

Załącznik nr 2 do Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

Załącznik nr 2

Syntetyczny opis gmin na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

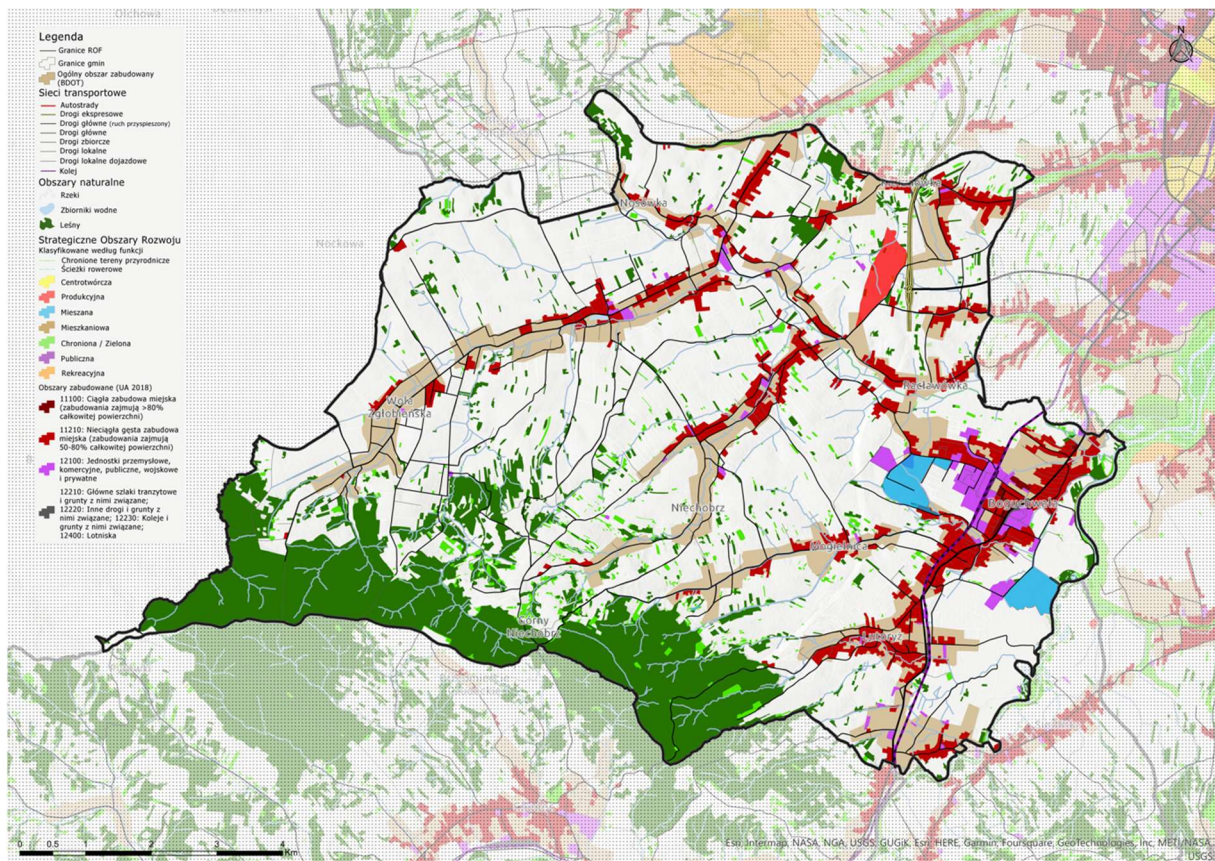
Spis treści

BOGUCHWAŁA	2
CHMIELNIK	28
CZARNA	56
CZUDEC	83
GŁOGÓW MAŁOPOLSKI	109
KRASNE	137
ŁAŃCUT GMINA WIEJSKA	164
ŁAŃCUT MIASTO	191
LUBENIA	219
RZESZÓW	245
ŚWILCZA	273
TRZEBOWNISKO	300
TYCZYN	329

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

BOGUCHWAŁA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	5
2. Informacje ogólne o gminie	5
3. Demografia	6
4. Główne wskaźniki gospodarcze	7
5. Dokumenty planistyczne	8
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	9
7. Zagospodarowanie przestrzenne	10
8. 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. Mppz 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	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

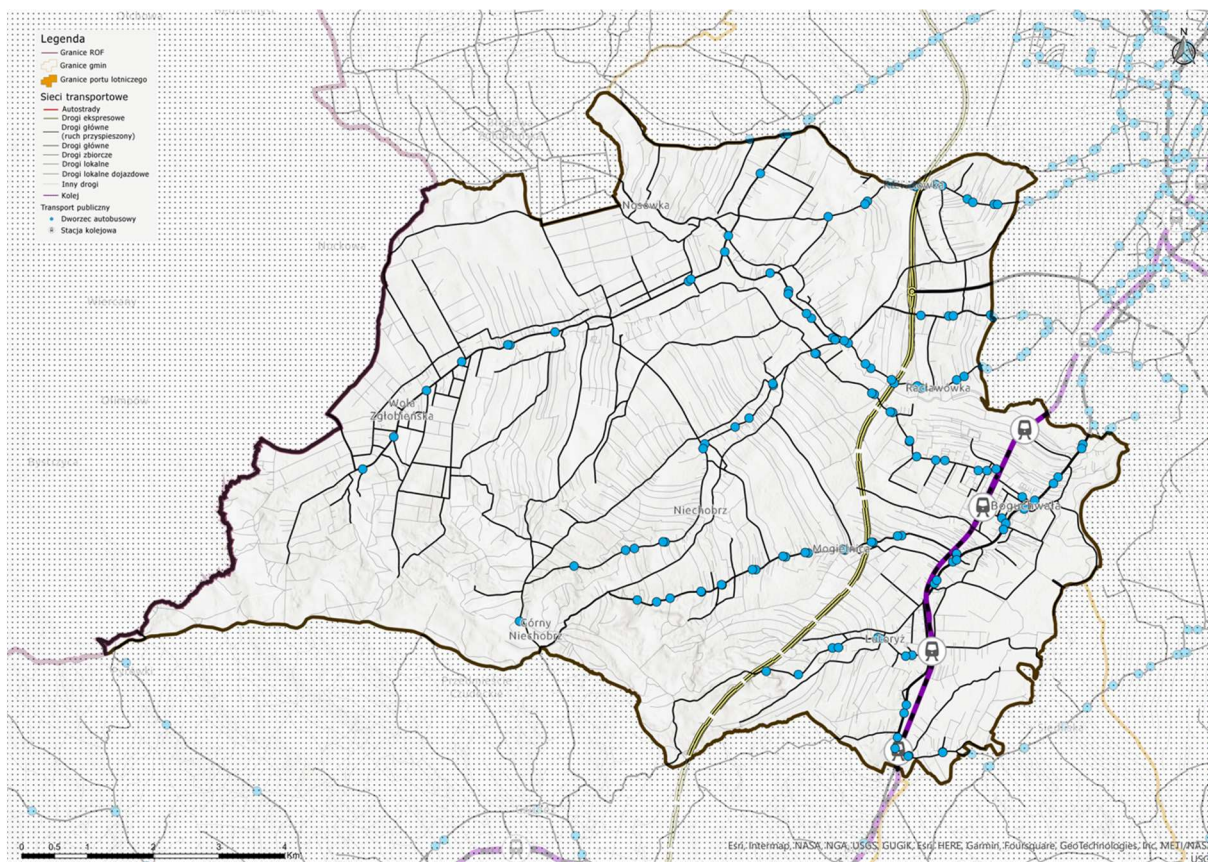
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Boguchwała z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie 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:

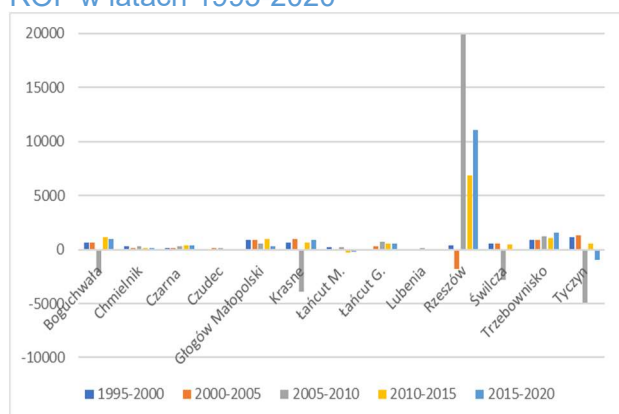
- dolina Wisłoka wyznaczająca wschodnią krawędź gminy i posiadająca charakter strategicznego korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- miasto Boguchwała jako centralny ośrodek gminy, skupiający funkcje usługowe i przemysłowe, z krystalizującą się główną przestrzenią publiczną 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

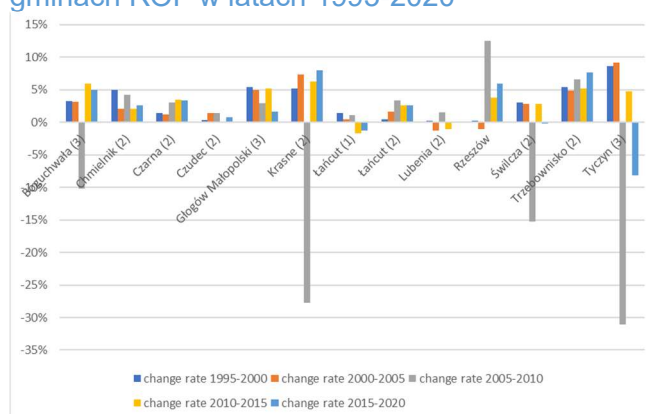
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **20 916 mieszkańców**. Boguchwała stanowi 6% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie jest utrudniona z uwagi na przyłączenie jej części (Zwięczyca) do Rzeszowa w 2008 r., które zaowocowało skokową 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 wzrośnie 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.

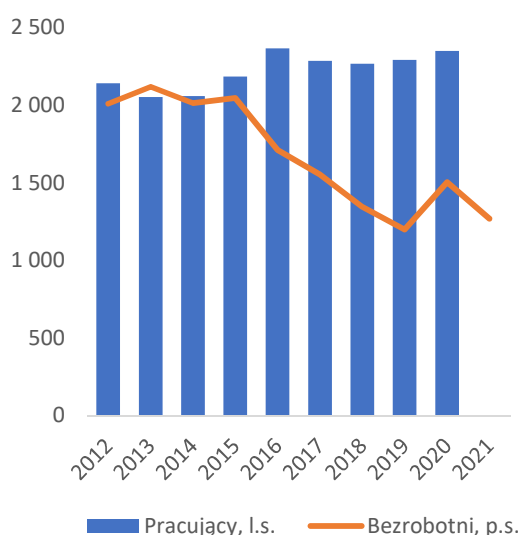
W strukturze gospodarczej gminy na tle reszty ROF wyróżnia się szczególnie produkcja wyrobów ceramicznych (zakłady porcelany elektrotechnicznej). Istotne sektory to także produkcja wyrobów metalowych, usługi budowlano-montażowe oraz handel artykułami rolno-spożywczymi

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 mikrofirmy (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%.

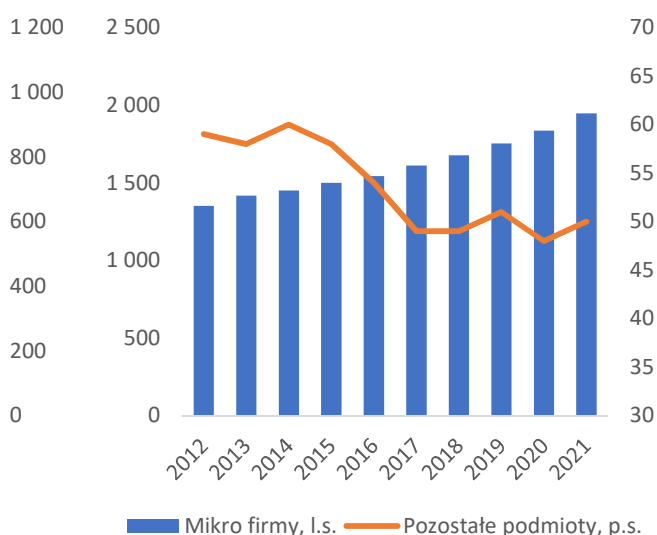
Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowało się 11 spółek handlowych z udziałem zagranicznego kapitału. Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 0,4 miliarda złotych

Rysunek 3. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 4. Statystyki firm (według REGON)

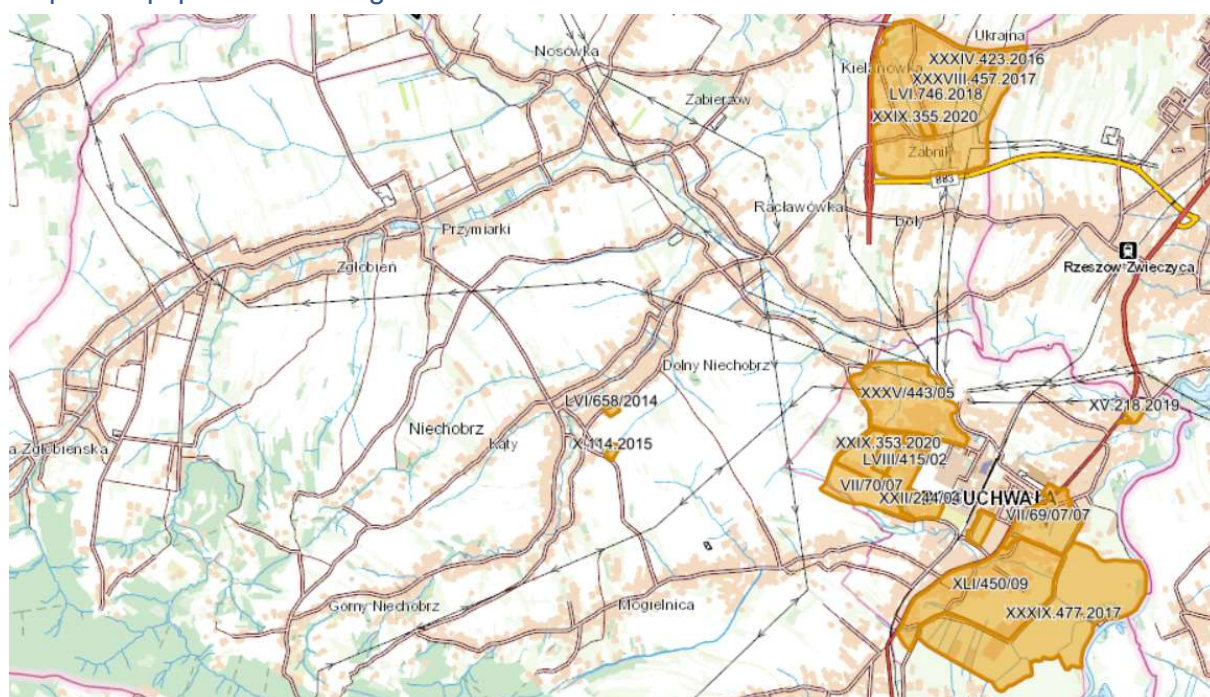


Źródło: GUS

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: 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		Projekt y 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			
	[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

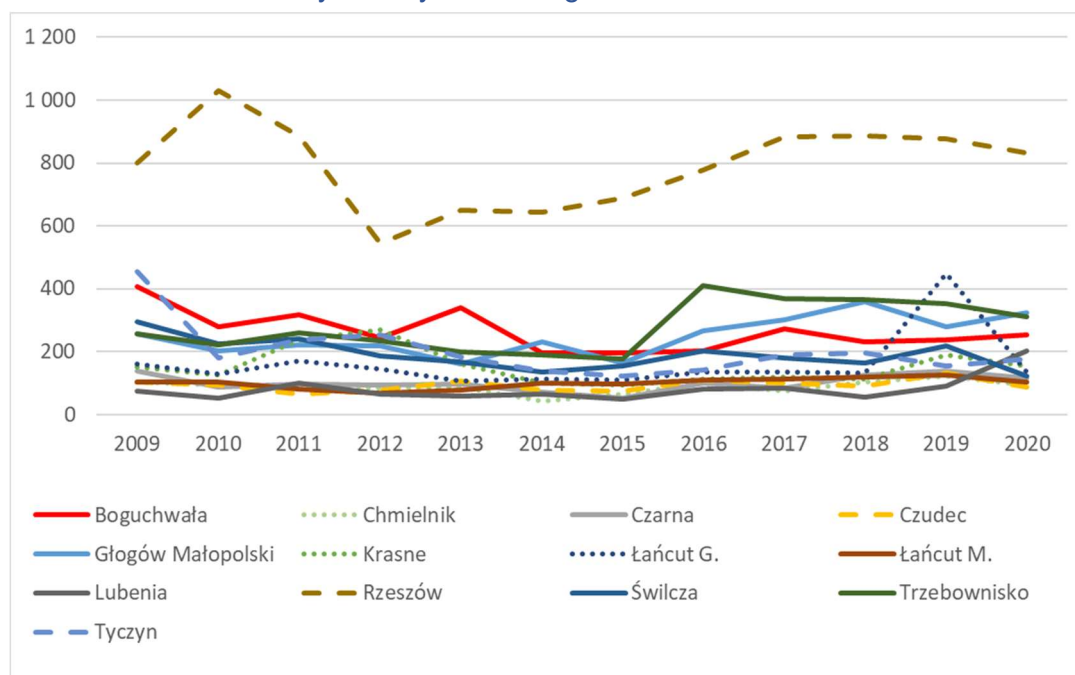
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, 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

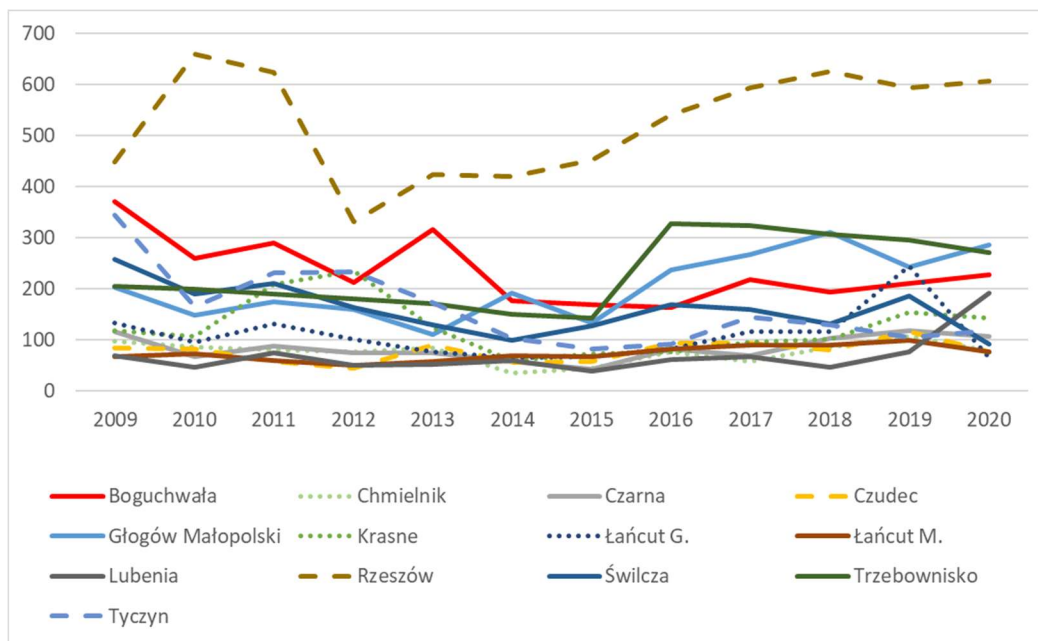
Rysunek 5. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

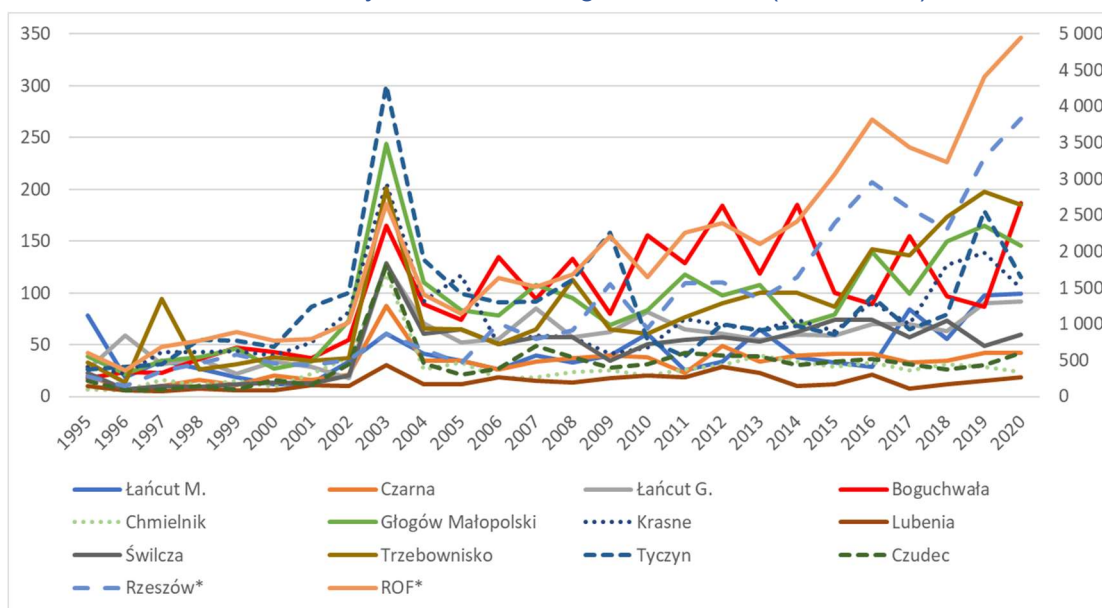
¹ Dane GUS

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

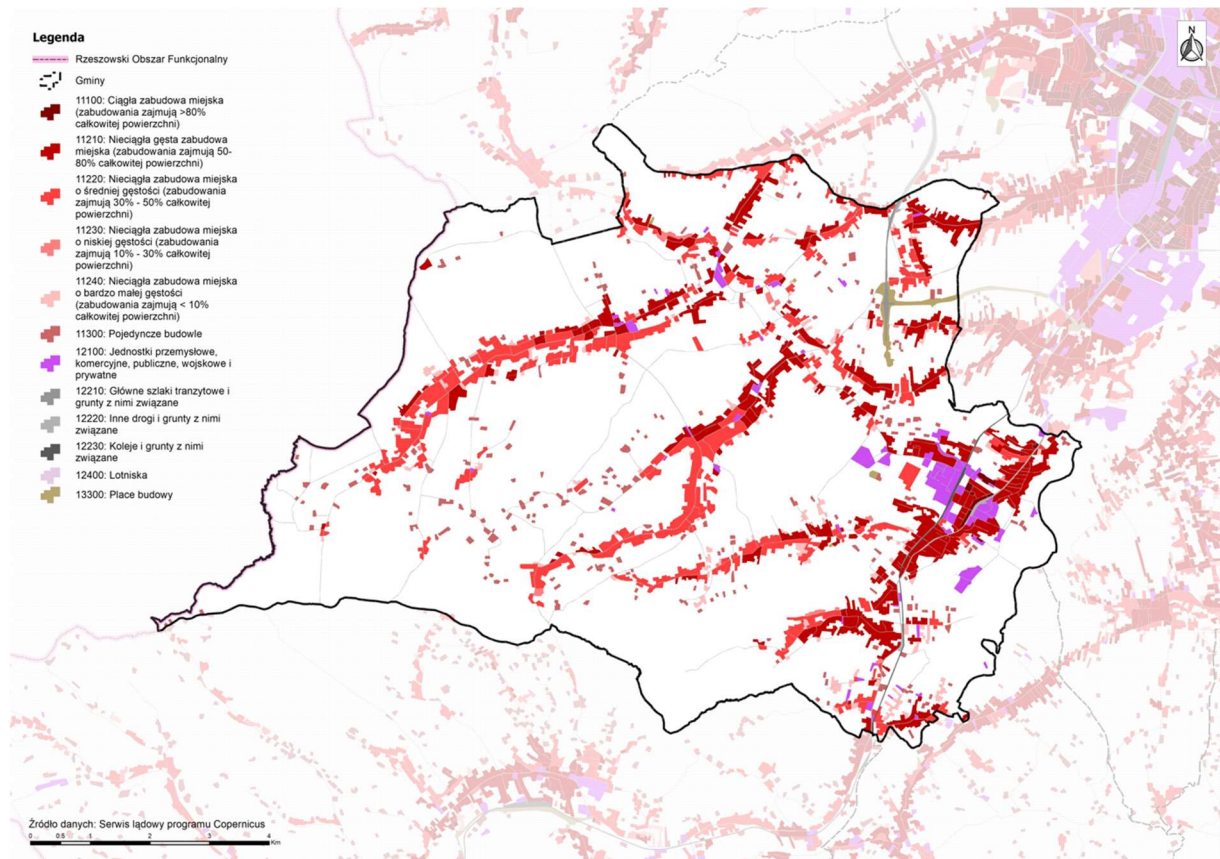
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

