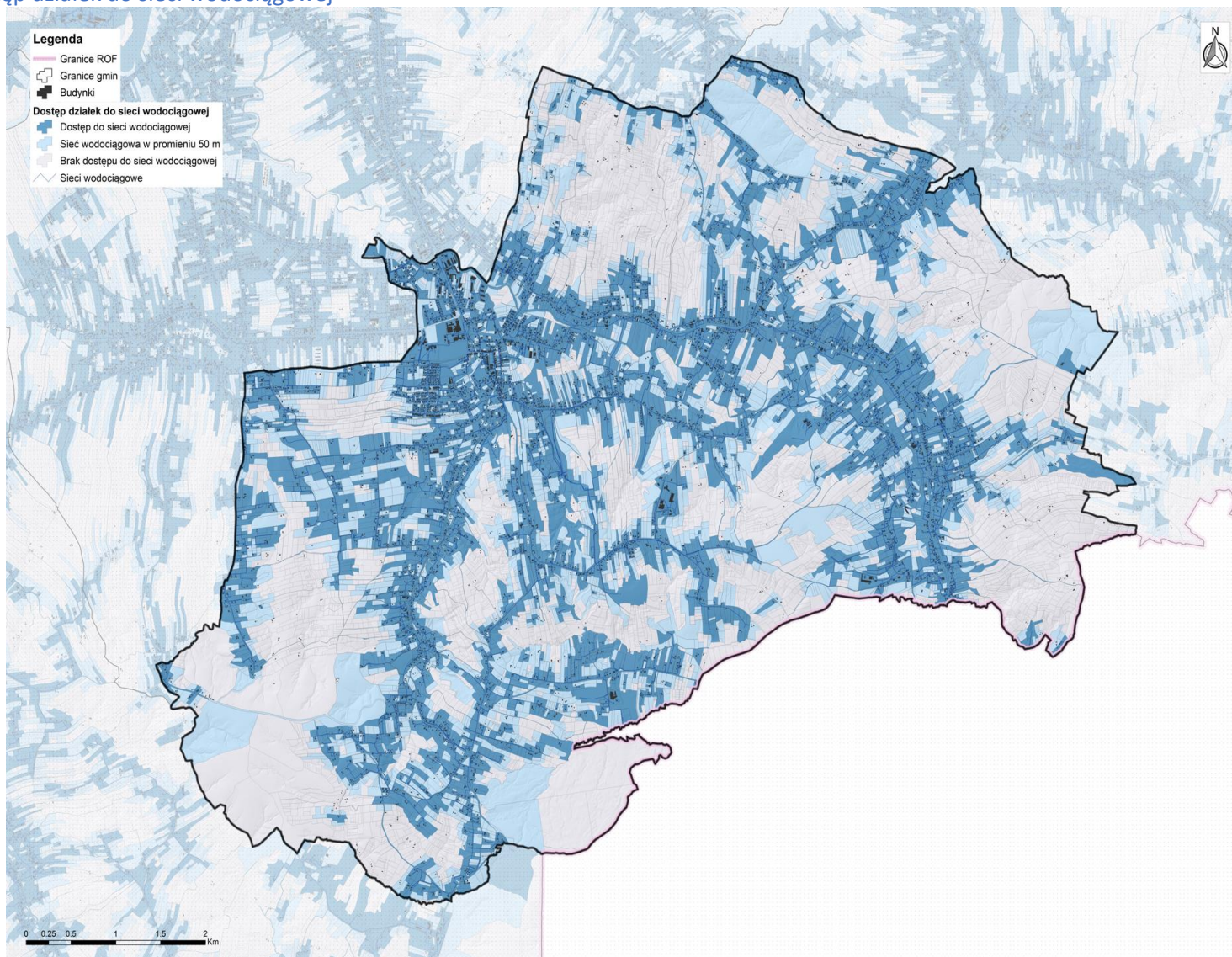
Źródło: opracowanie własne

Mapa 262. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



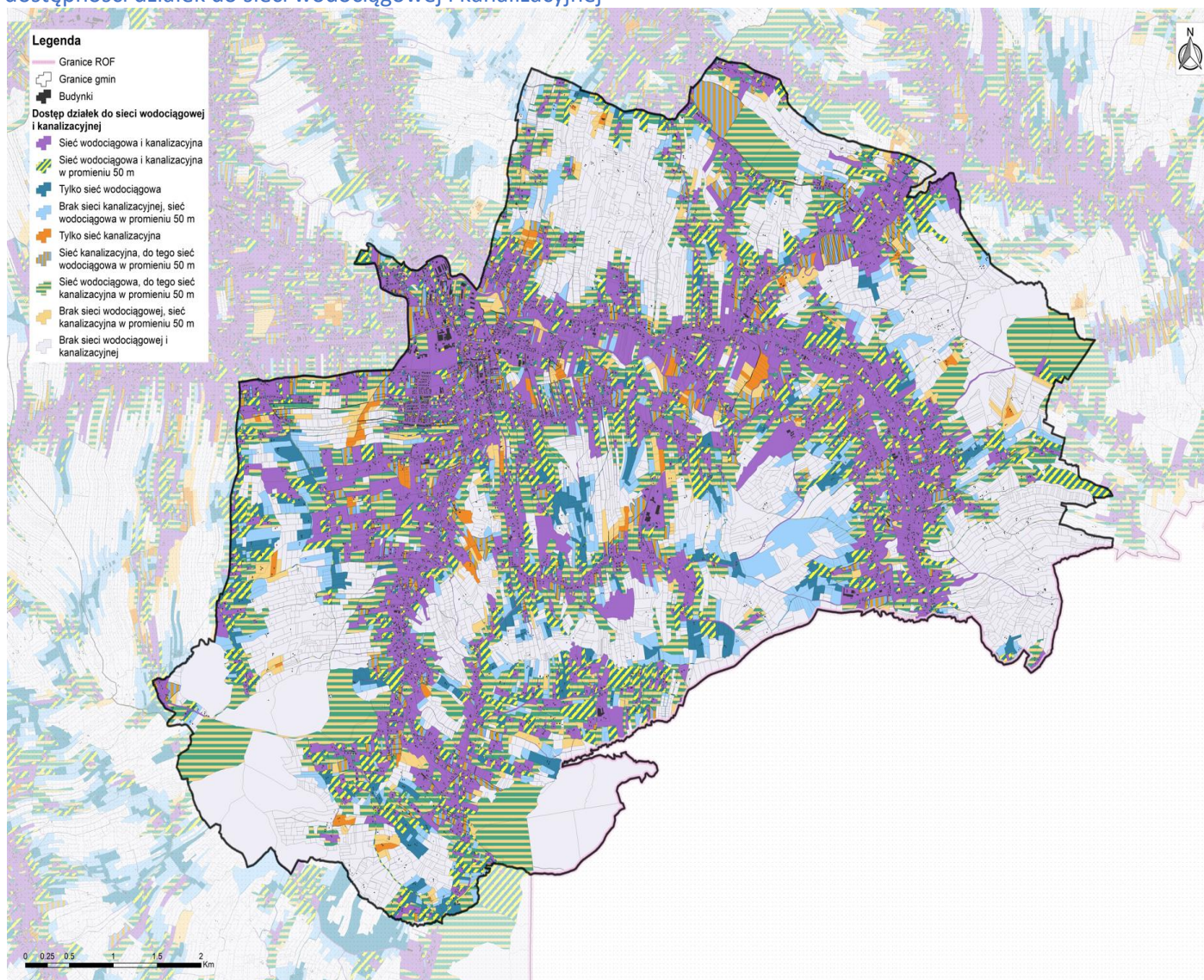
Źródło: opracowanie własne

Mapa 263. Dostęp działek do sieci wodociągowej



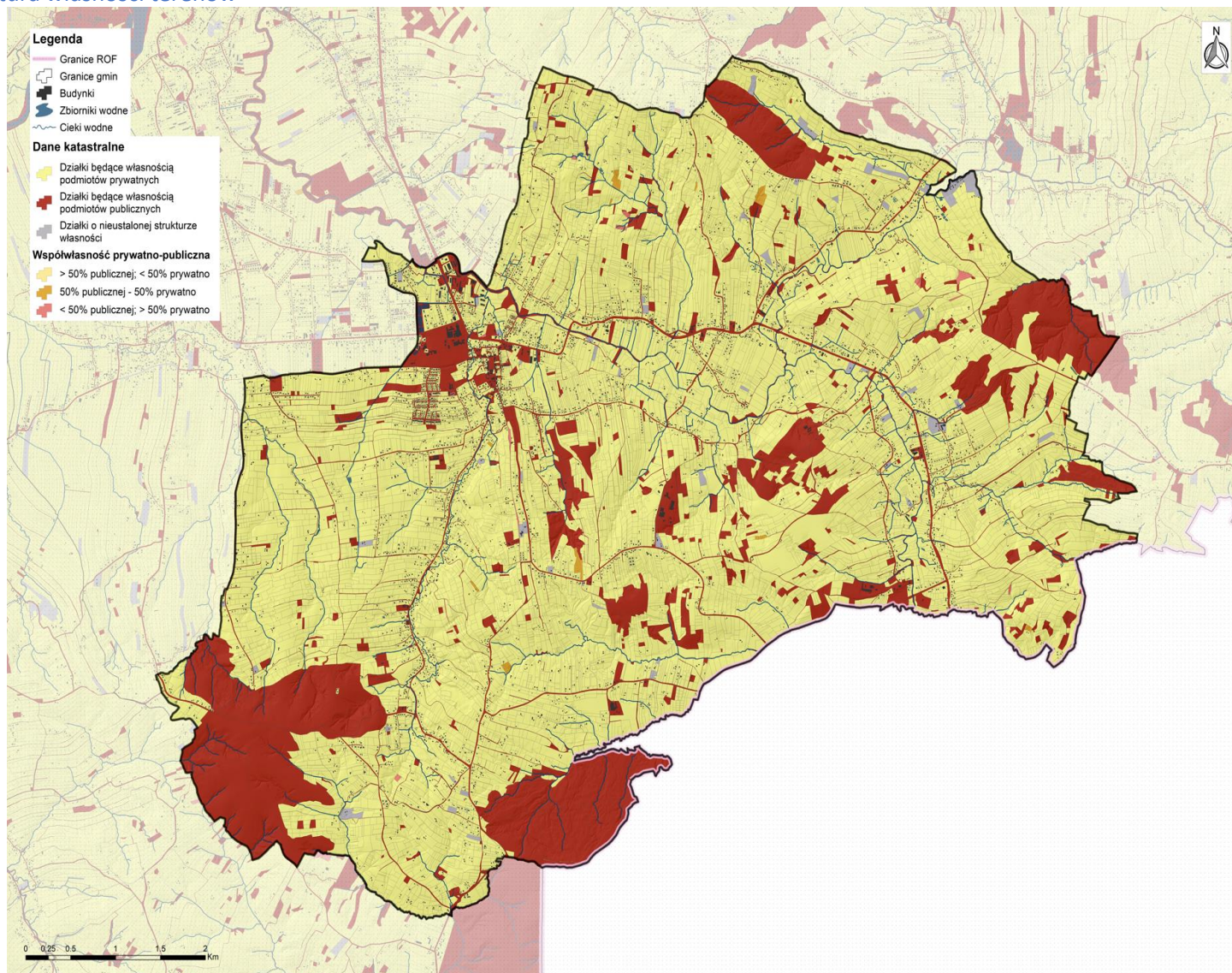
Źródło: opracowanie własne