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

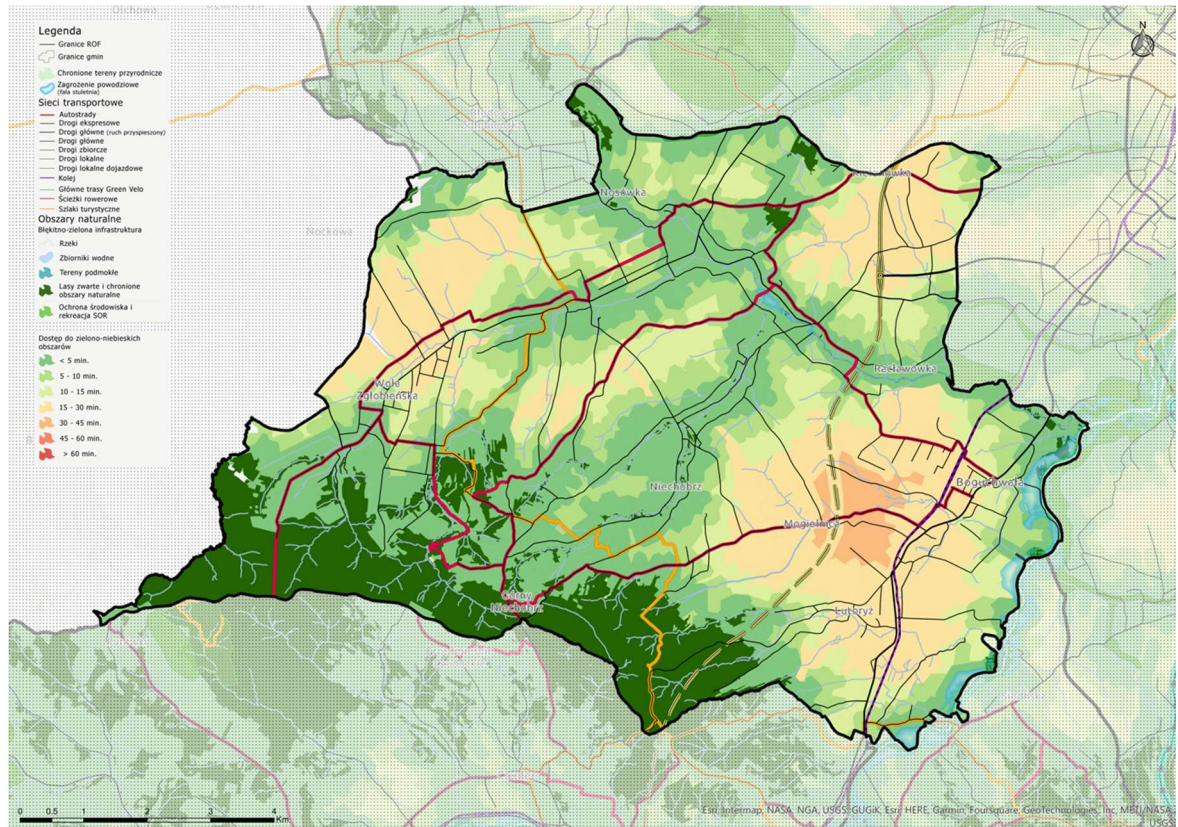
Południe może utrudniać pełne wykorzystanie jego przyszłego potencjału gospodarczego. Miejscowości gminy charakteryzują się zróżnicowanym dostępem do terenów zielonych, przy czym największy deficyt dotyczy samego miasta Boguchwała, szczególnie jego zachodniej części. Jest to jednocześnie najbardziej 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



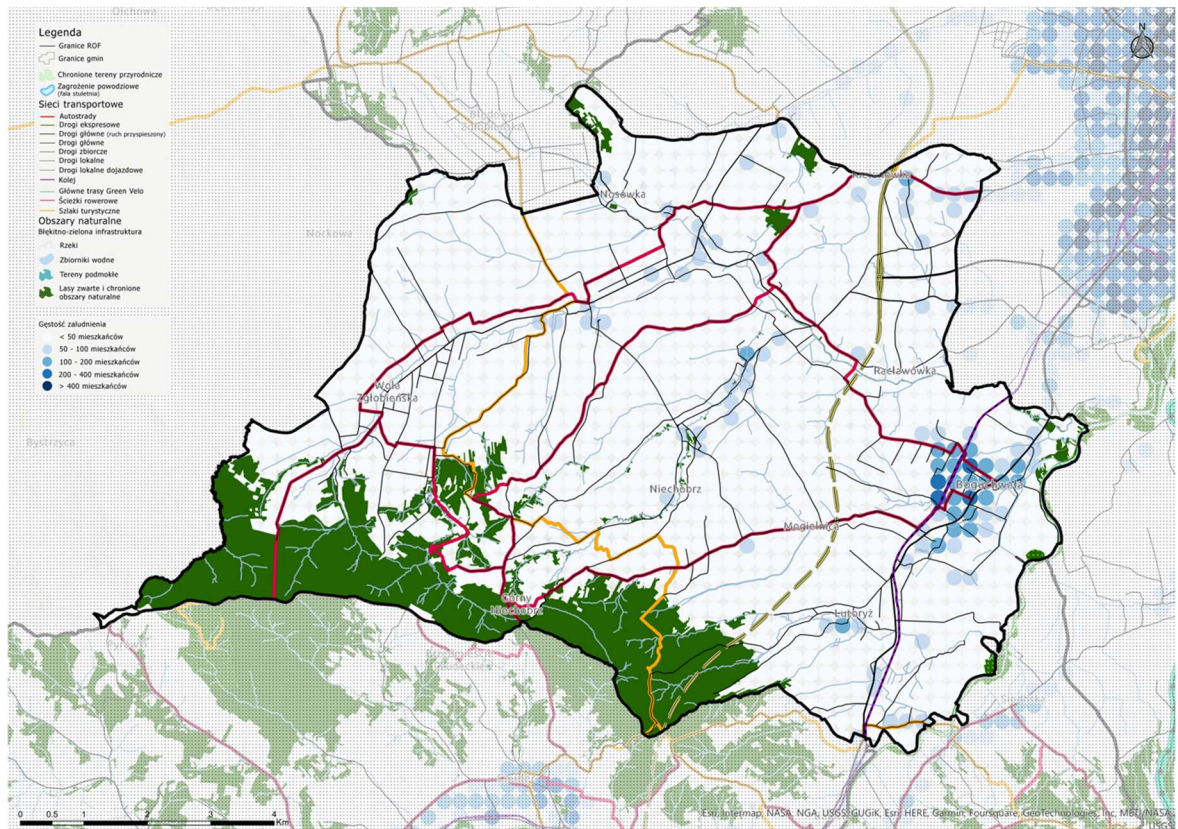
Źródło: opracowanie własne

Mapa 4. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



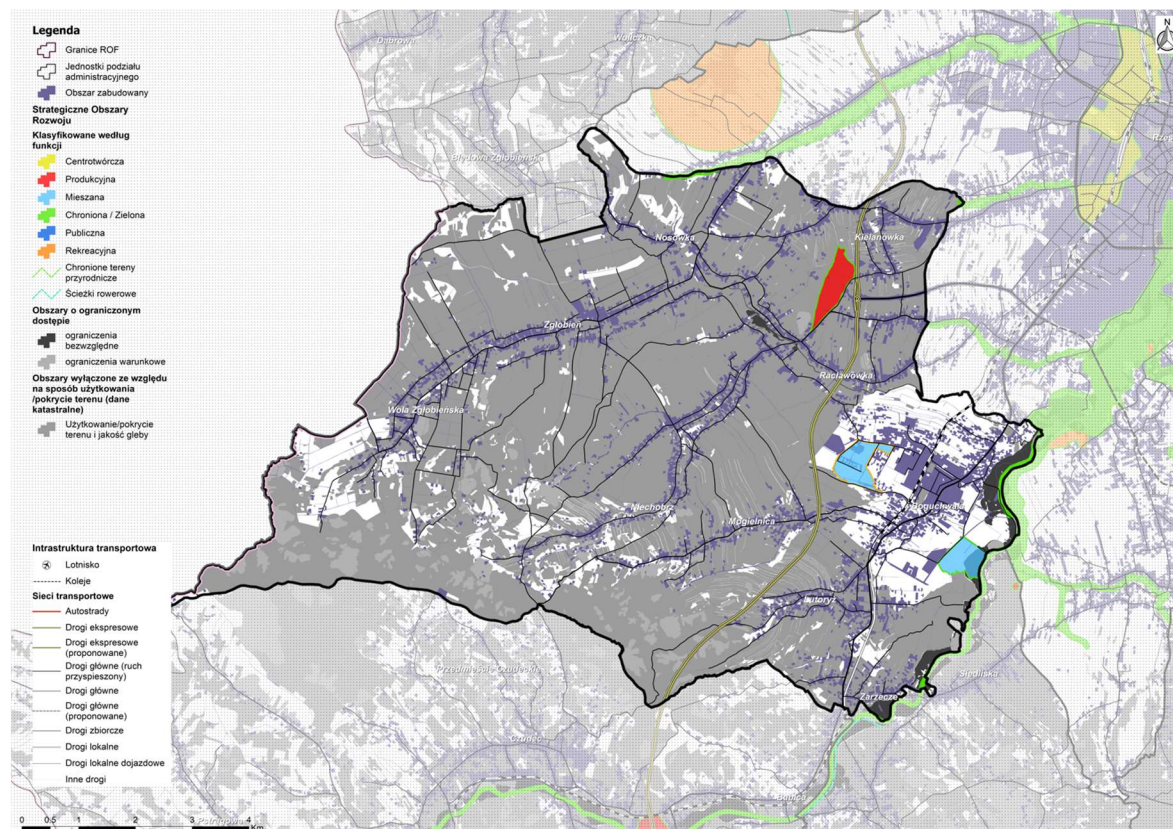
Źródło: opracowanie własne

Mapa 5. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: opracowanie własne

Mapa 6. Uzgodnione SOR w Gminie Boguchwała

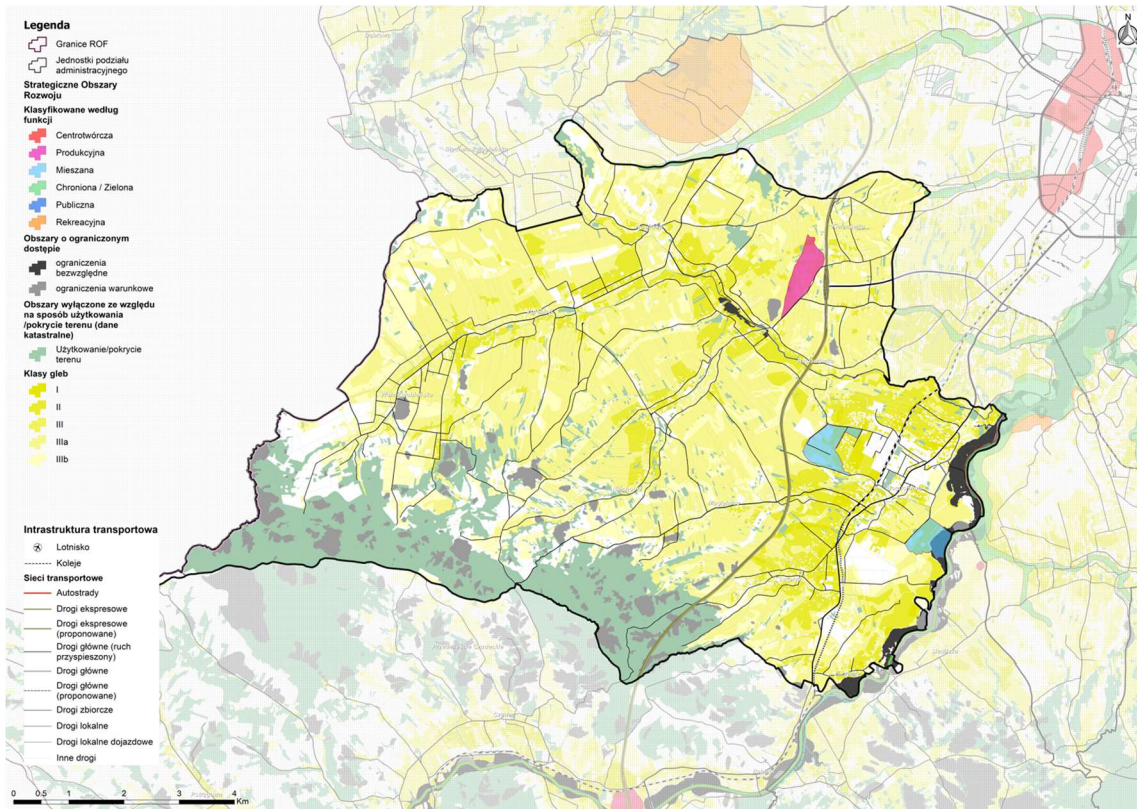


Źródło: opracowanie własne

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.

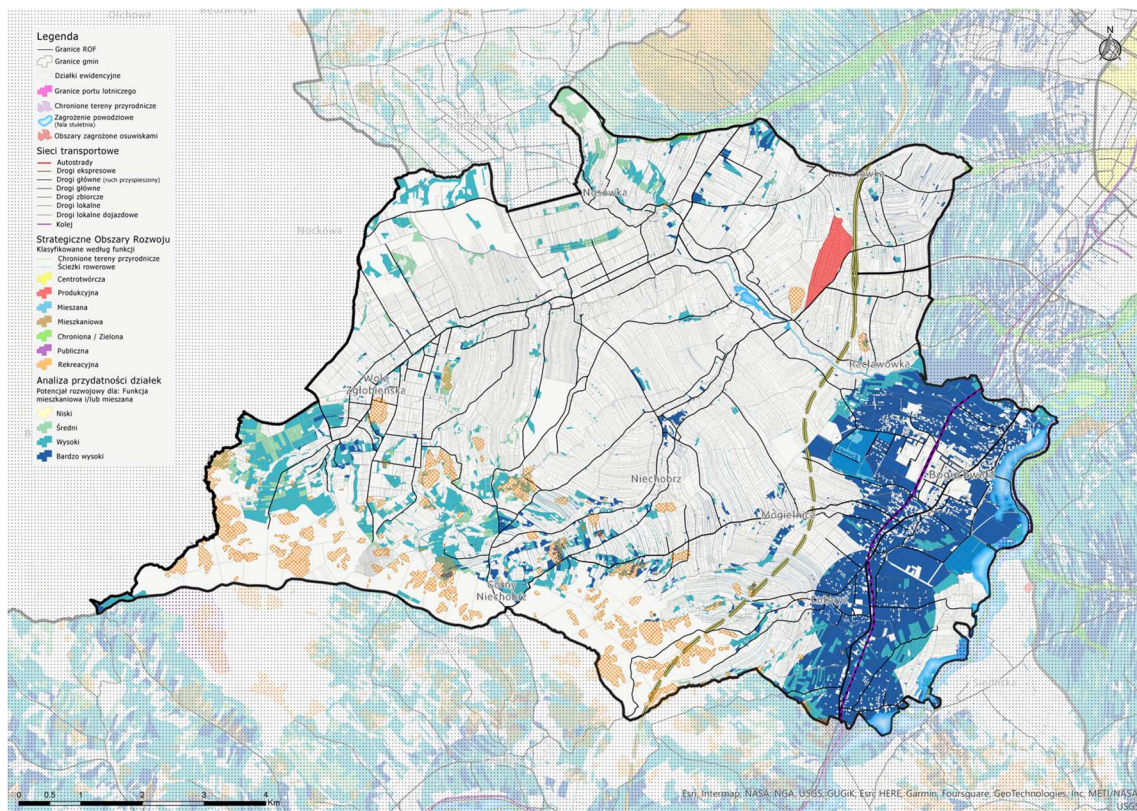
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na duże ograniczenia rozwojowe w wiejskiej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 7), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od 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

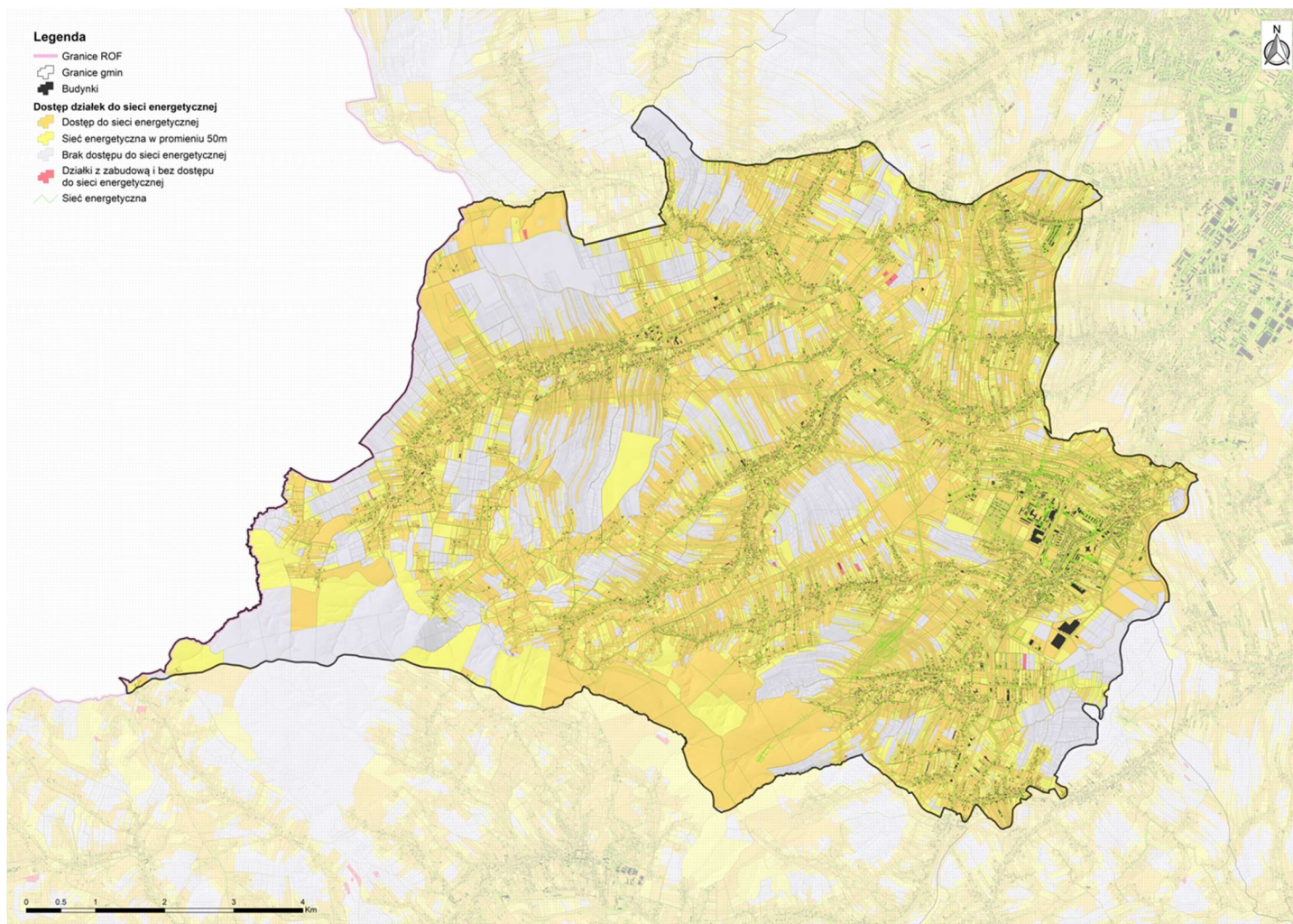
Mapa 8. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