Mapa 264. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



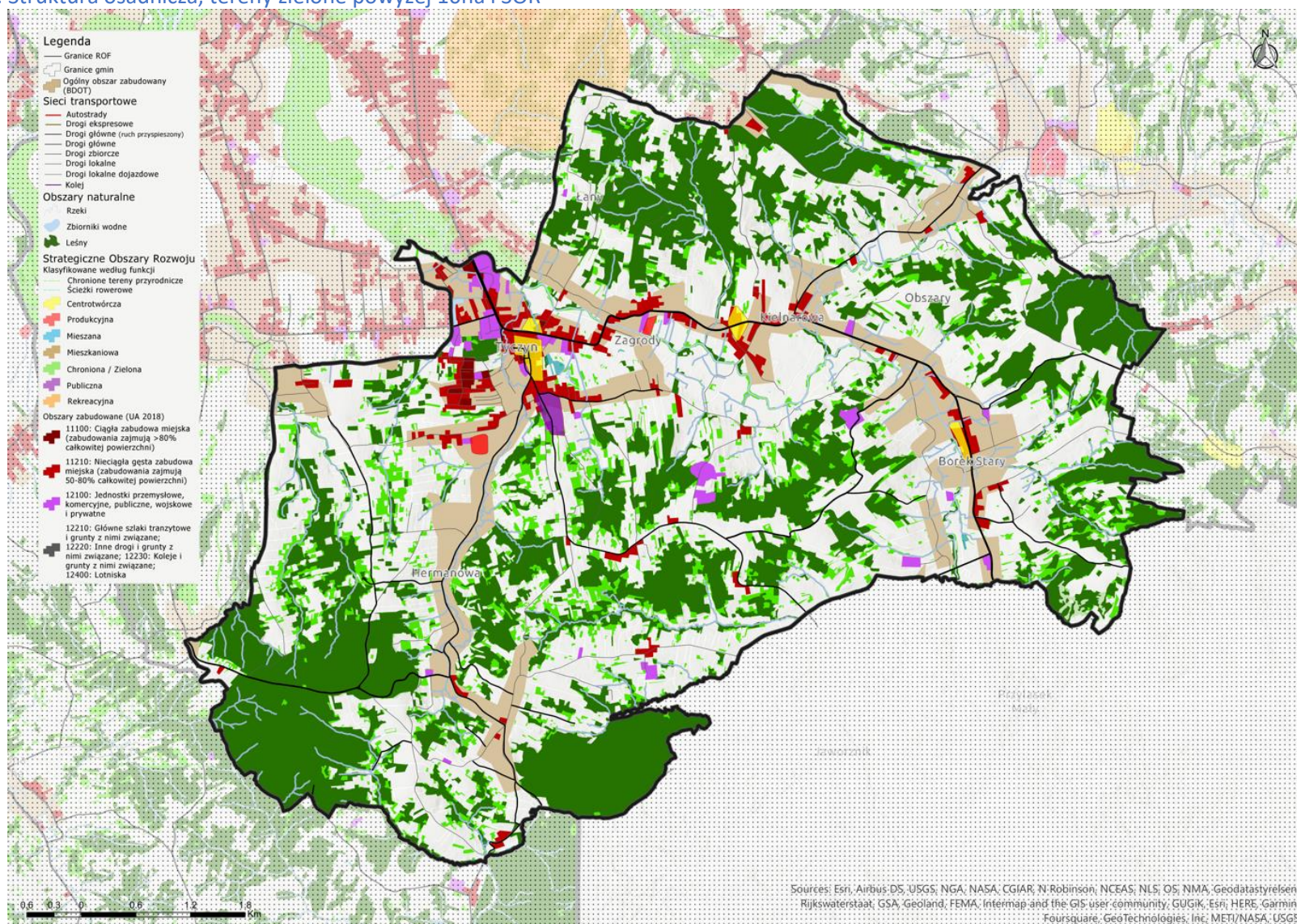
Źródło: opracowanie własne

Mapa 265. Struktura własności terenów