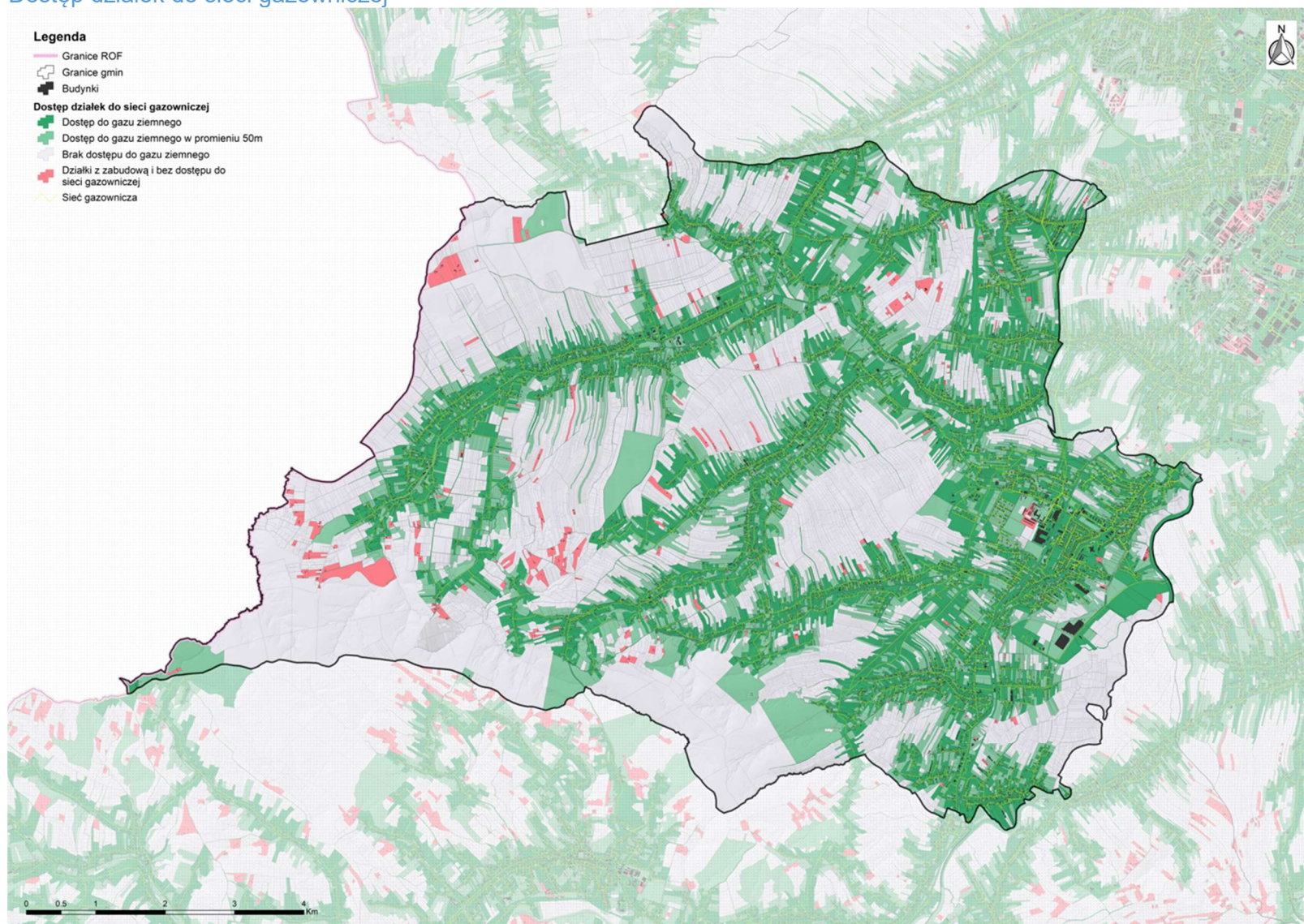
8. Załączniki

Mapa 9. Dostęp działek do sieci energetycznej



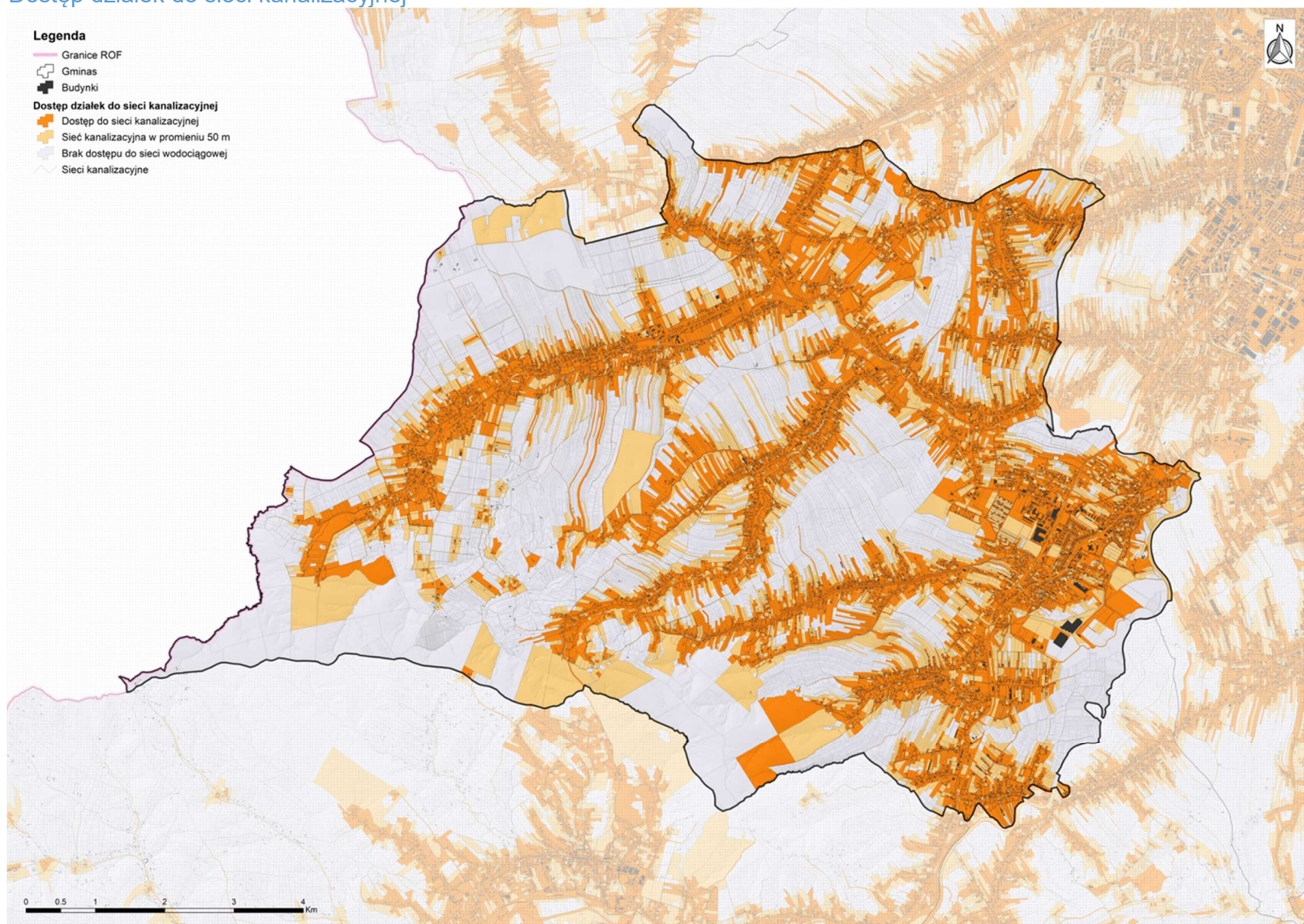
Źródło: opracowanie własne

Mapa 10. Dostęp działek do sieci gazowniczej



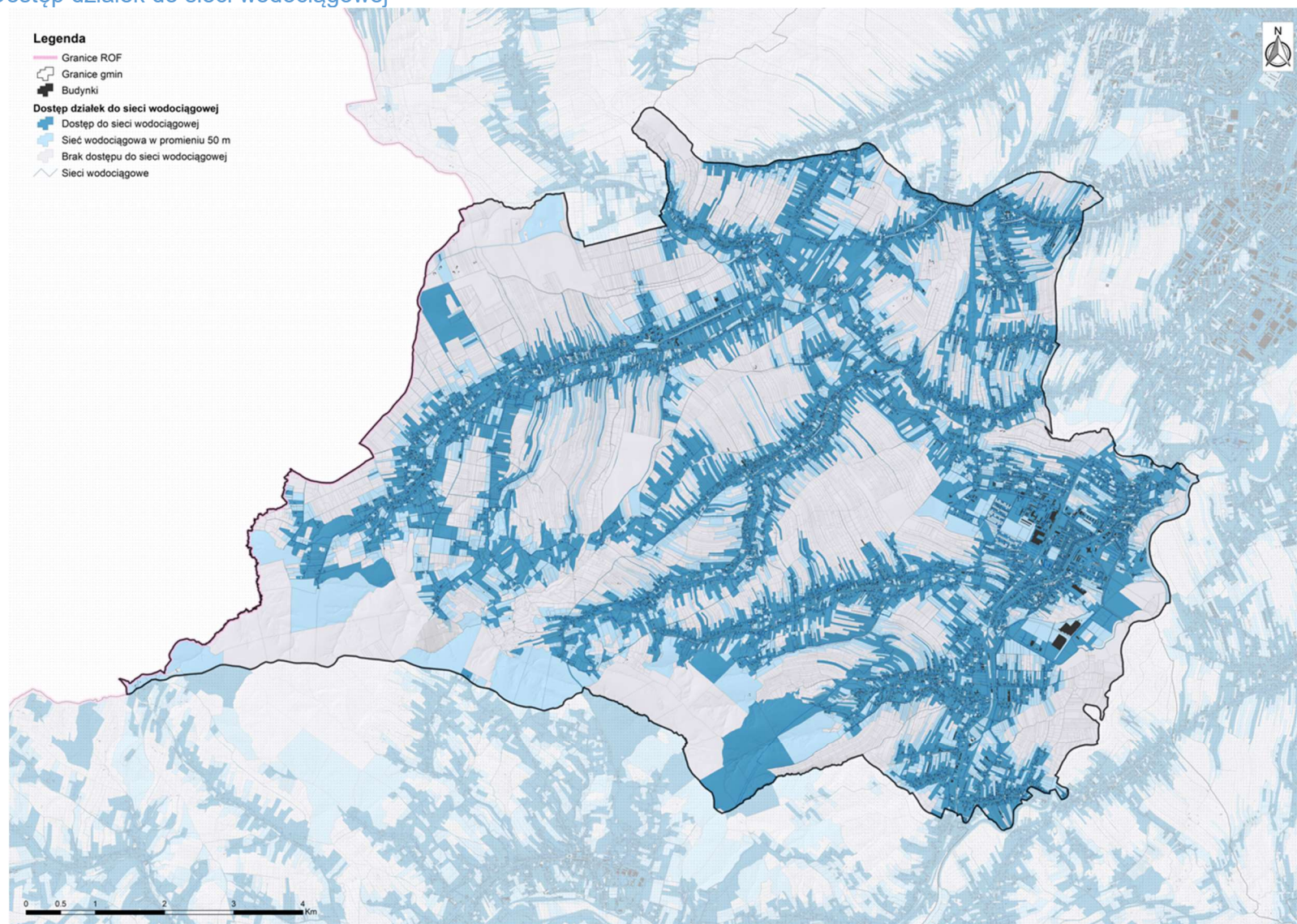
Źródło: opracowanie własne

Mapa 11. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



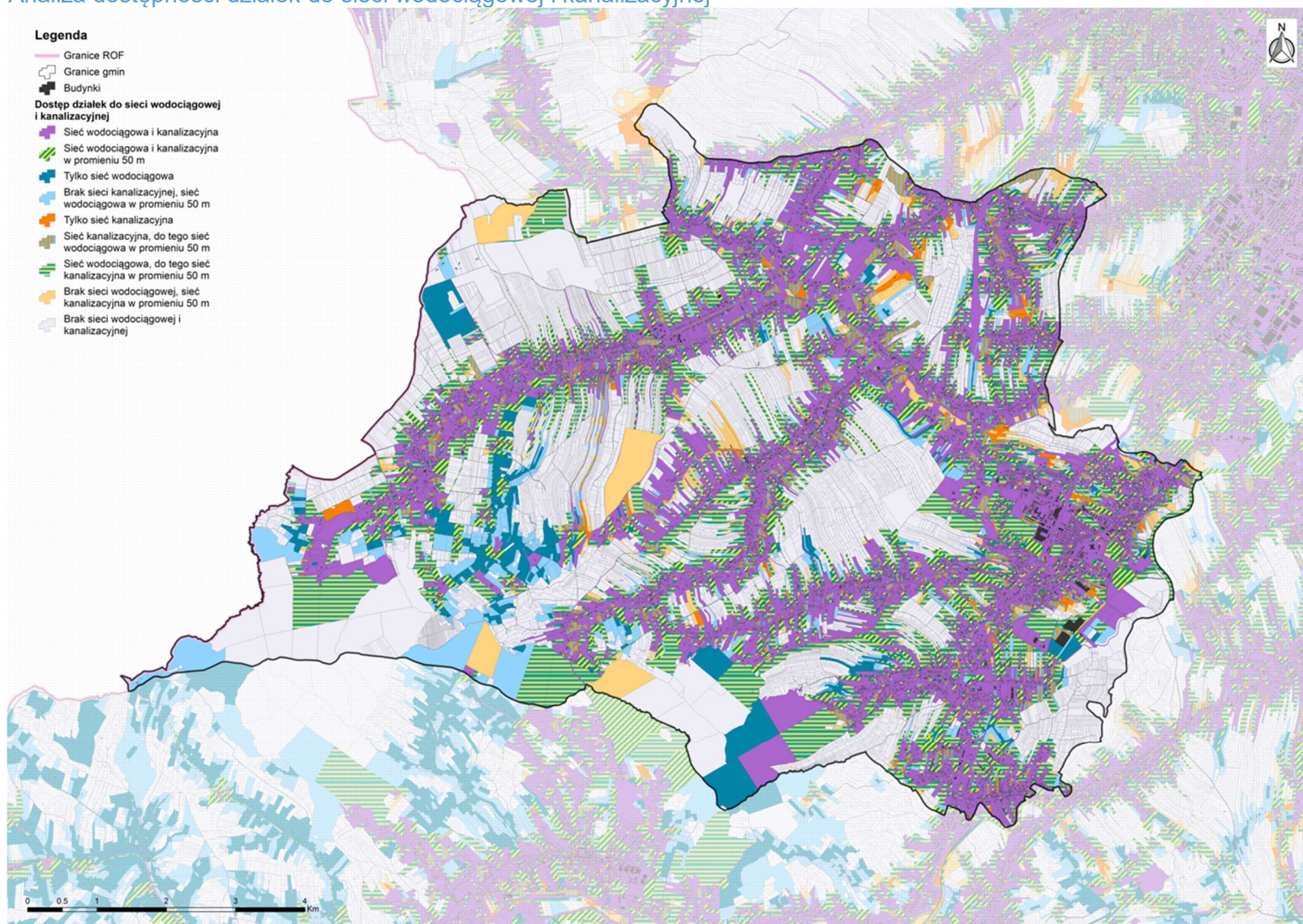
Źródło: opracowanie własne

Mapa 12. Dostęp działek do sieci wodociągowej



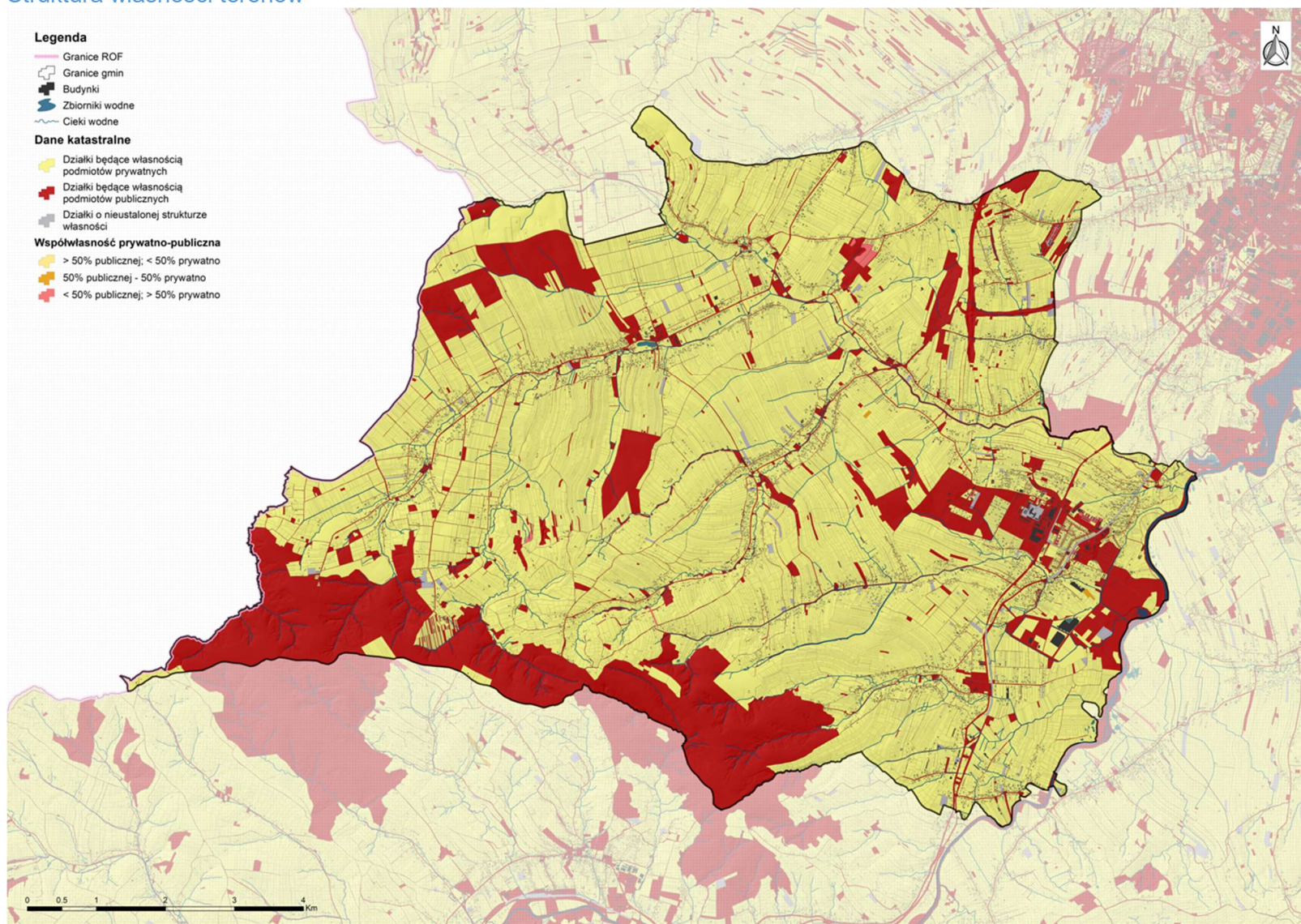
Źródło: opracowanie własne

Mapa 13. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



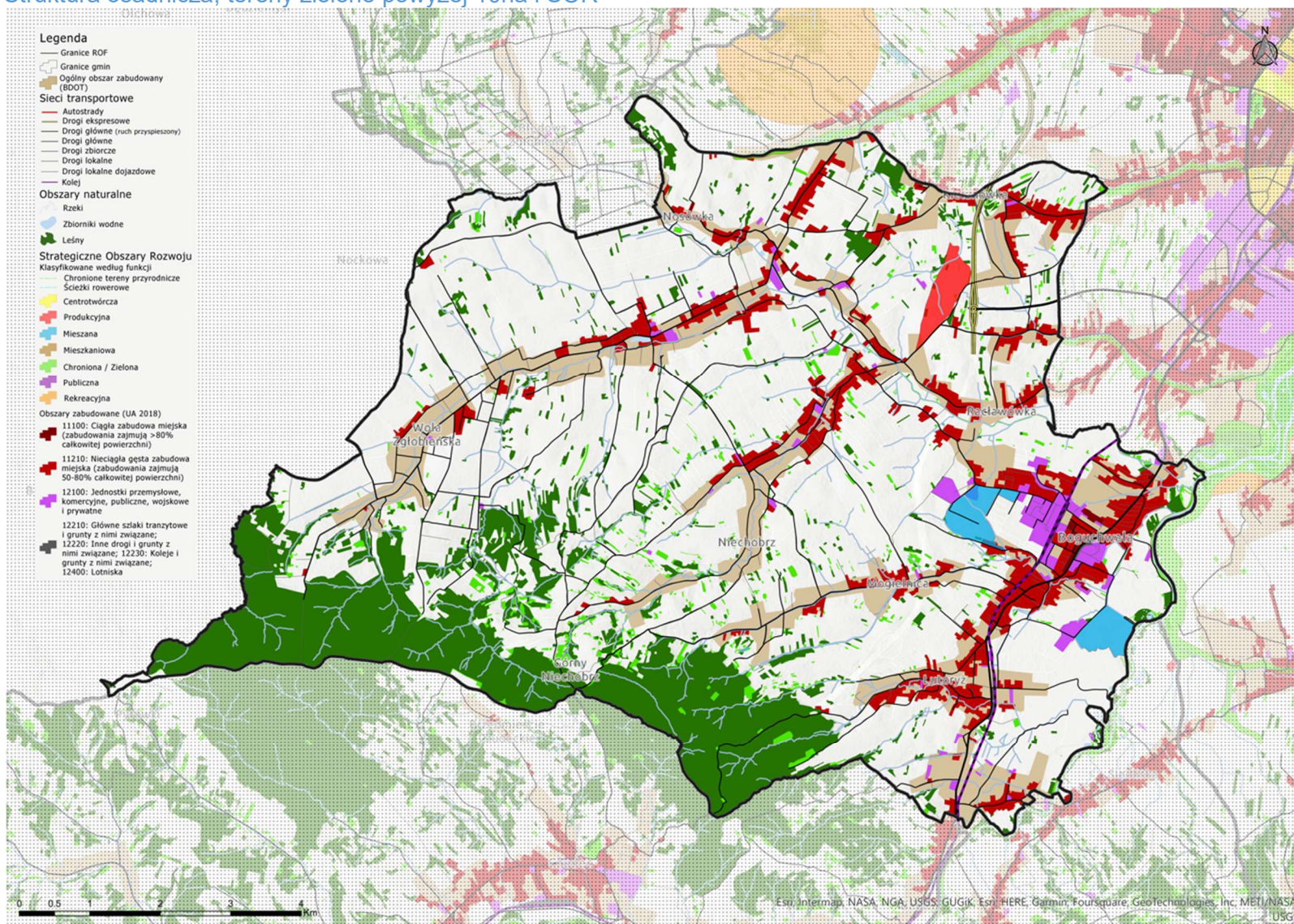
Źródło: opracowanie własne

Mapa 14. Struktura własności terenów



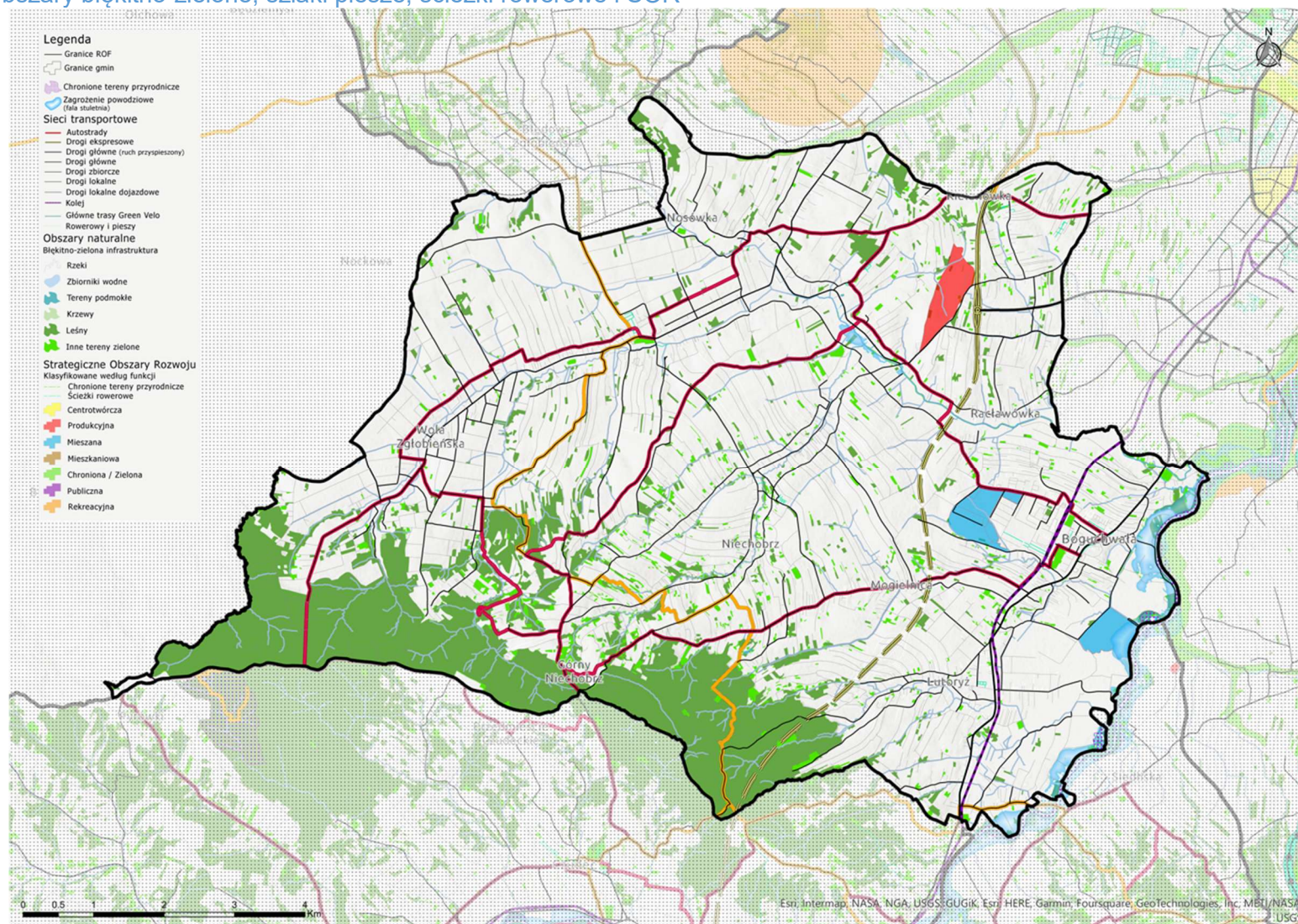
Źródło: opracowanie własne

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



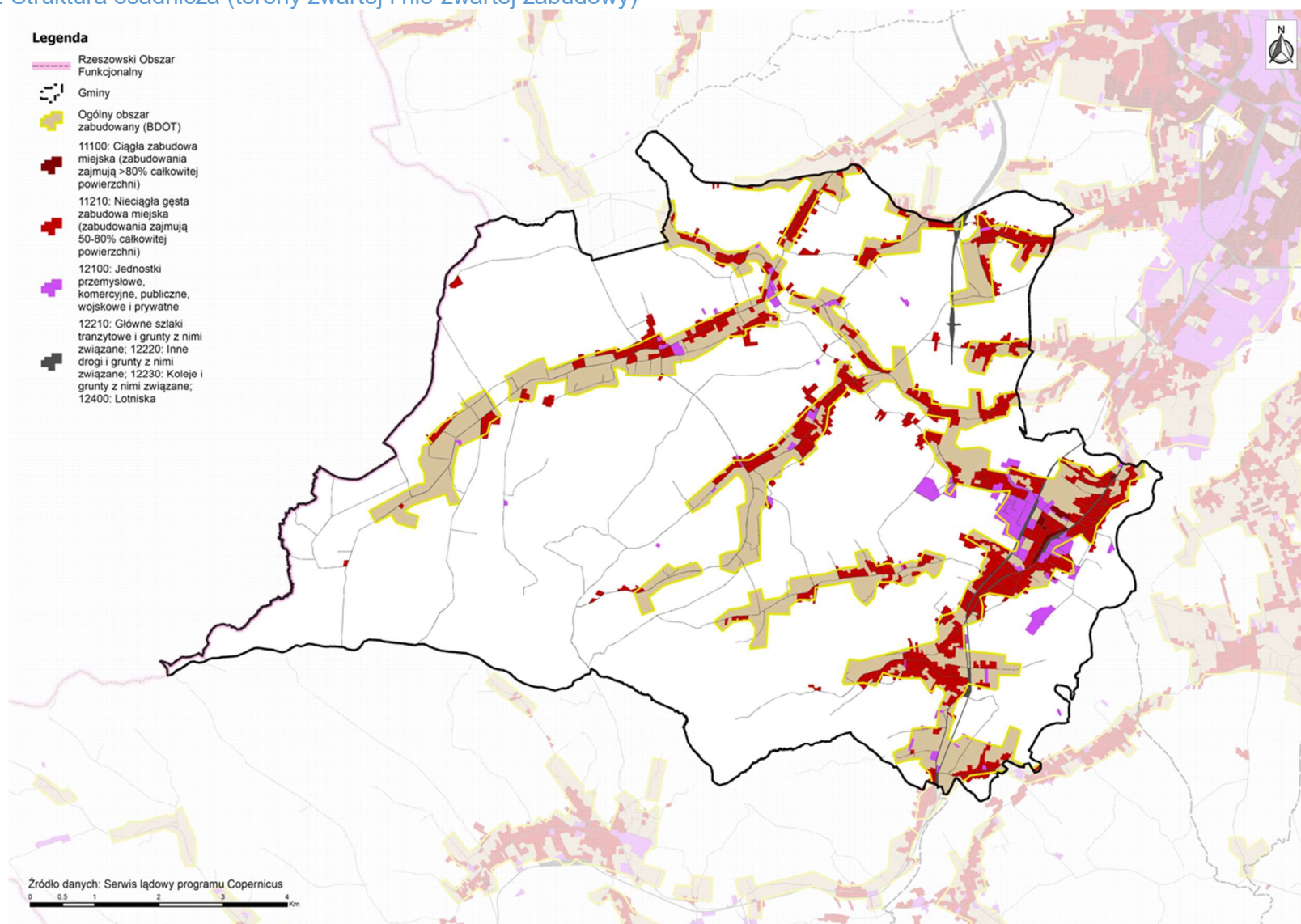
Źródło: opracowanie własne

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



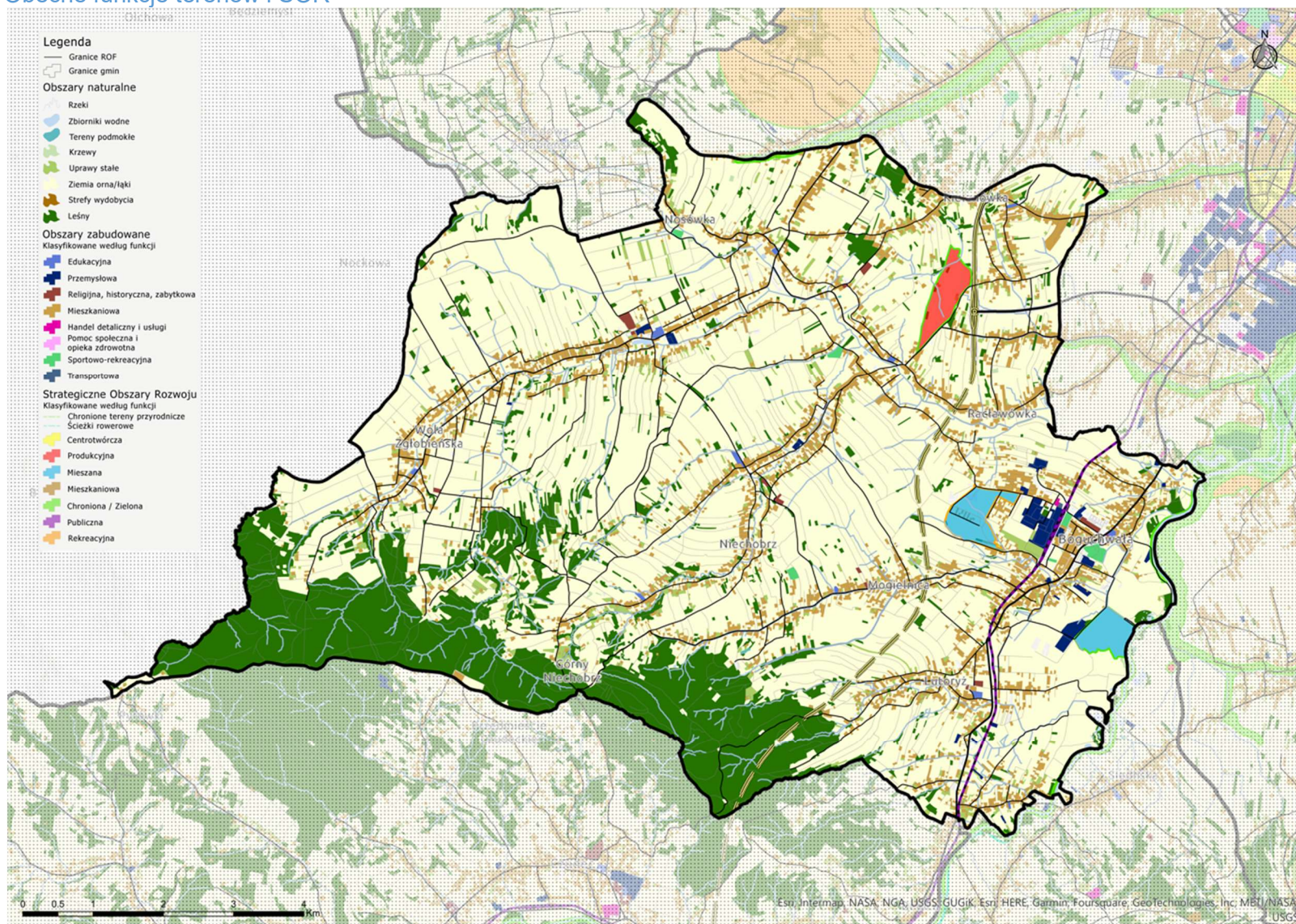
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: opracowanie własne

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



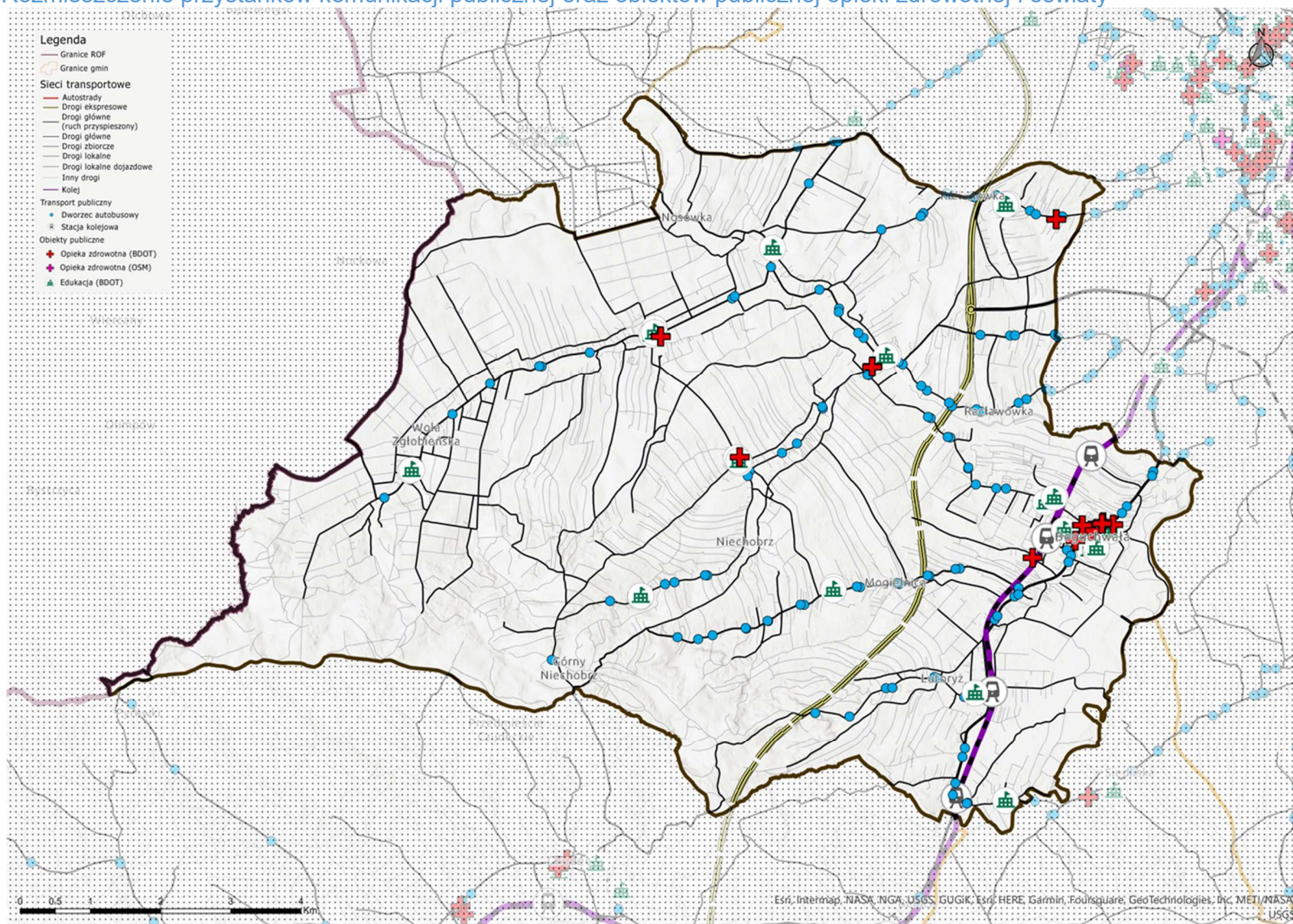
Źródło: opracowanie własne

Mapa 18. Obecne funkcje terenów i SOR



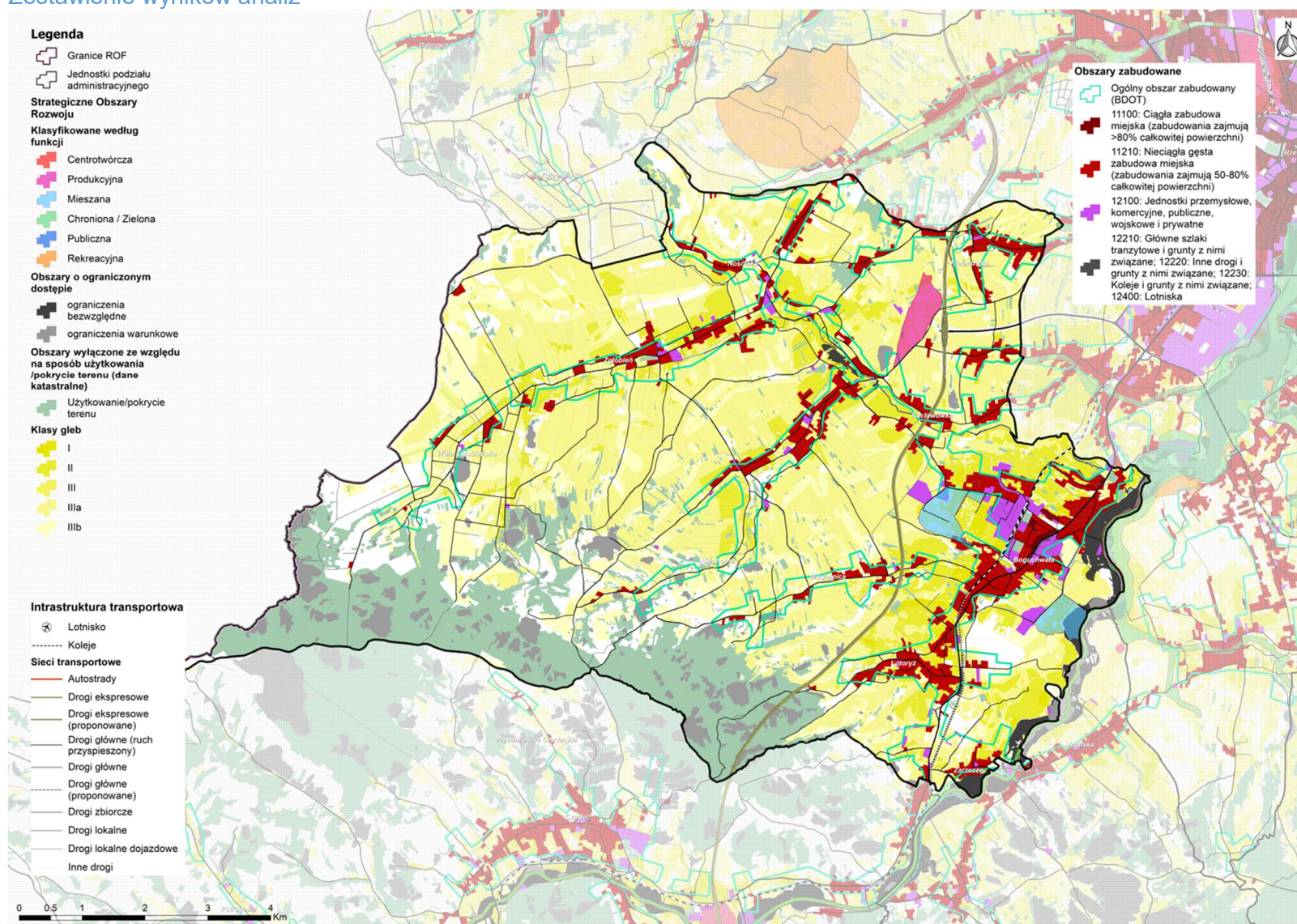
Źródło: opracowanie własne

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



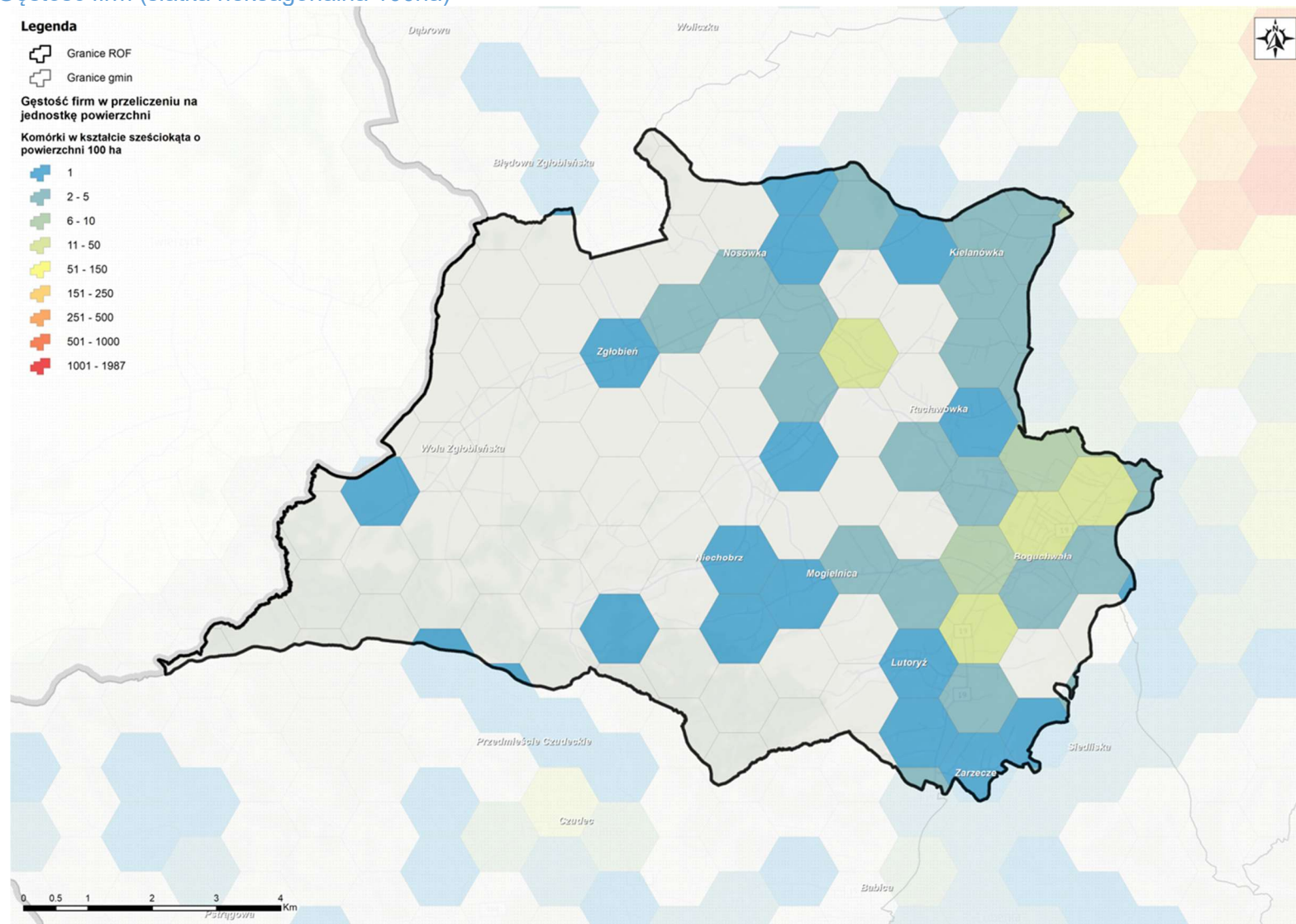
Źródło: opracowanie własne

Mapa 20. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 21. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

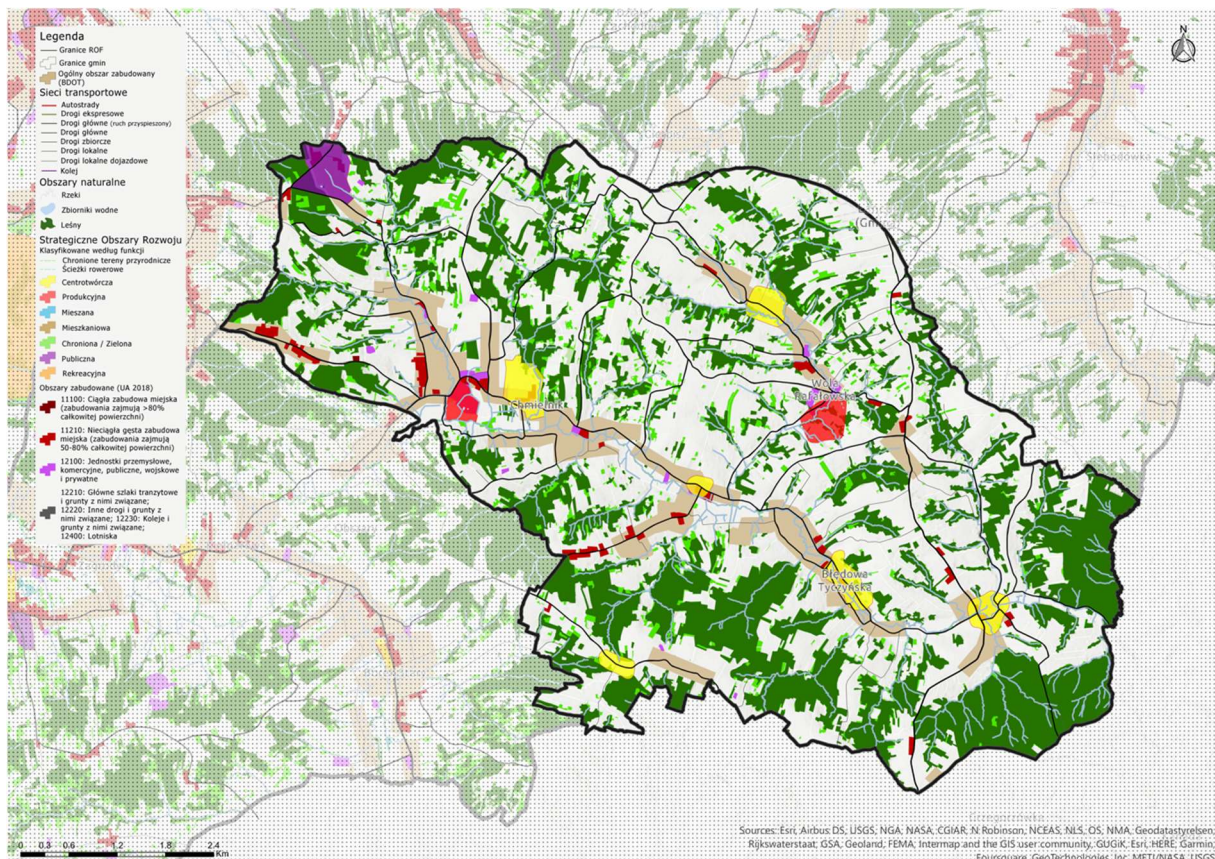


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

CHMIELNIK

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp.....	31
2. Informacje ogólne o gminie	31
3. Demografia.....	32
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	33
5. Dokumenty planistyczne.....	34
6. Rynek mieszkaniowy i dwz.....	36
7. Zagospodarowanie przestrzenne	38
8. Załączniki	43