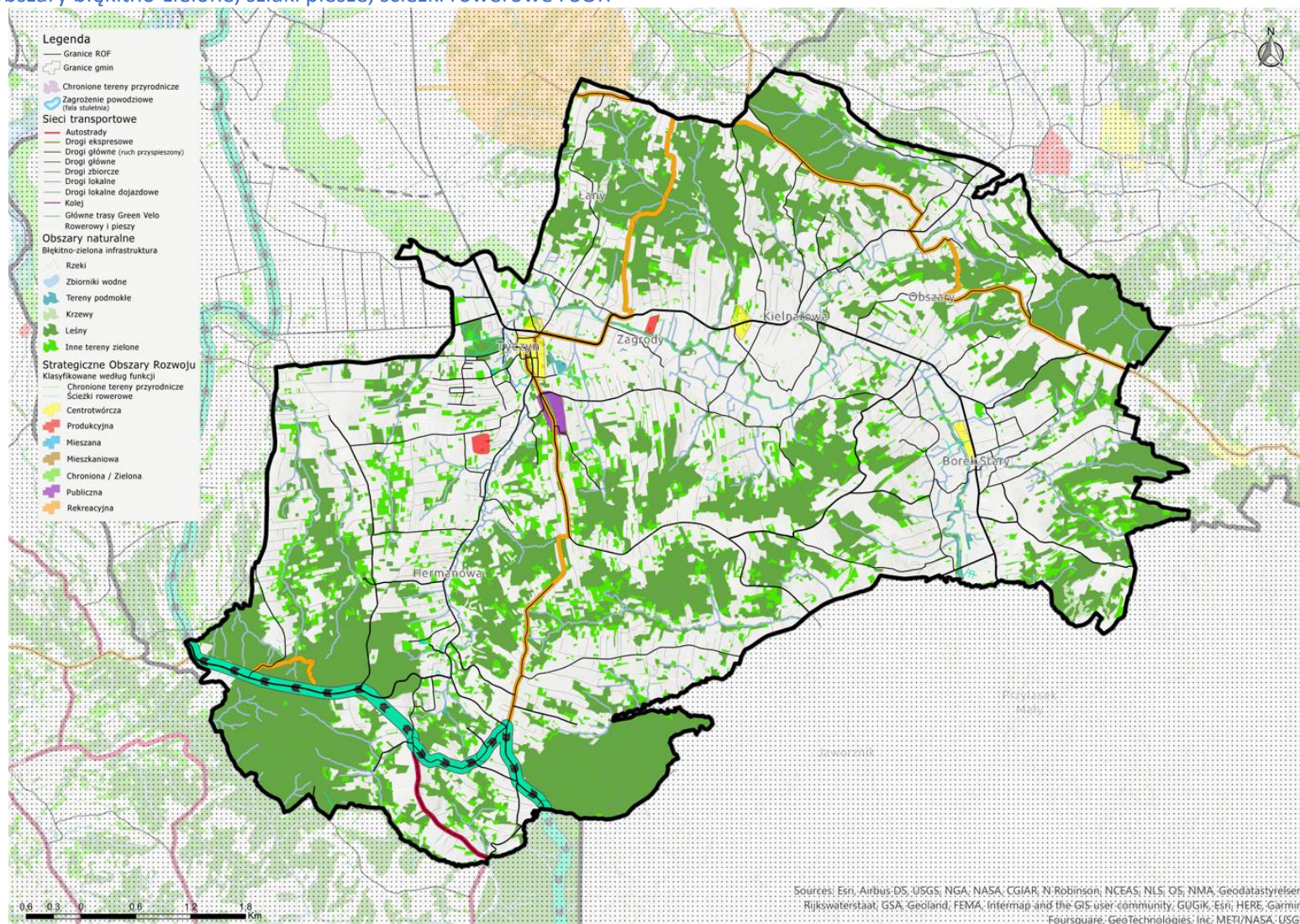
Źródło: opracowanie własne

Mapa 266. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: opracowanie własne