Spis rysunków

Rysunek 8. Wybrane wielkości ROF z oraz bez Rzeszowa	32
Rysunek 9. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	33
Rysunek 10. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	33
Rysunek 11. Pracujący i bezrobotni.....	34
Rysunek 12. Statystyki firm (według REGON).....	34
Rysunek 13. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	37
Rysunek 14. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	37
Rysunek 15. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	38

Spis map

Mapa 22. Układ transportowy	31
Mapa 23. Mpzp w Gminie Chmielnik	35
Mapa 24. Struktura osadnicza	39
Mapa 25. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	39
Mapa 26. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	40
Mapa 27. Uzgodnione SOR w Gminie Chmielnik.....	41
Mapa 28. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	41
Mapa 29. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km).....	42
Mapa 30. Dostęp działek do sieci energetycznej	43
Mapa 31. Dostęp działek do sieci gazowniczej	44
Mapa 32. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	45
Mapa 33. Dostęp działek do sieci wodociągowej	46
Mapa 34. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	47
Mapa 35. Struktura własności terenów	48
Mapa 36. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	49
Mapa 37. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	50
Mapa 38. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	51
Mapa 39. Obecne funkcje terenów i SOR.....	52
Mapa 40. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	53
Mapa 41. Zestawienie wyników analiz.....	54
Mapa 42. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	55

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

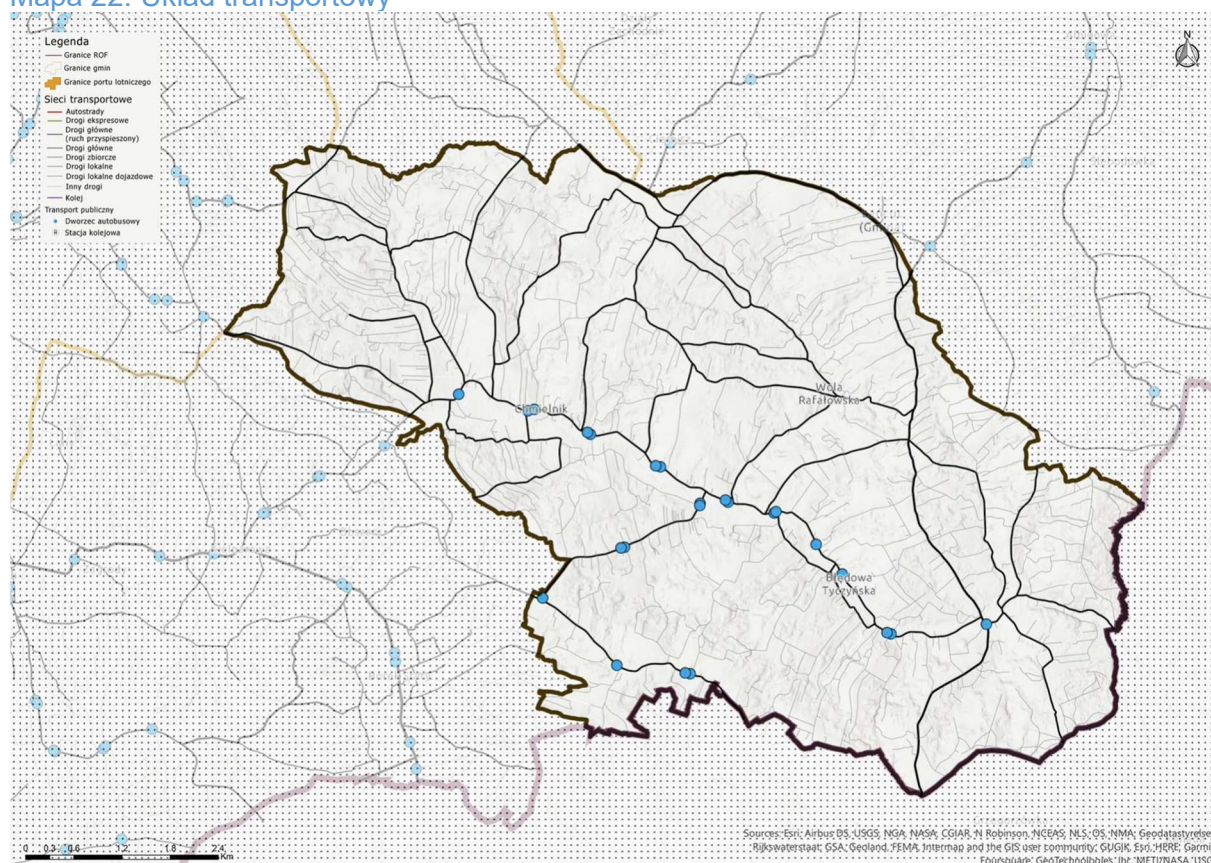
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Chmielnik z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie 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 22),
- 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 Błądową 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

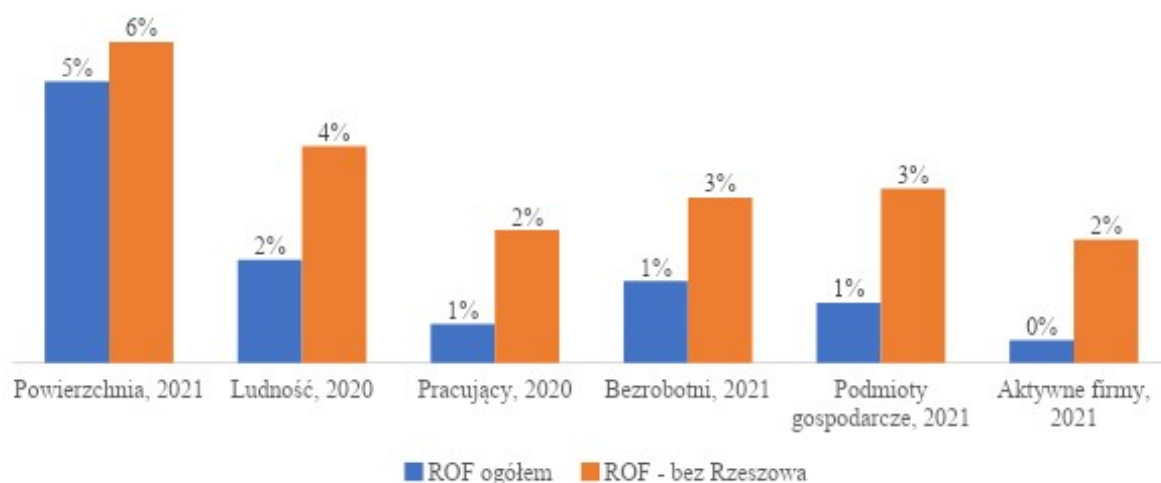
Z uwagi na uwarunkowania terenowe oraz wysokie wartości przyrodnicze, wyzwaniem polityki przestrzennej staje się ochrona istniejącego krajobrazu, wzmacnianie i porządkowanie istniejącej sieci osadniczej, oraz rekreacja.

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.

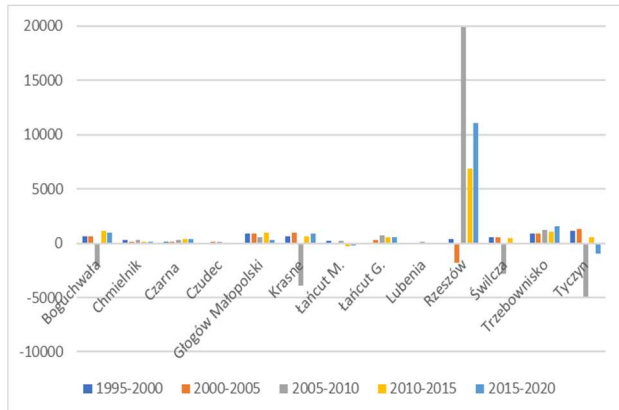
Chmielnik jest drugą najmniejszą pod względem ludności gminą ROF, stanowi 2% potencjału ludnościowego Obszaru. Potencjał ekonomiczny gminy jest bardzo ograniczony, odpowiada ona za niespełna 1% pracujących w ROF oraz niespełna 0,5% aktywnych firm ([Rysunek 8](#)).

Rysunek 8. Wybrane wielkości ROF z oraz bez Rzeszowa



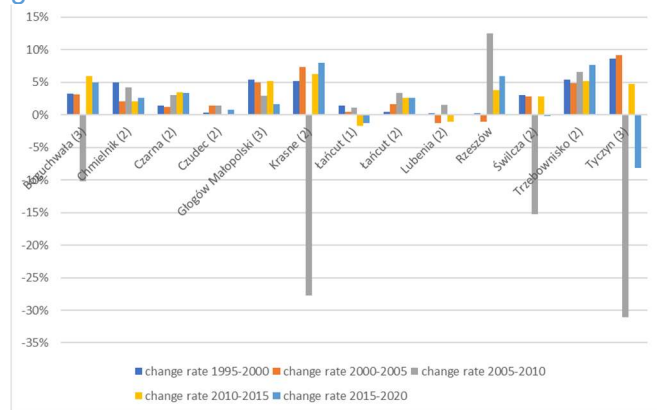
Źródło: GUS, D&B

Rysunek 9. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 10. 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.

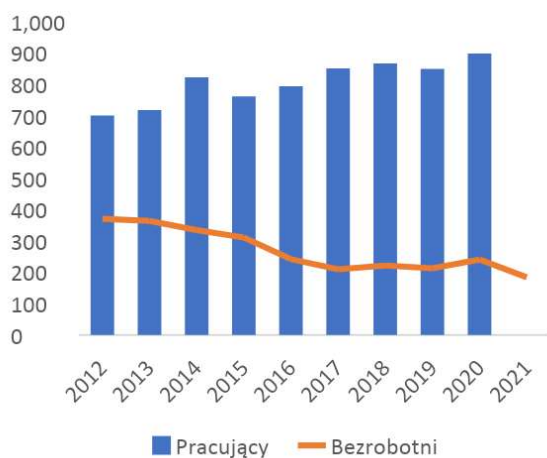
Gmina ma charakter wiejski przy czym zdecydowana większość gospodarstw zajmuje się produkcją na własny użytek. Działalność poza-rolnicza ma ograniczoną skalę i koncentruje się w zakresie usług budowlanych oraz działalności przemysłowej (w tym produkcji urządzeń wentylacyjnych, produkcji napojów bezalkoholowych,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

Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 184 osoby (96 kobiet i 88 mężczyzn, [Rysunek 11](#)). 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 mikrofirmy (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 ([Rysunek 12](#)). 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.

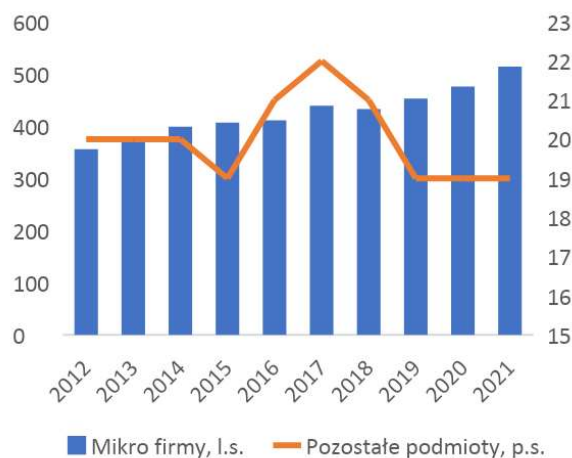
Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie 200-250 mln zł.

Rysunek 11. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 12. 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.

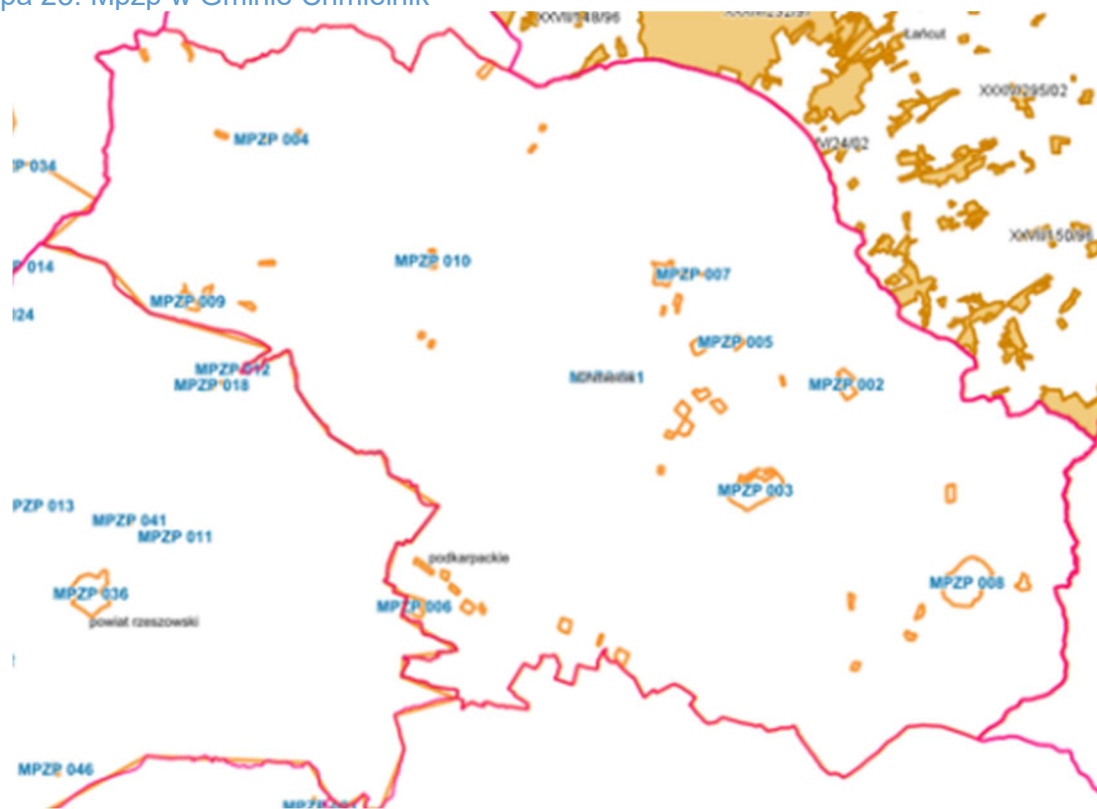
5. Dokumenty planistyczne

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 23**). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 29 ha, prawie podwajając powierzchnię objętą planami.

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.

Podsumowując, poziom pokrycia planistycznego w gminie Chmielnik jest niski, również na tle innych gmin ROF. Jedynie gmina Lubenia ma mniej planów niż Chmielnik (4) (Tabela 2).

Mapa 23. Mpzp w Gminie Chmielnik



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

Tabela 2. 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		Projekt y 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
Trzebownik	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.

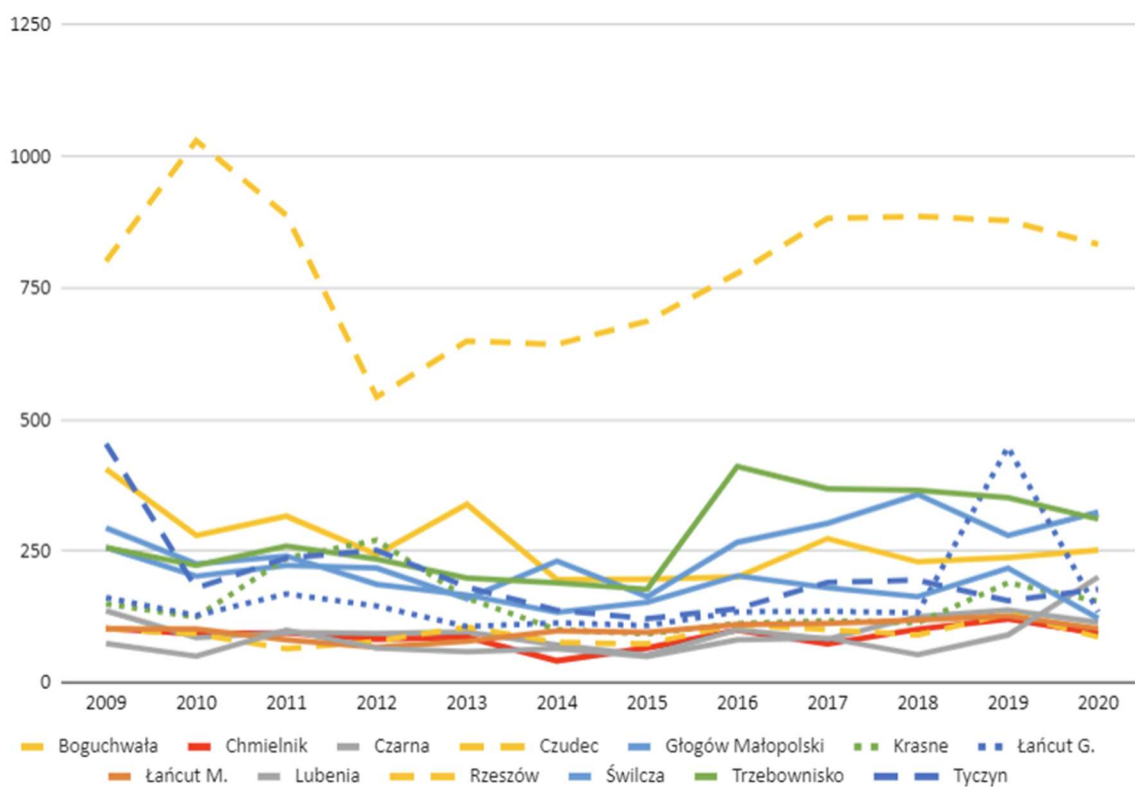
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

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 13](#) i [Rysunek 14](#)). 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.

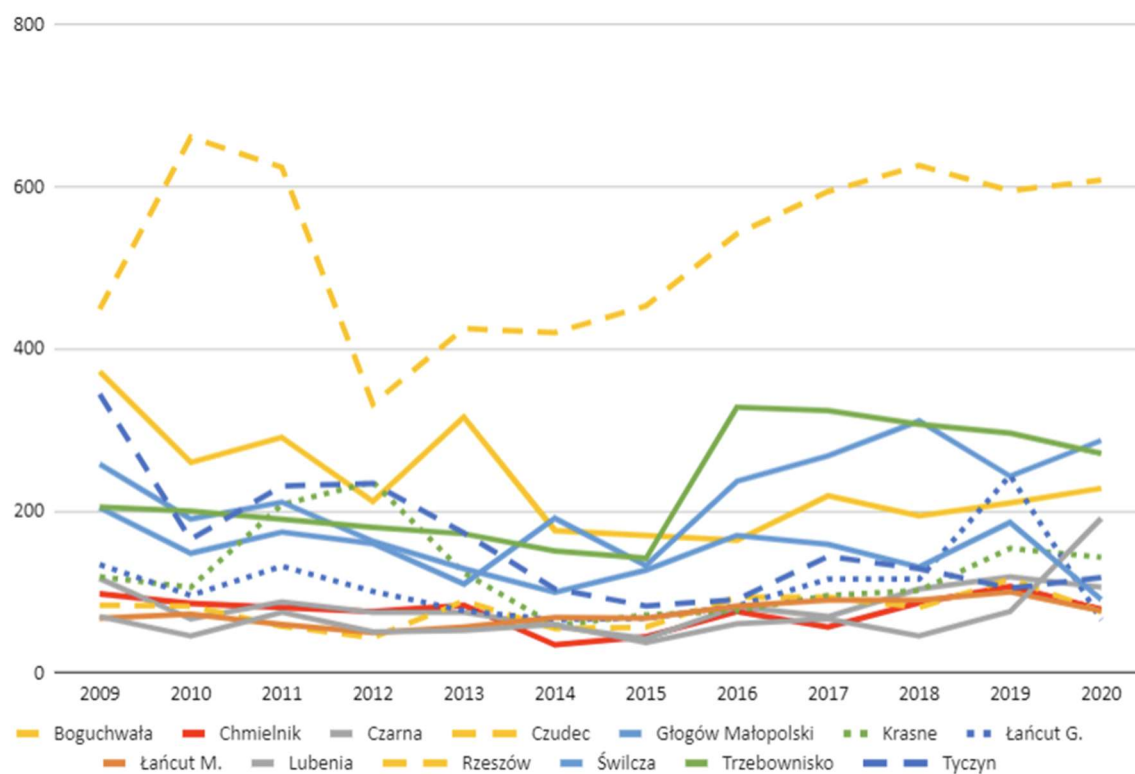
³ Dane GUS

Rysunek 13. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



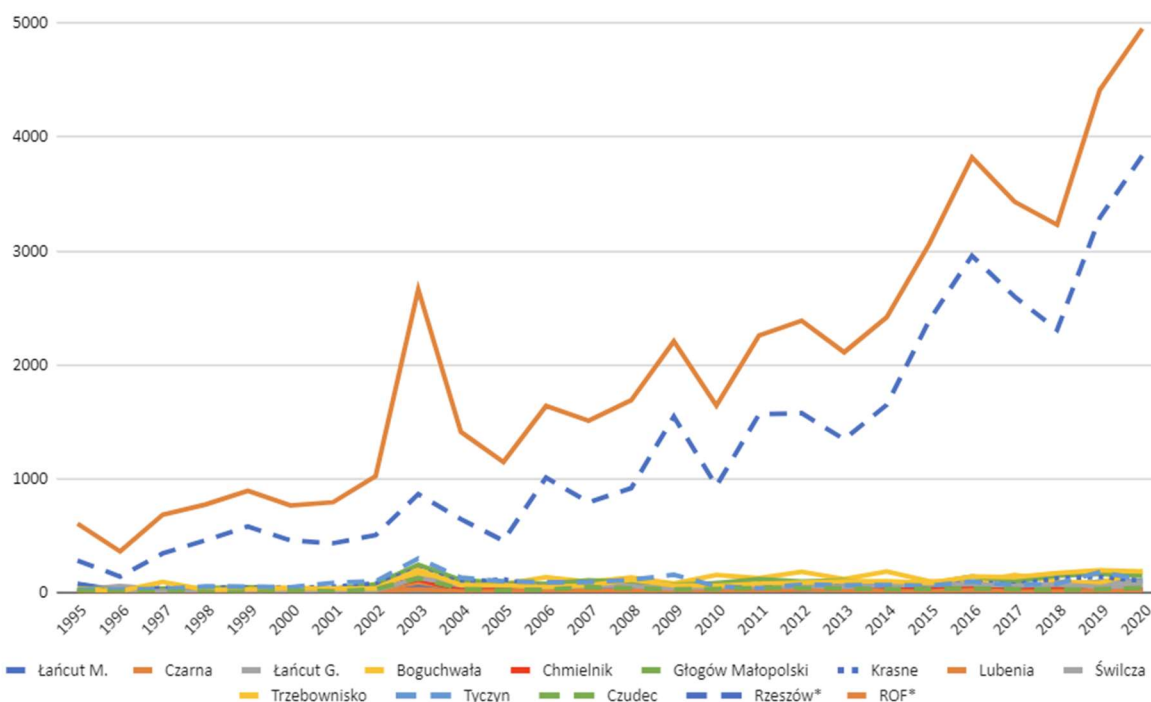
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 14. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 15. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



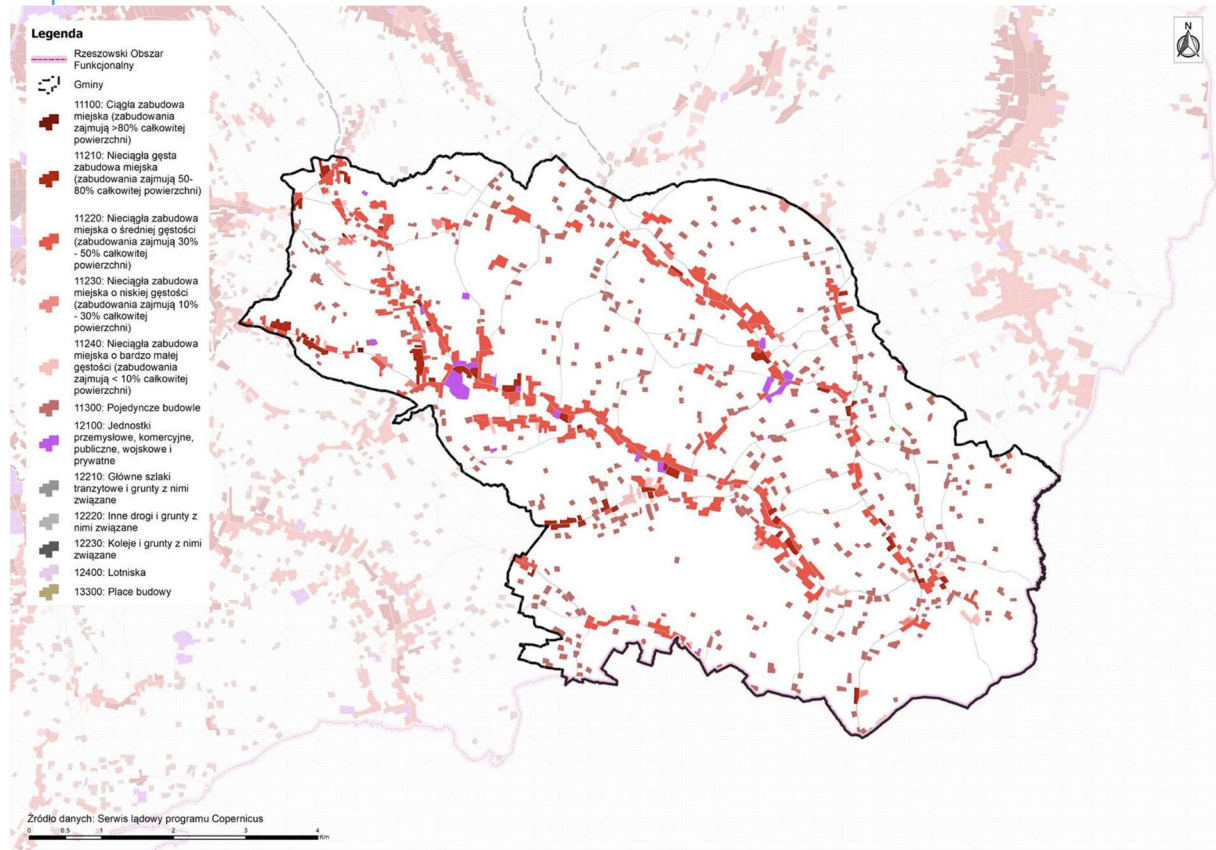
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

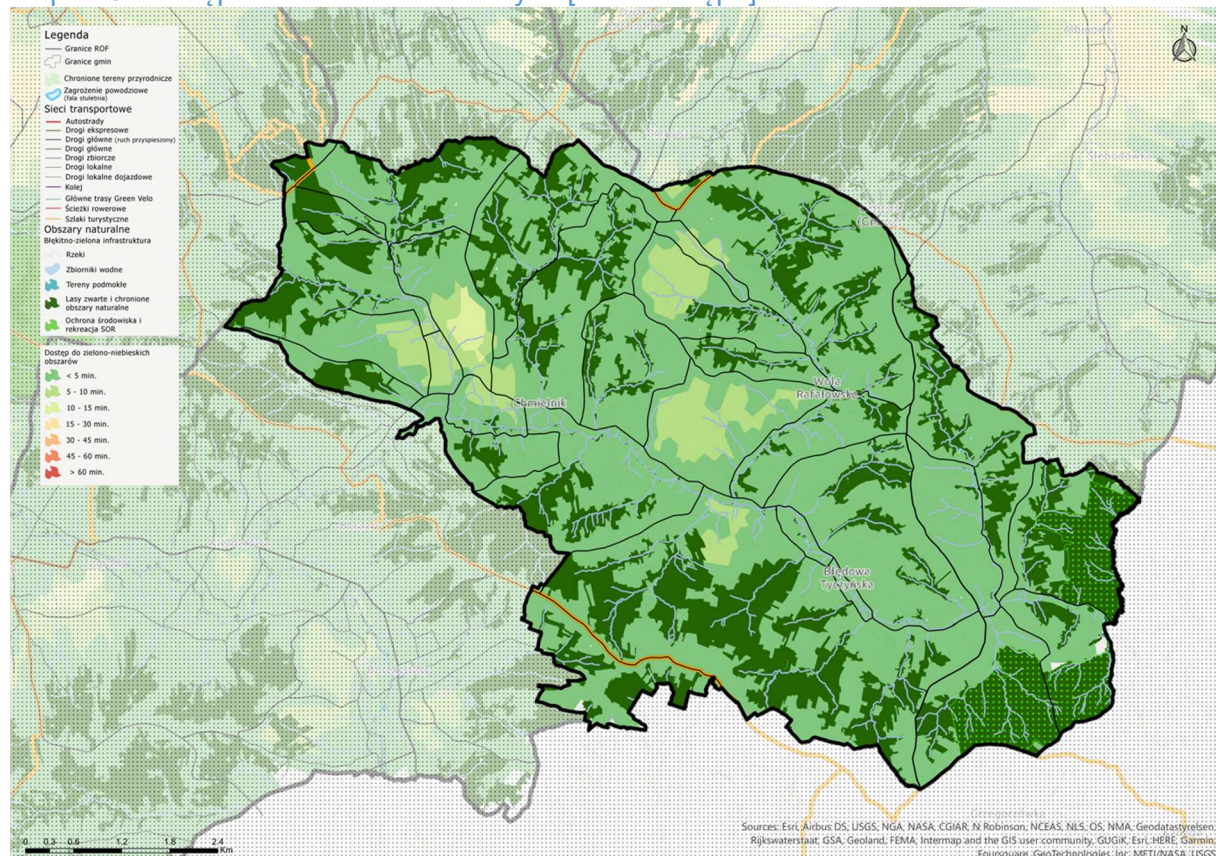
Powierzchnia Gminy Chmielnik to w sumie 5 292ha, z których tereny zabudowane i zainwestowane wynoszą 311,1550 ha z tego 269,2982 ha stanowią budynki i budowle (Mapa 24). Na terenie gminy można wydzielić 3 typy stref różniących się rodzajem zagospodarowania i przeznaczeniem: Obszary leśne i rolne obszary 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. 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



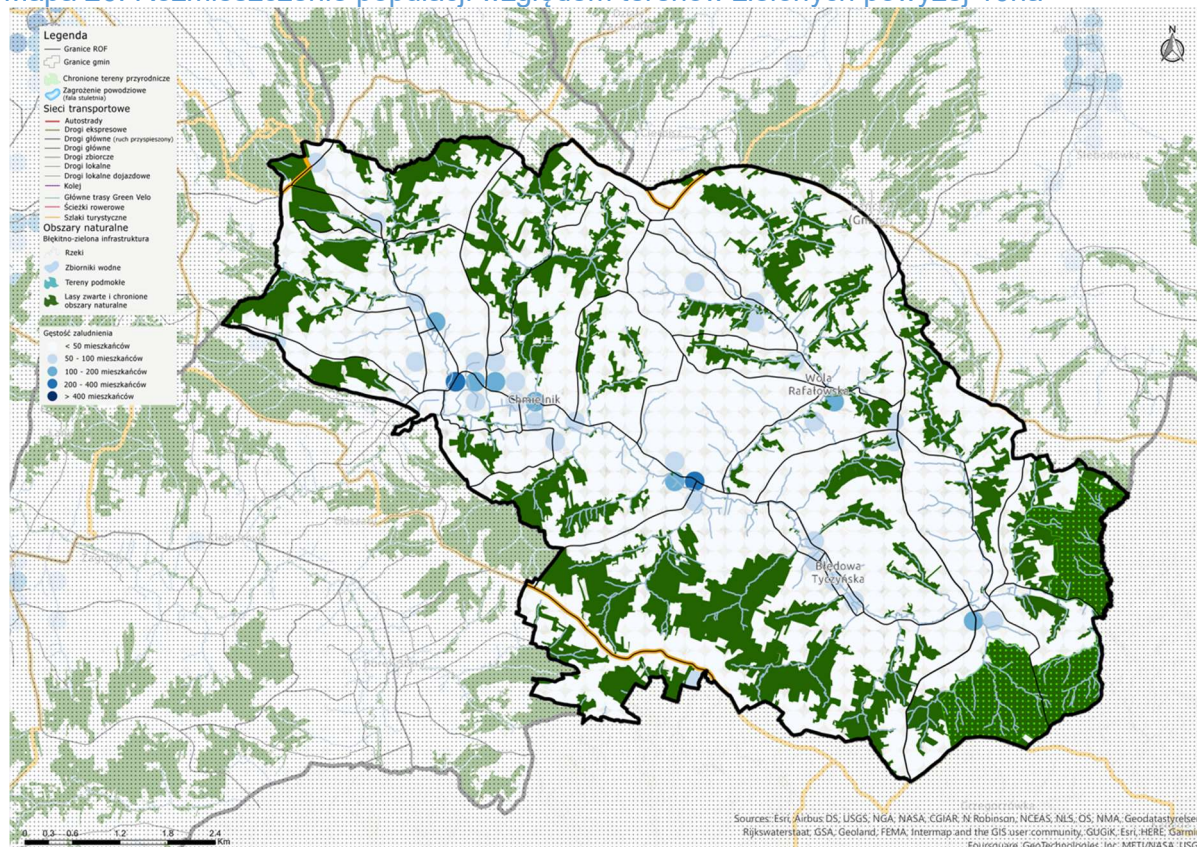
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 25. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 26. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha

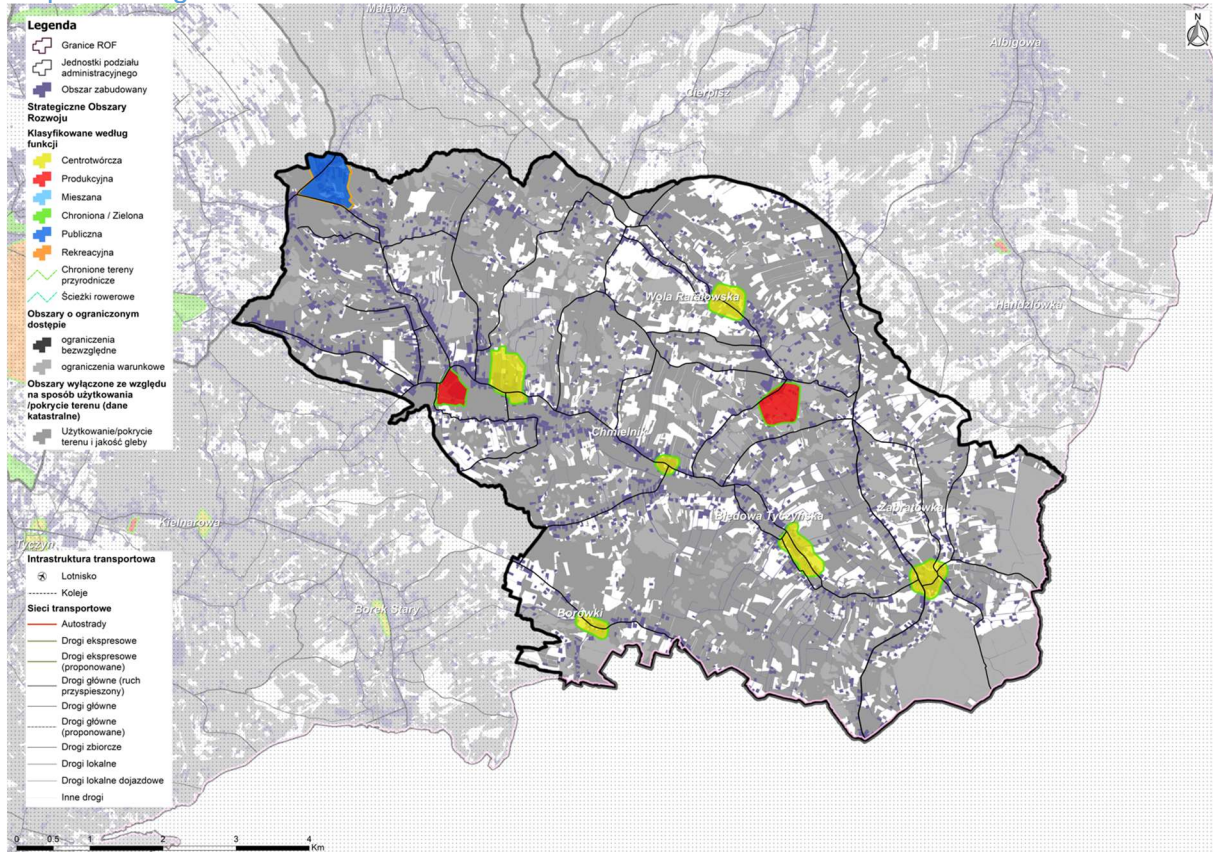


Źródło: Opracowanie własne

Analiza potencjału działek pod rozwój poszczególnych funkcji, wskazuje, iż największym potencjałem gminy są tereny pod zabudowę mieszkaniową (Mapa 29) – 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.

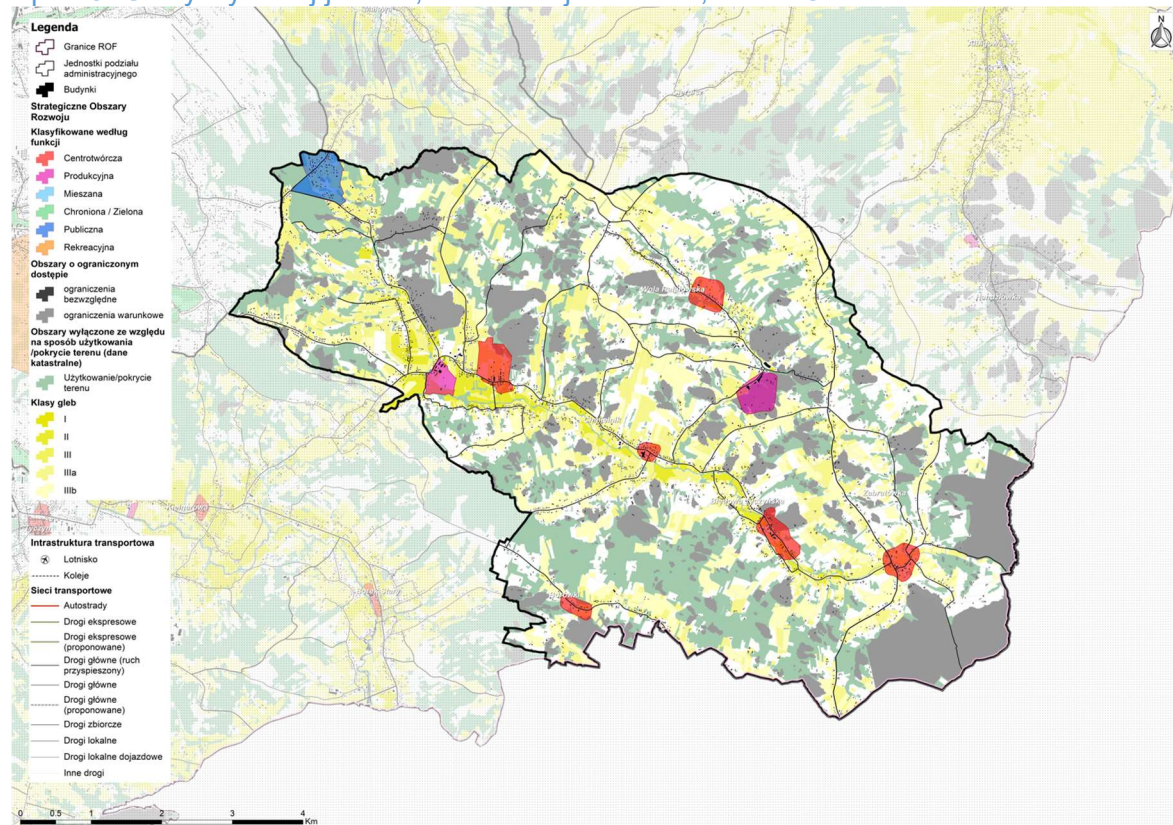
Strategicznym potencjałem jest tworzenie obszarów centrowych, które uporządkują istniejącą, skoncentrują nową i uzupełnią zabudowę w ramach istniejących jednostek osadniczych (Mapa 27). Pozwoli to na umocnienie istniejącej sieci osadniczej, co wpłynie korzystnie na jej funkcjonowanie. Na terenie gminy 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 27).

Mapa 27. Uzgodnione SOR w Gminie Chmielnik



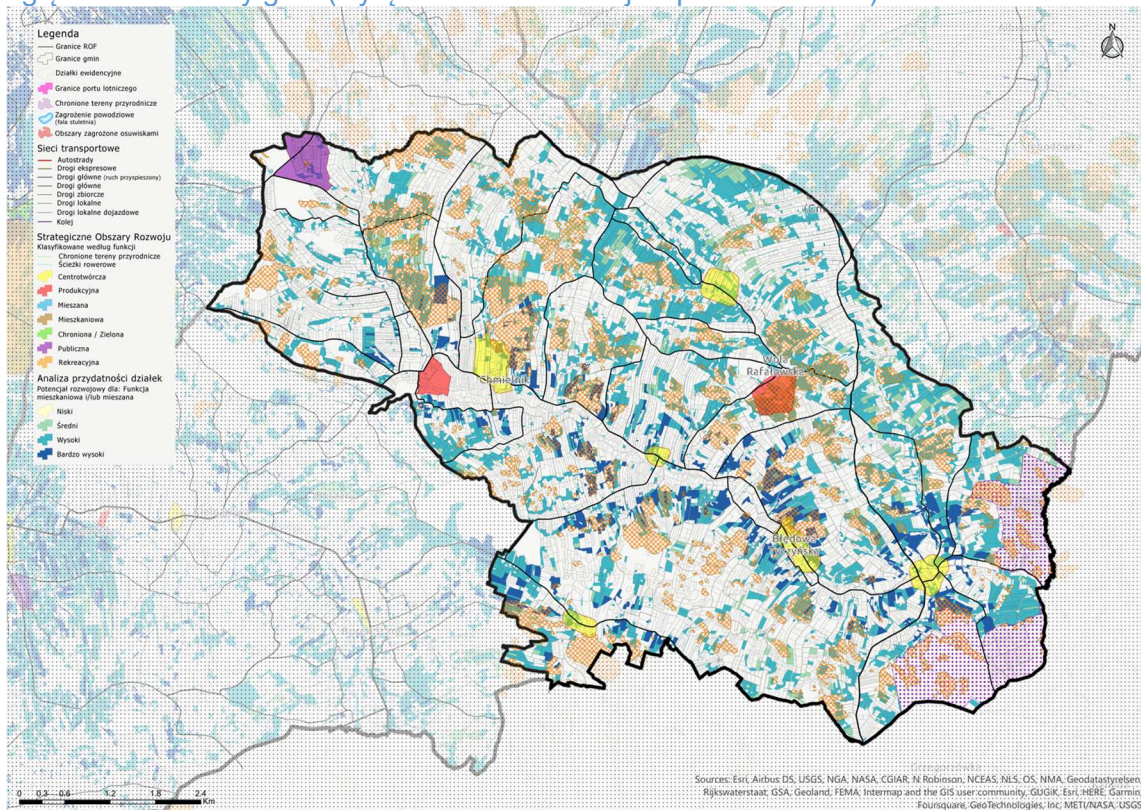
Źródło: Opracowanie własne

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



Źródło: Opracowanie własne

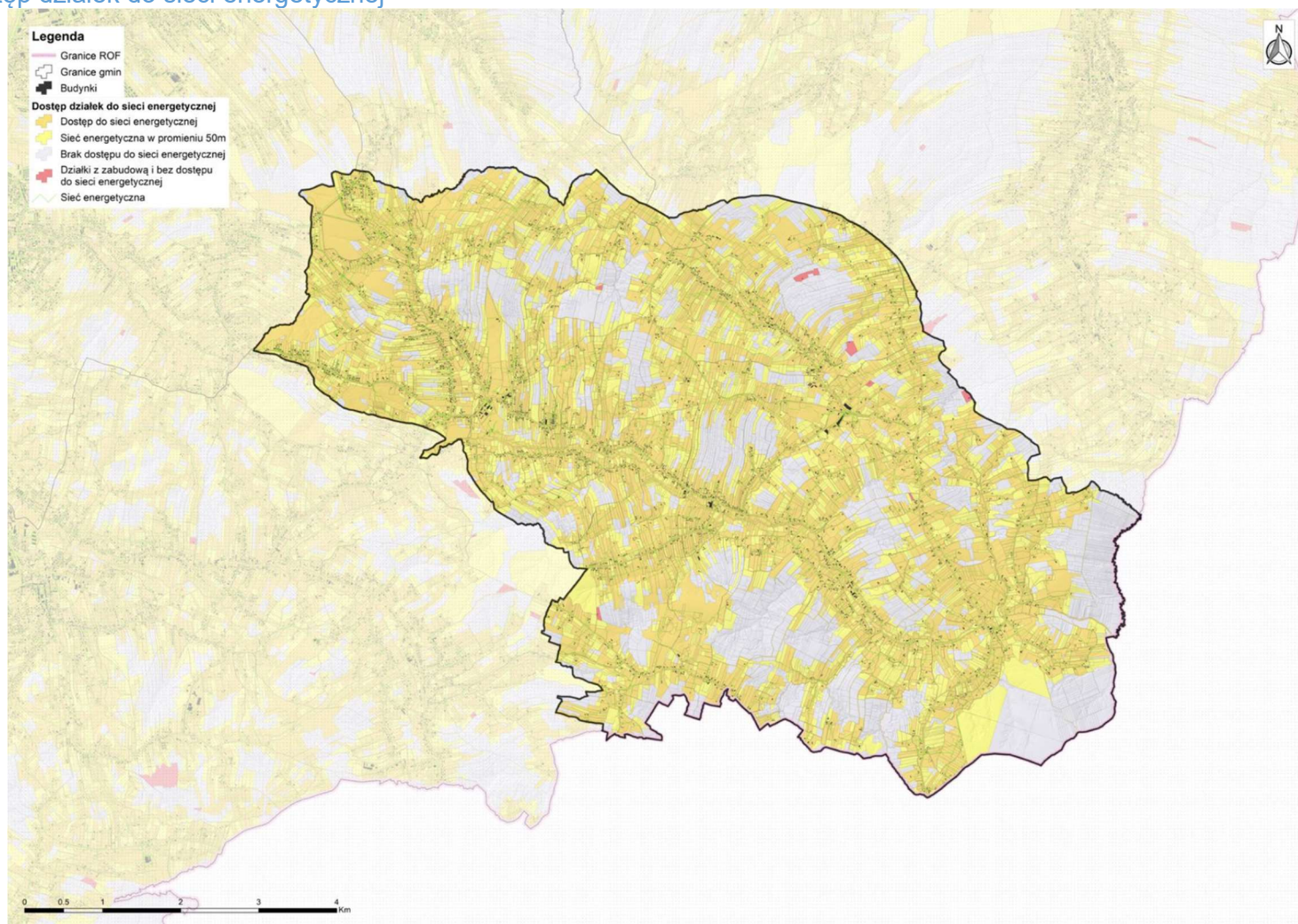
Mapa 29. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