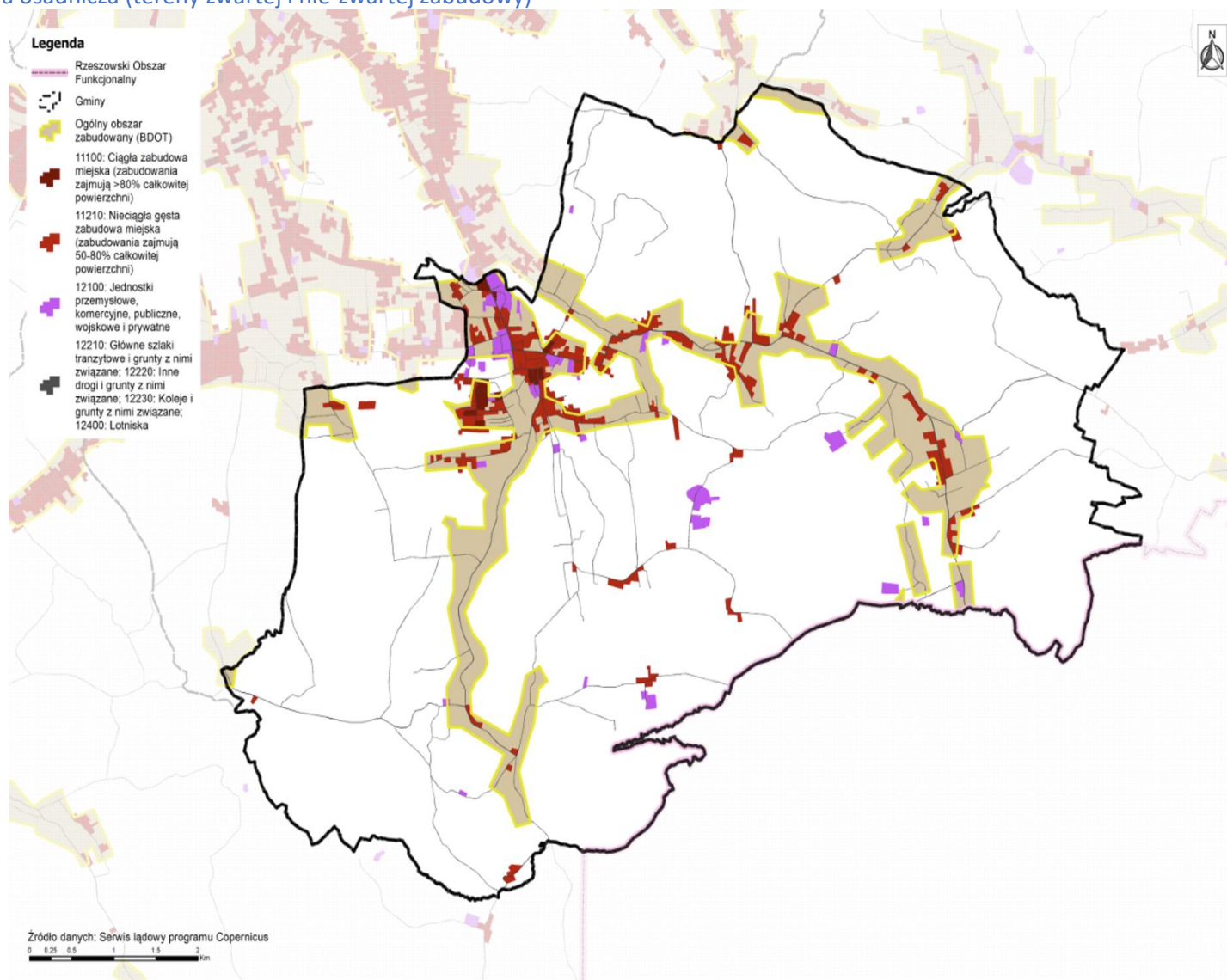
Mapa 267. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe

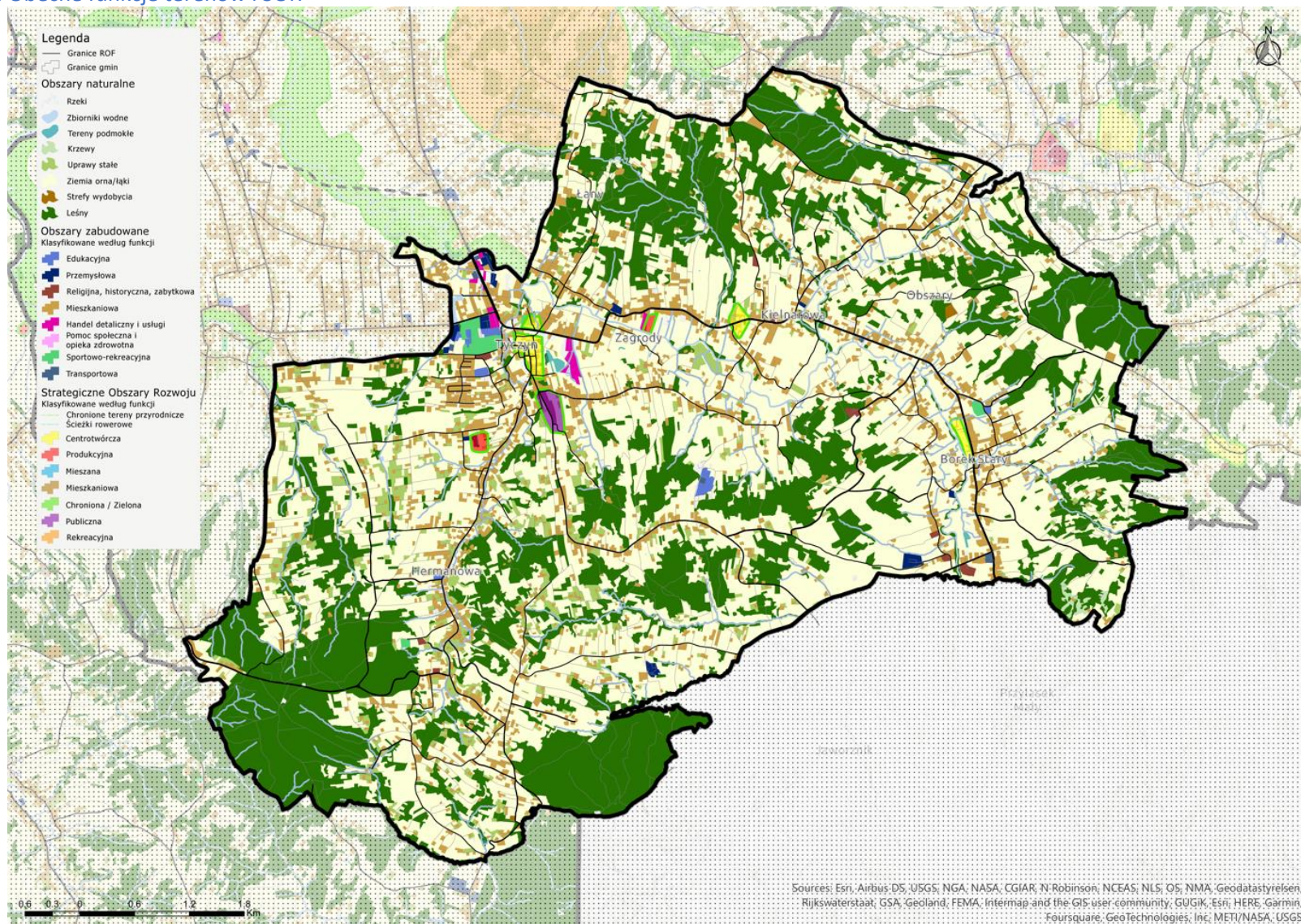
Źródło: opracowanie własne

Mapa 268. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)