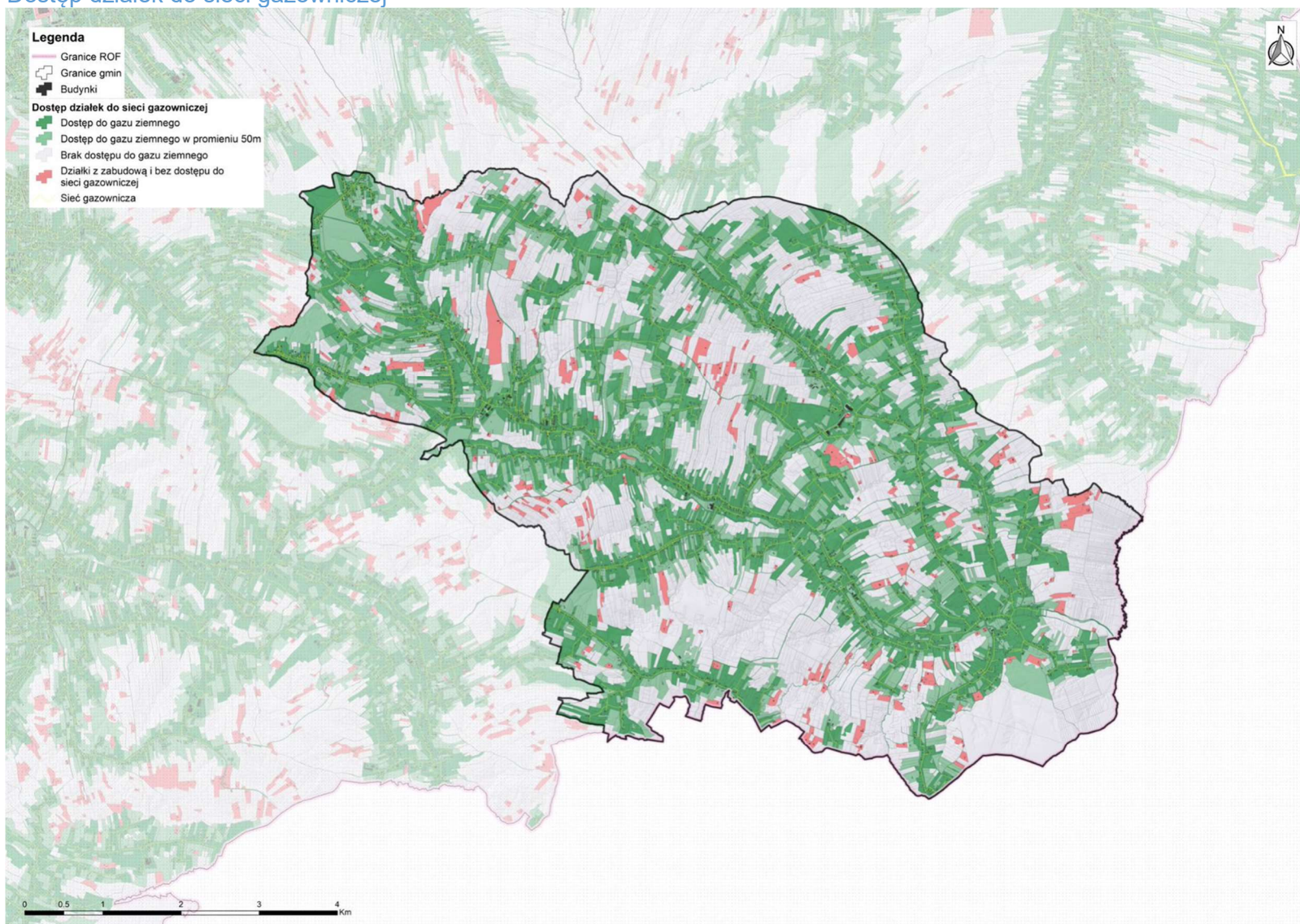
8. Załączniki

Mapa 30. Dostęp działek do sieci energetycznej



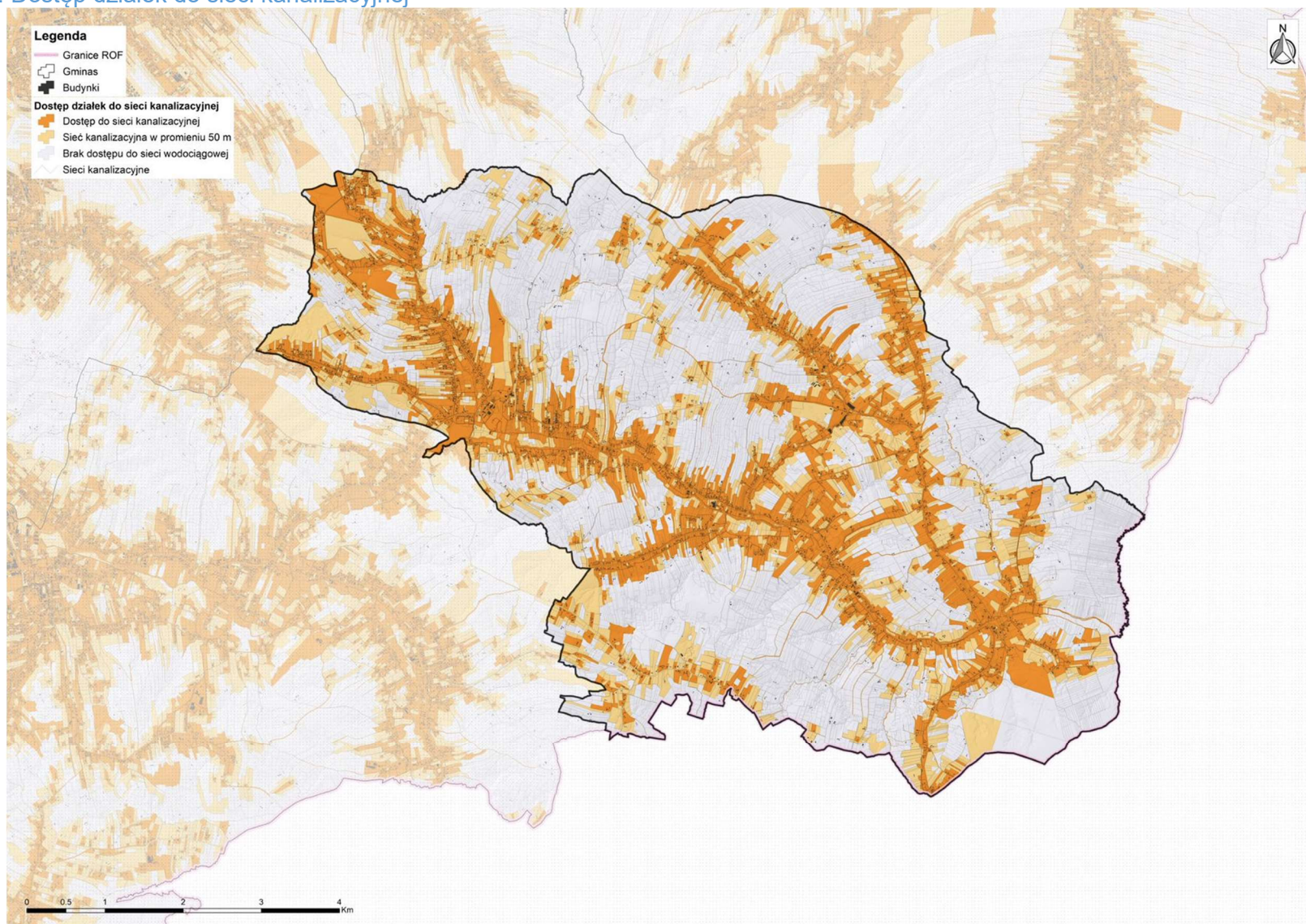
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 31. Dostęp działek do sieci gazowniczej



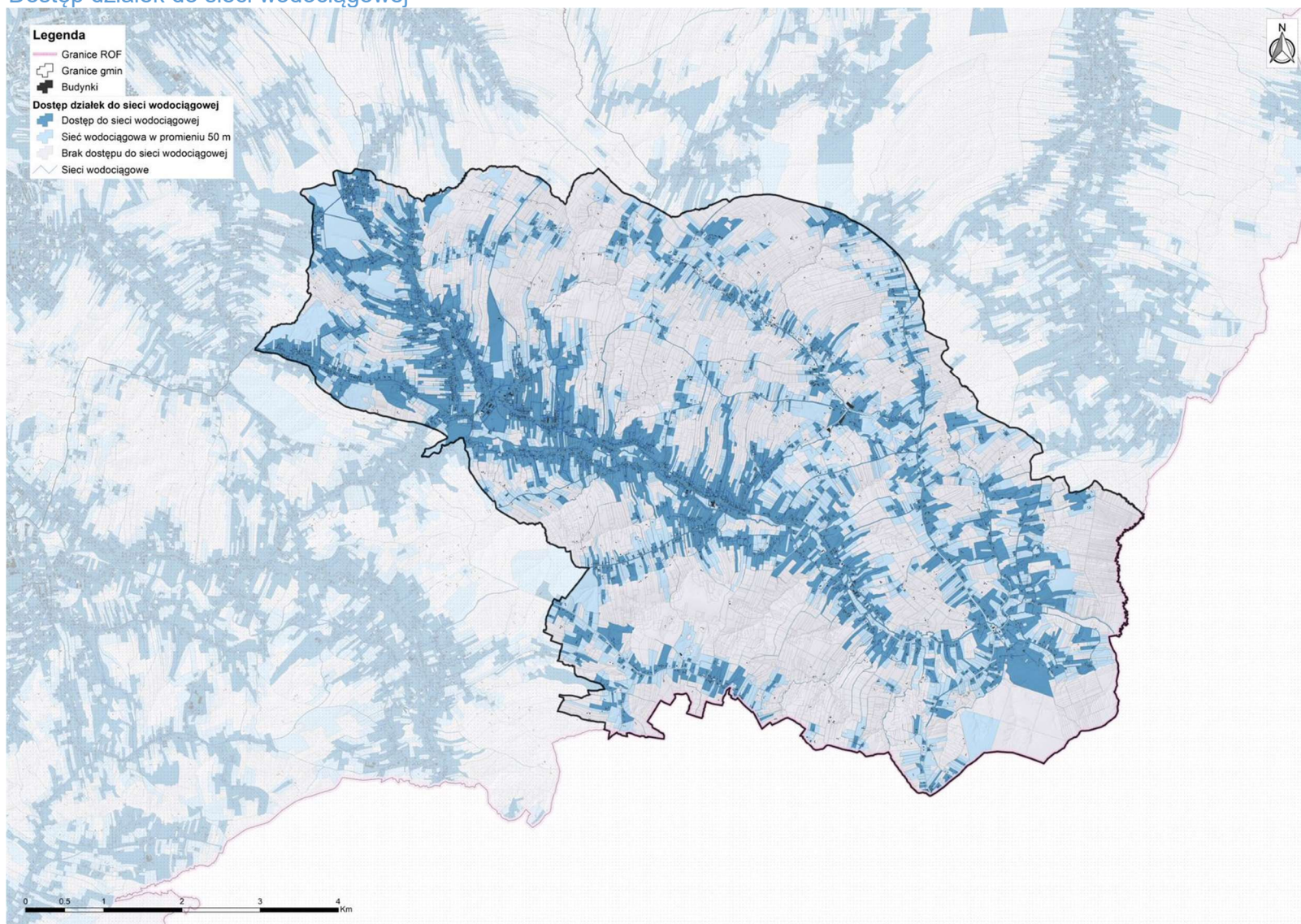
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 32. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



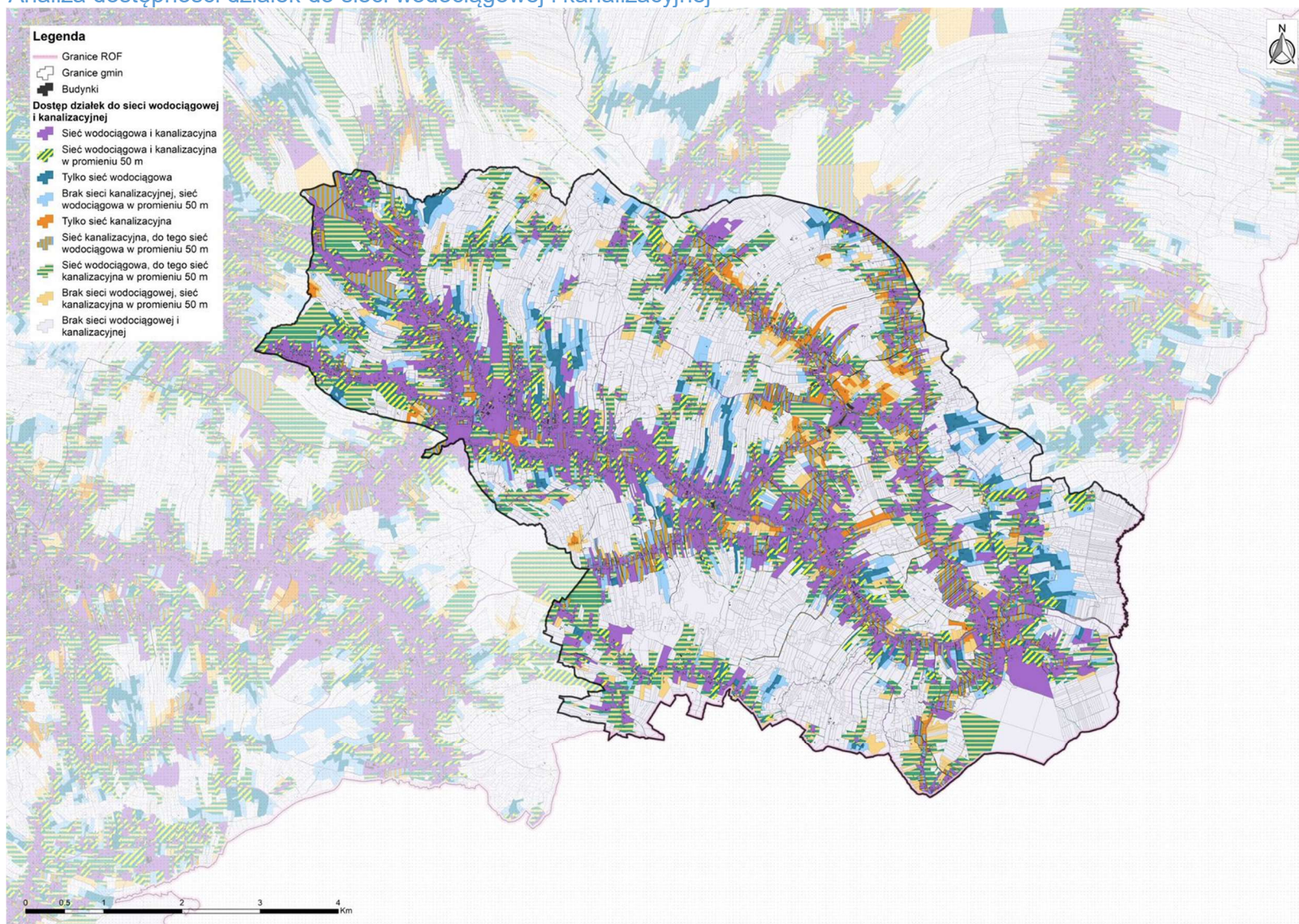
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 33. Dostęp działek do sieci wodociągowej



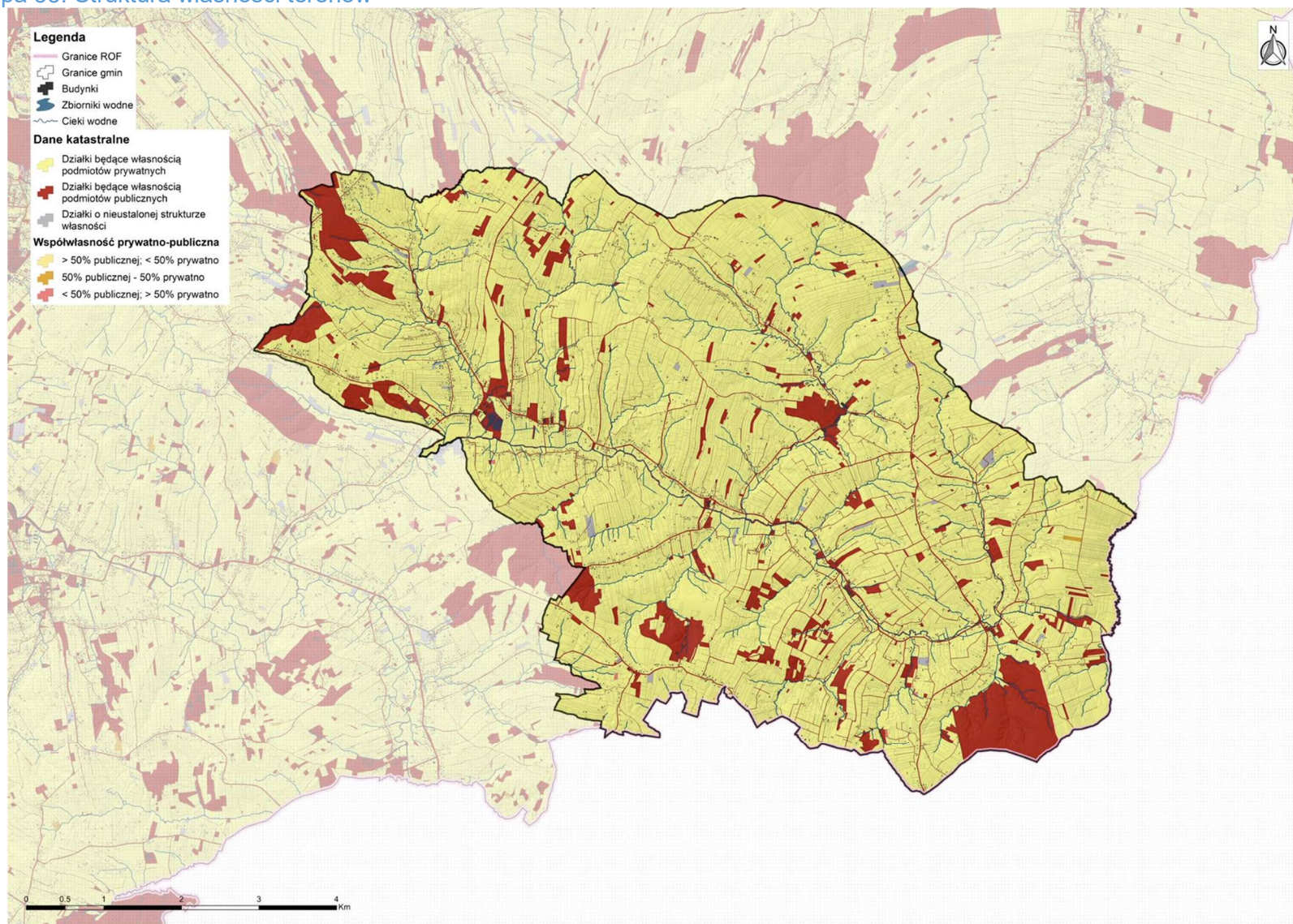
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 34. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



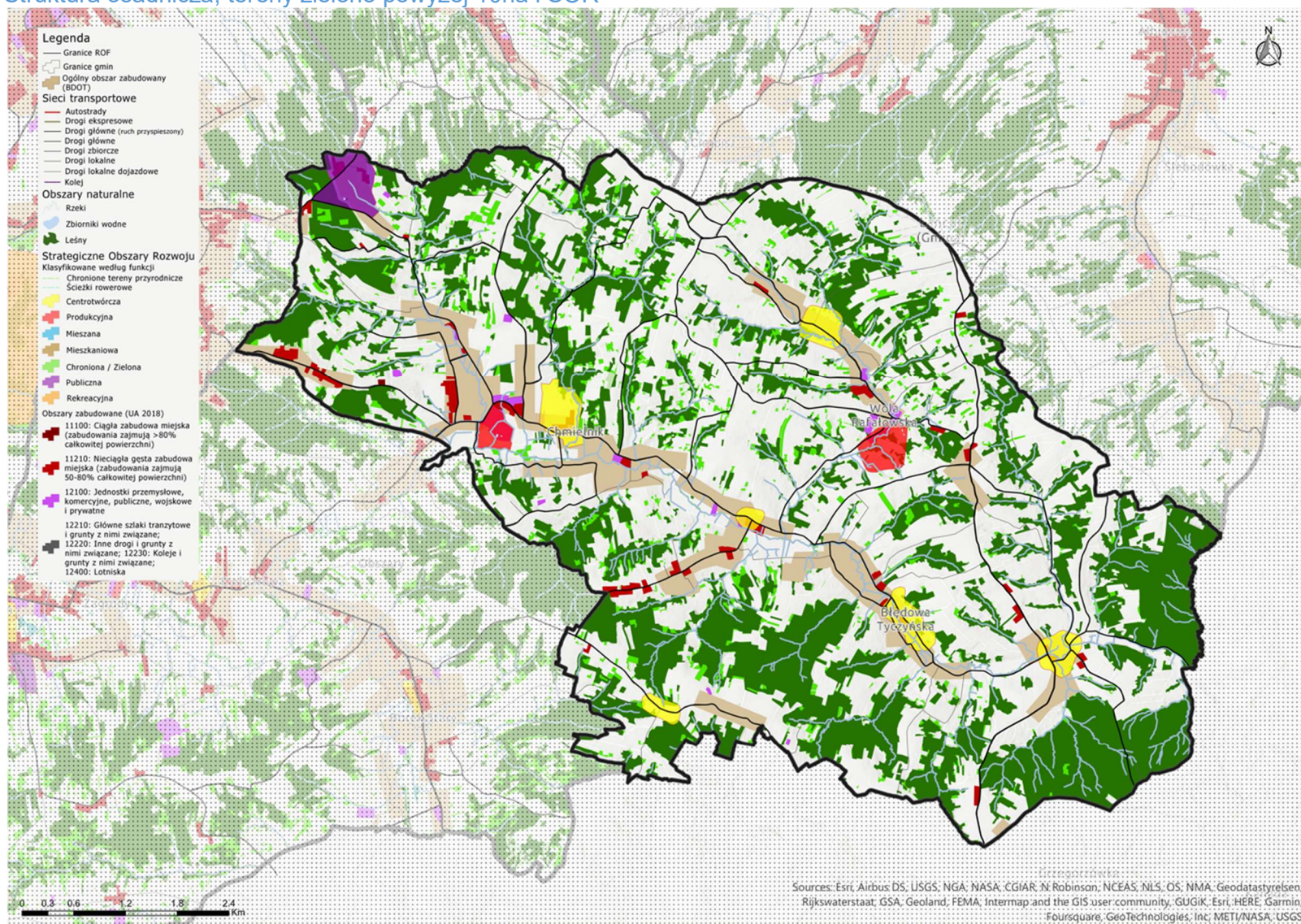
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 35. Struktura własności terenów