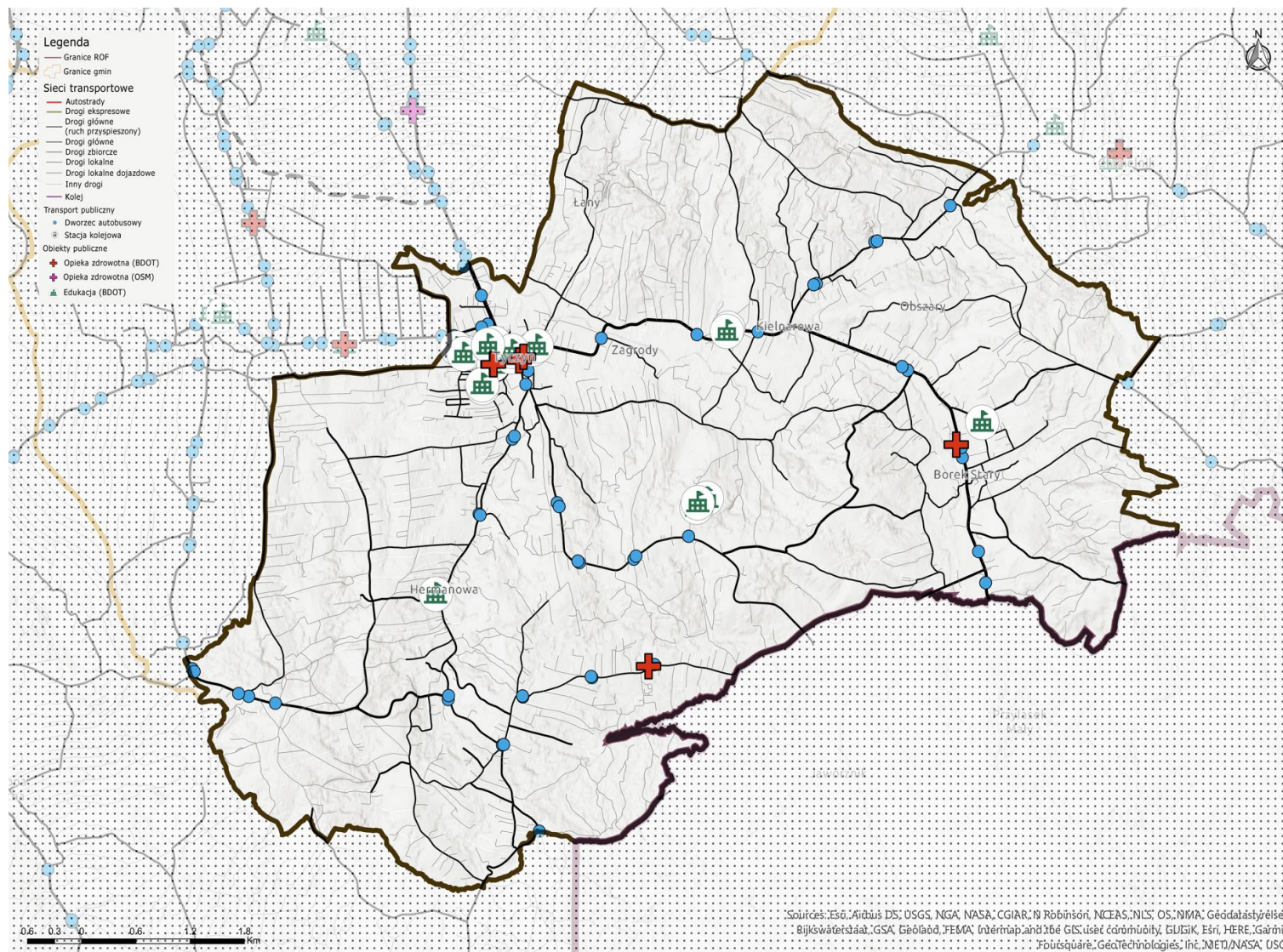
Źródło: opracowanie własne

Mapa 269. Obecne funkcje terenów i SOR



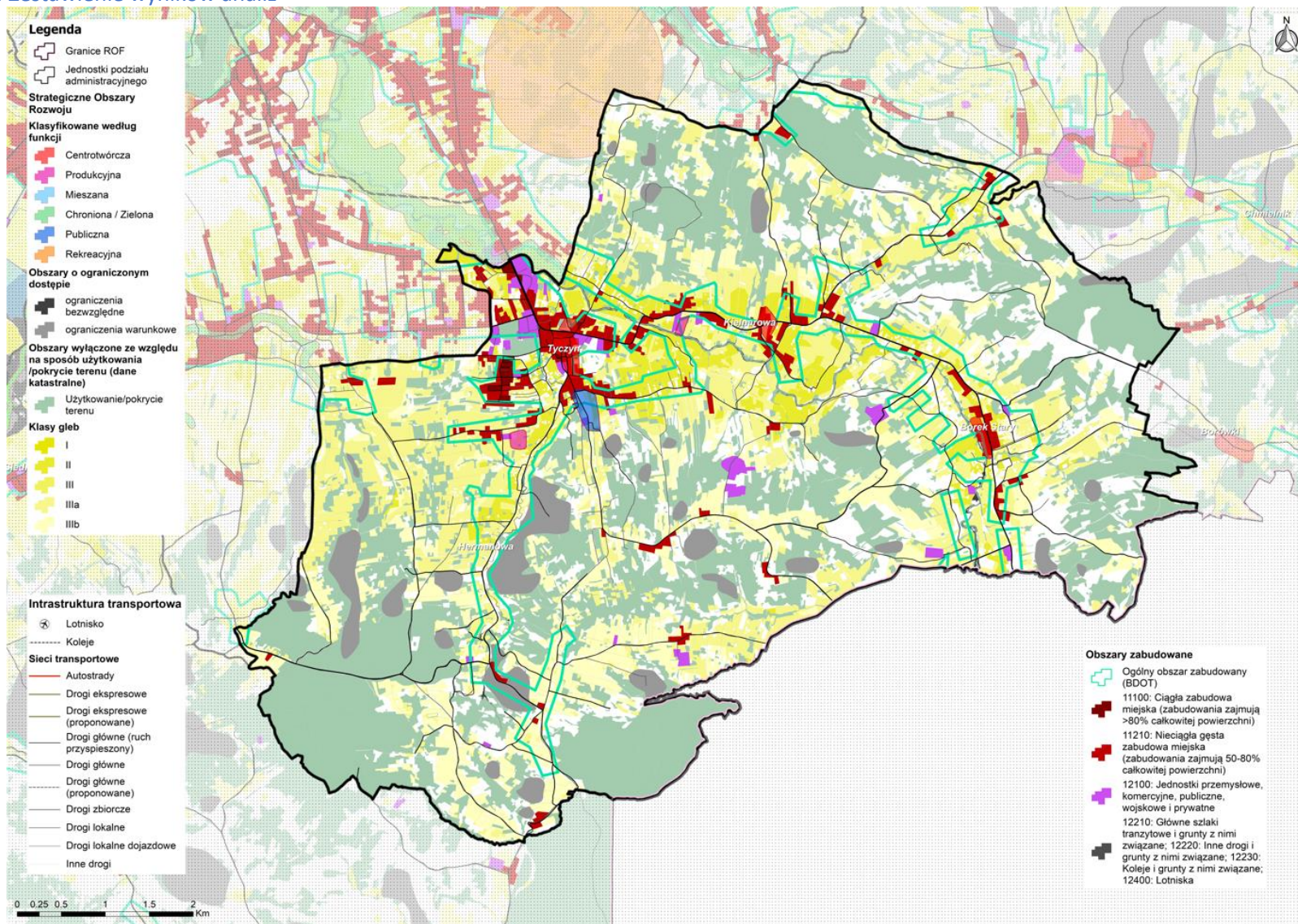
Źródło: opracowanie własne

Mapa 270. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



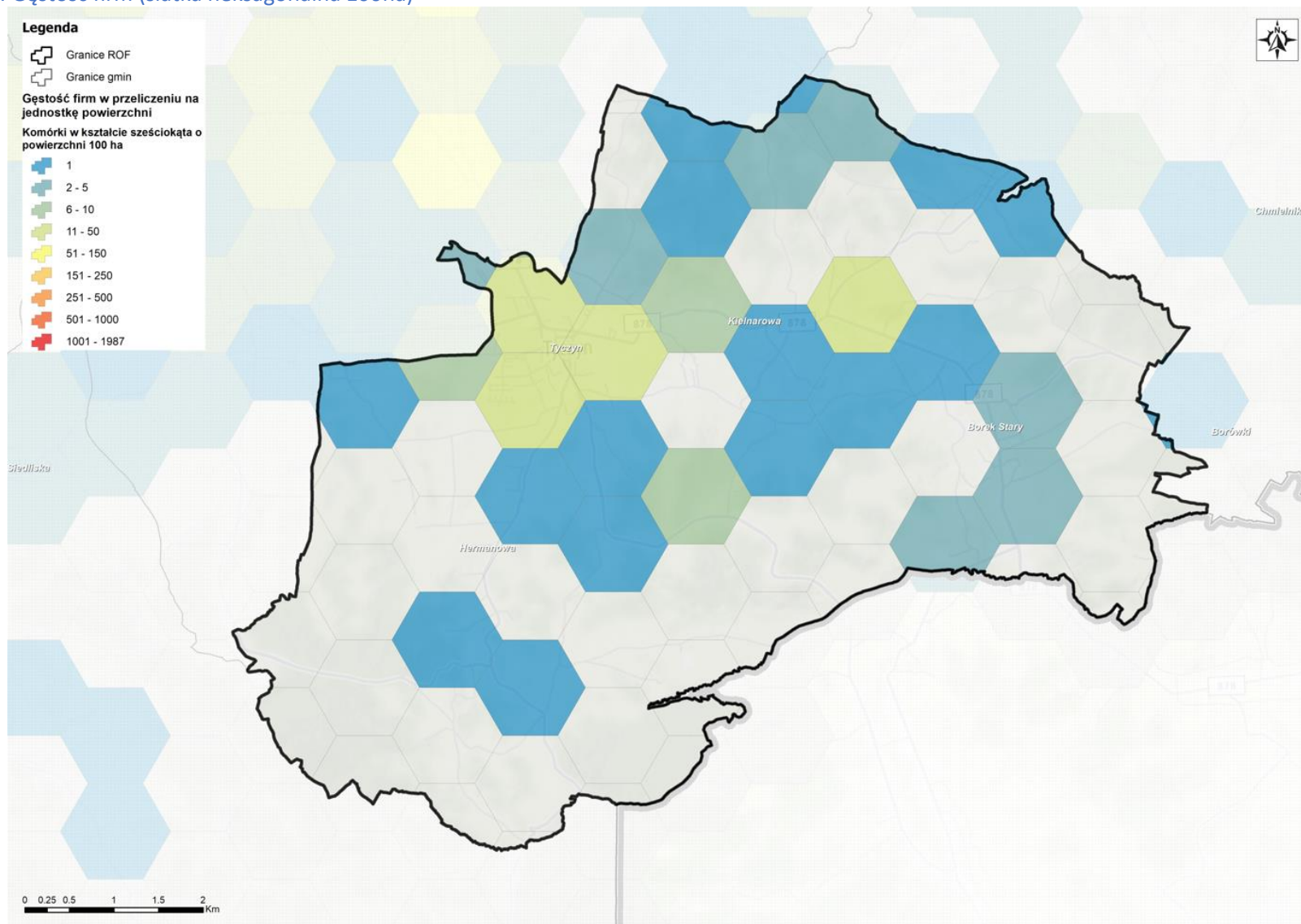
Źródło: opracowanie własne

Mapa 271. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 272. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