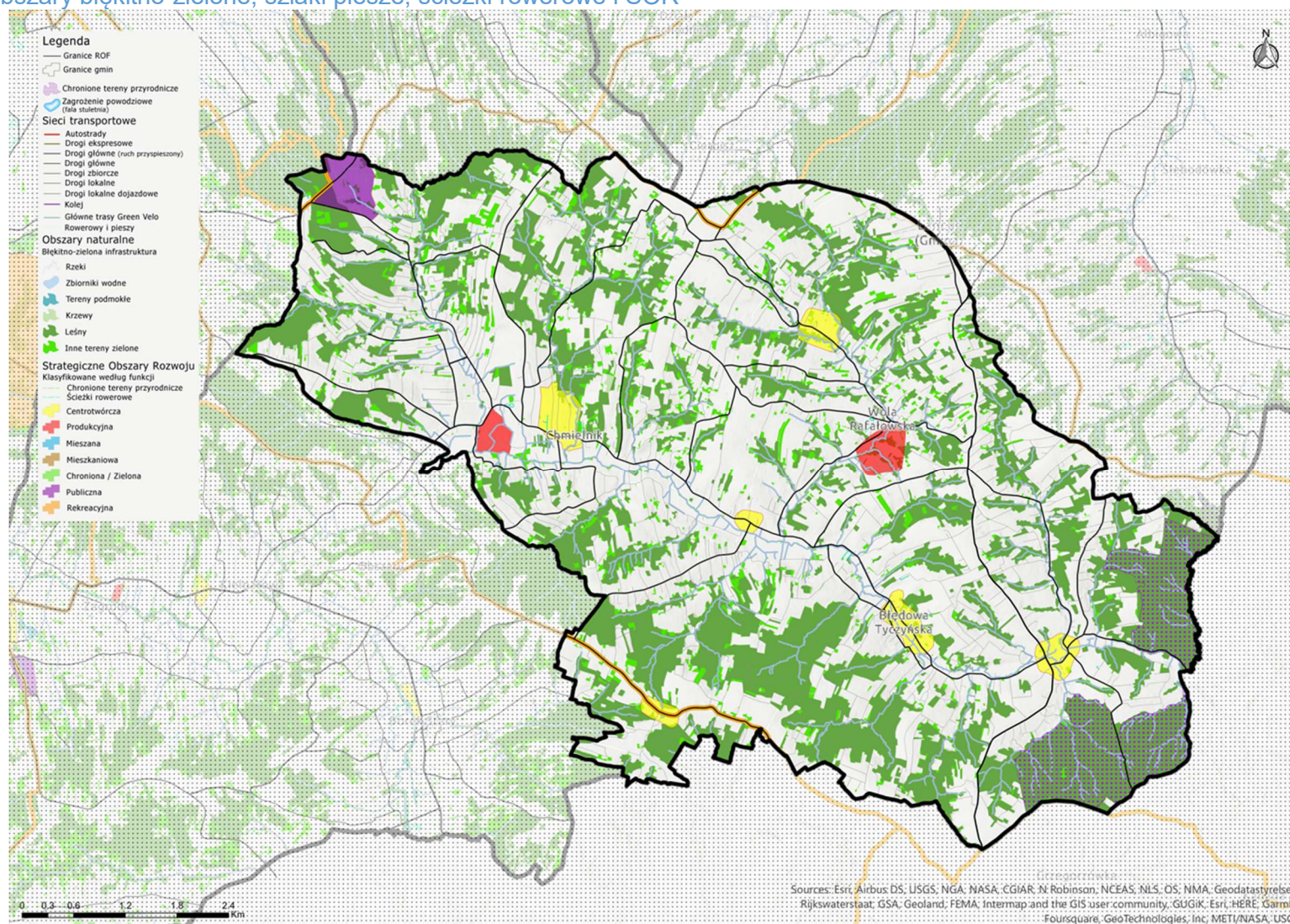
Źródło: Opracowanie własne

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



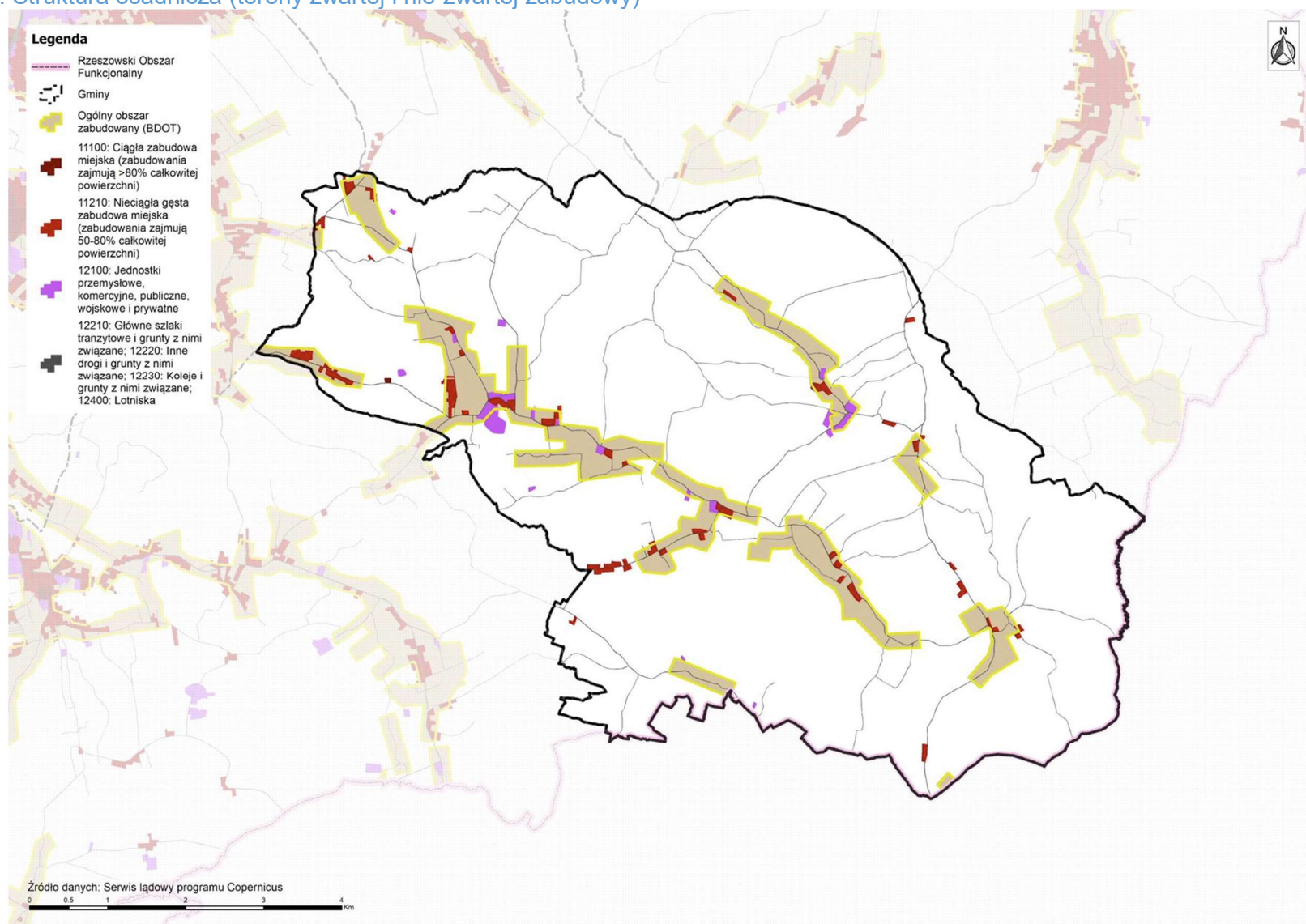
Źródło: Opracowanie własne

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



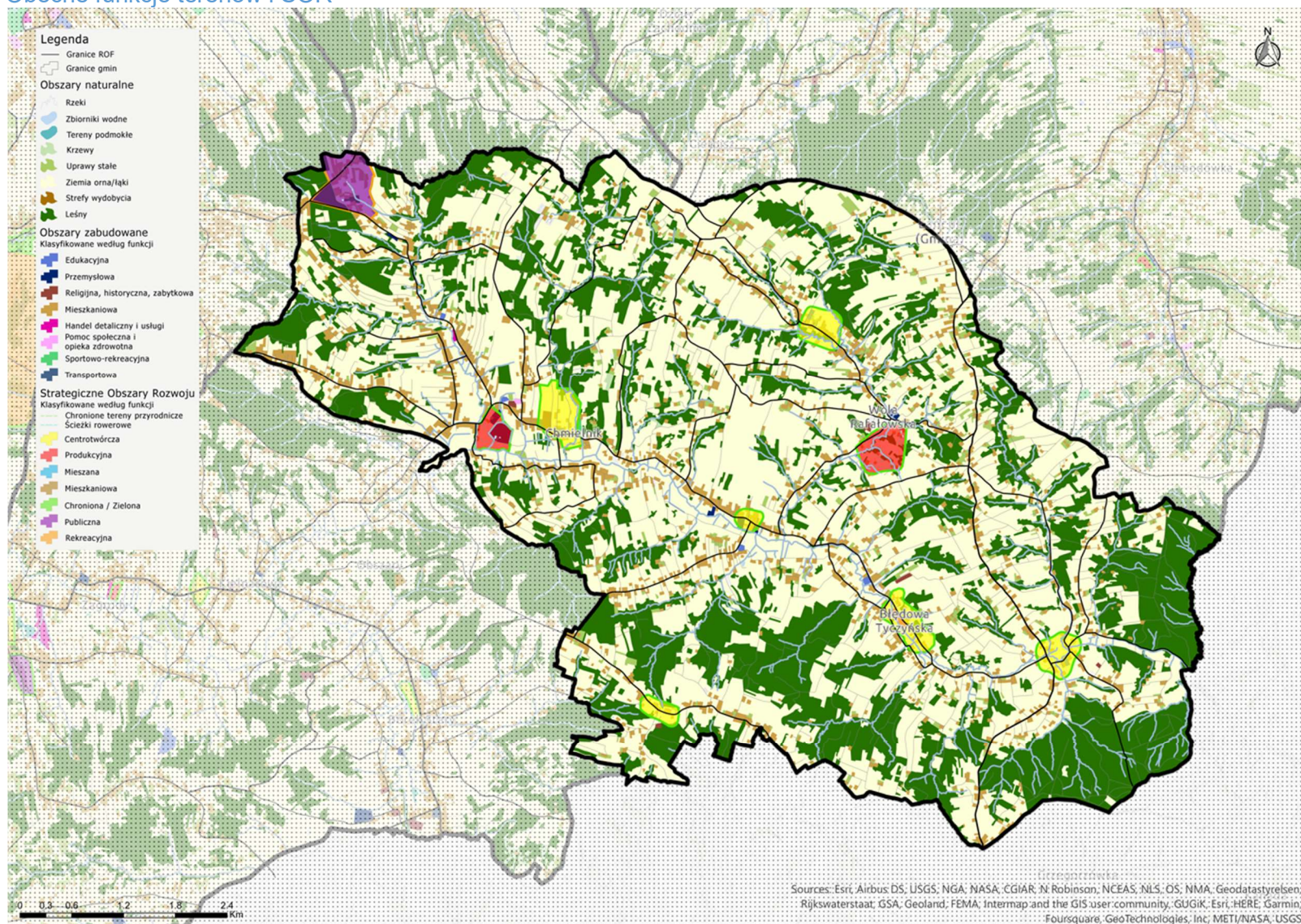
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: Opracowanie własne

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



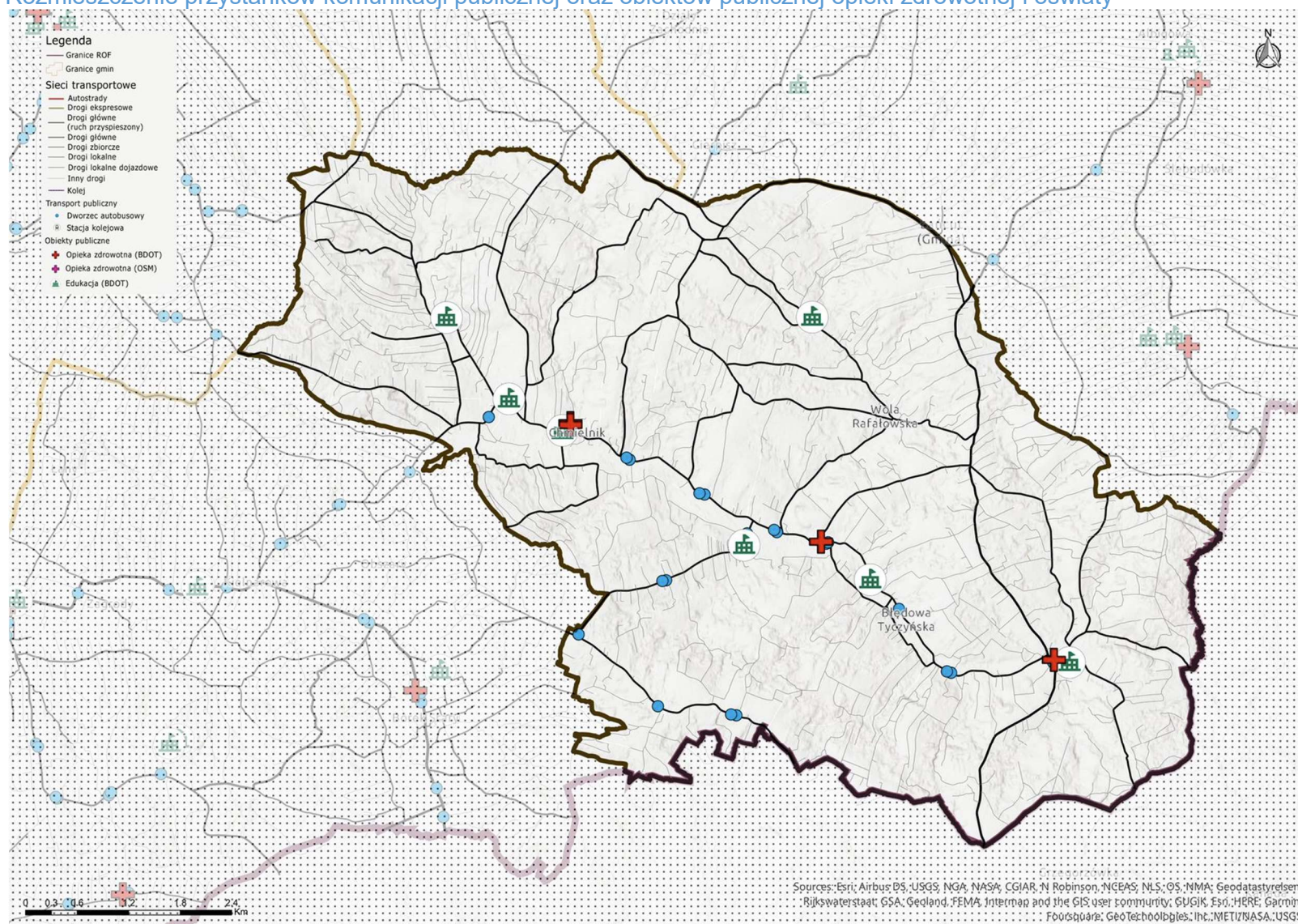
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 39. Obecne funkcje terenów i SOR



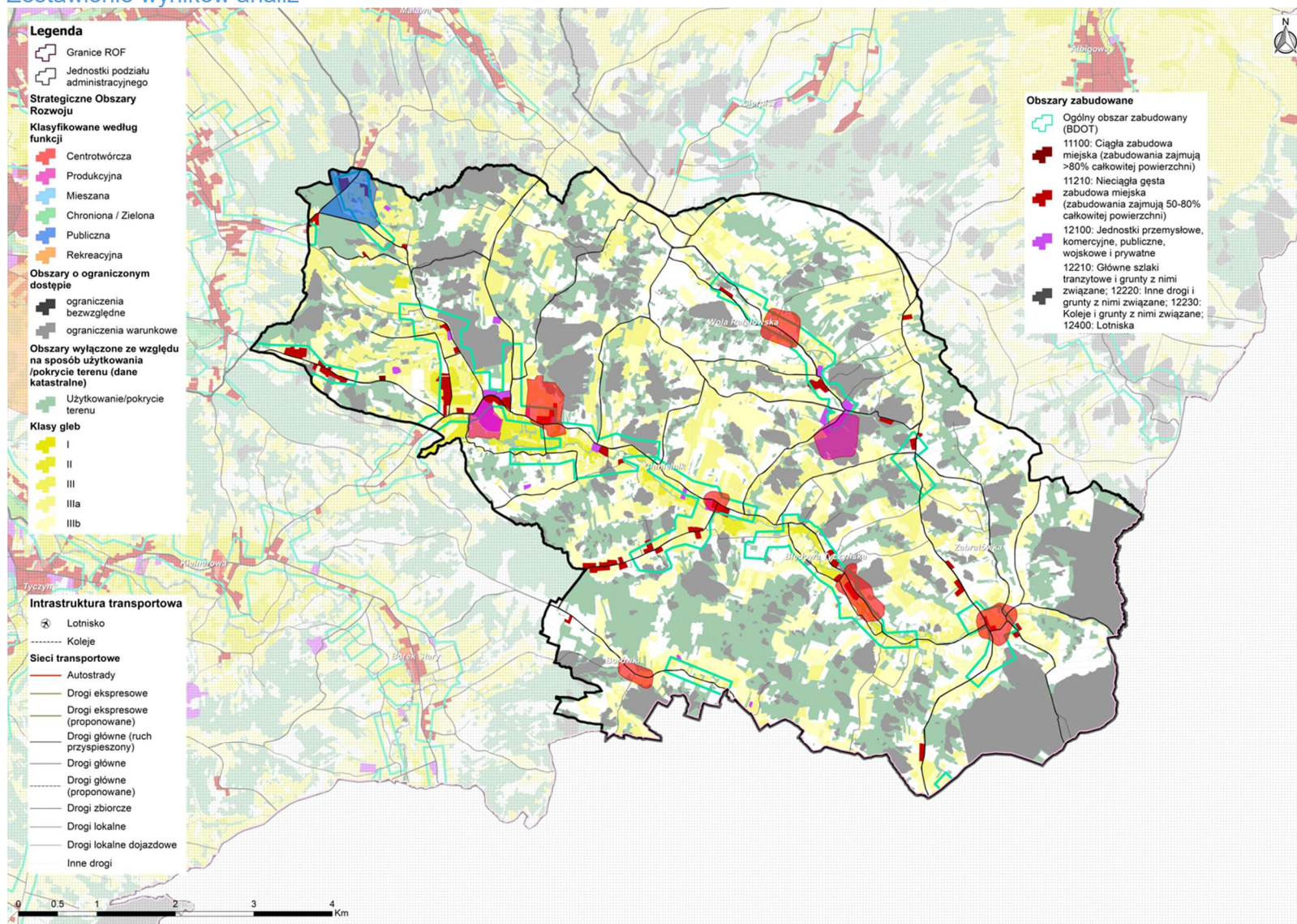
Źródło: Opracowanie własne

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



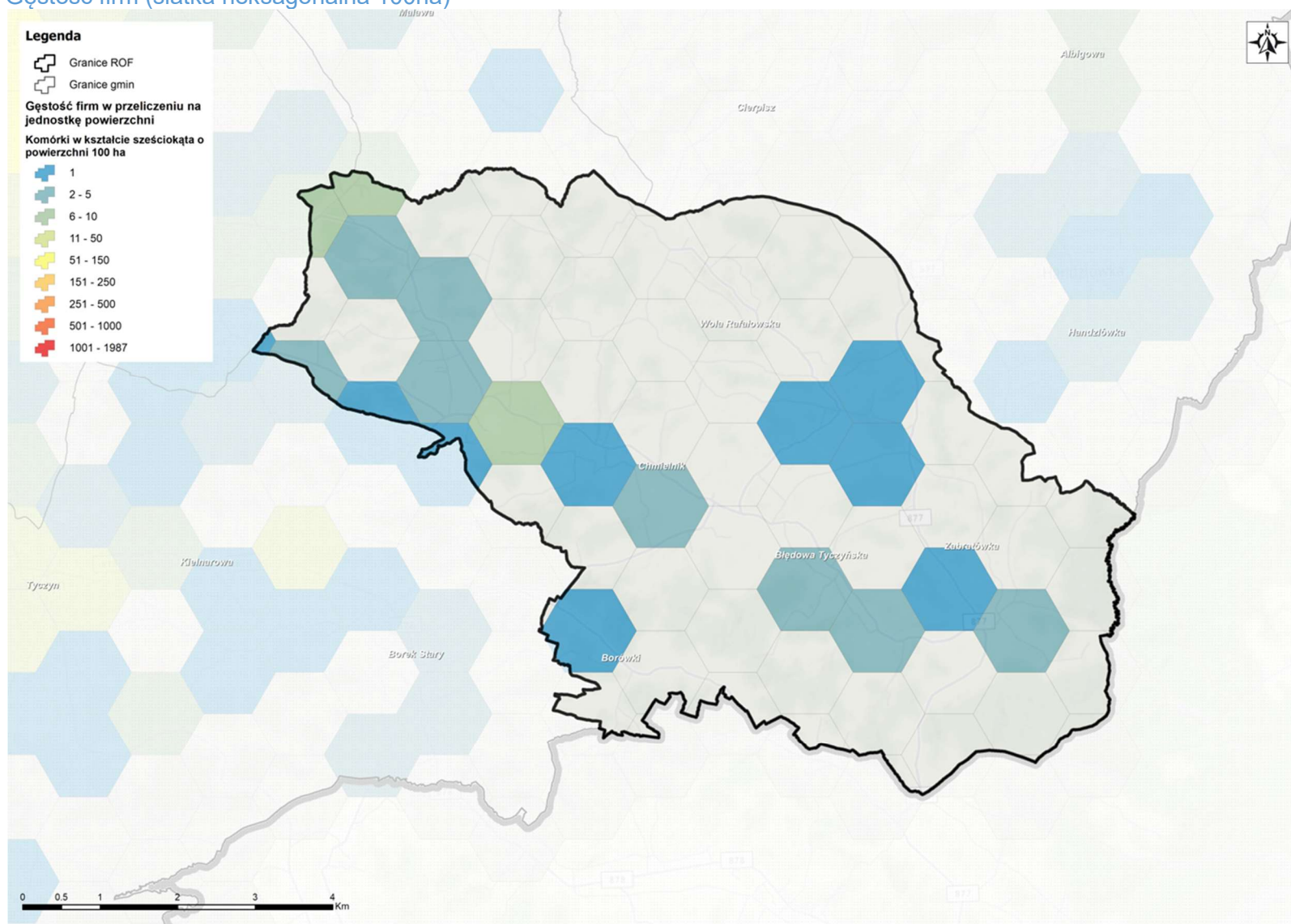
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 41. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 42. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

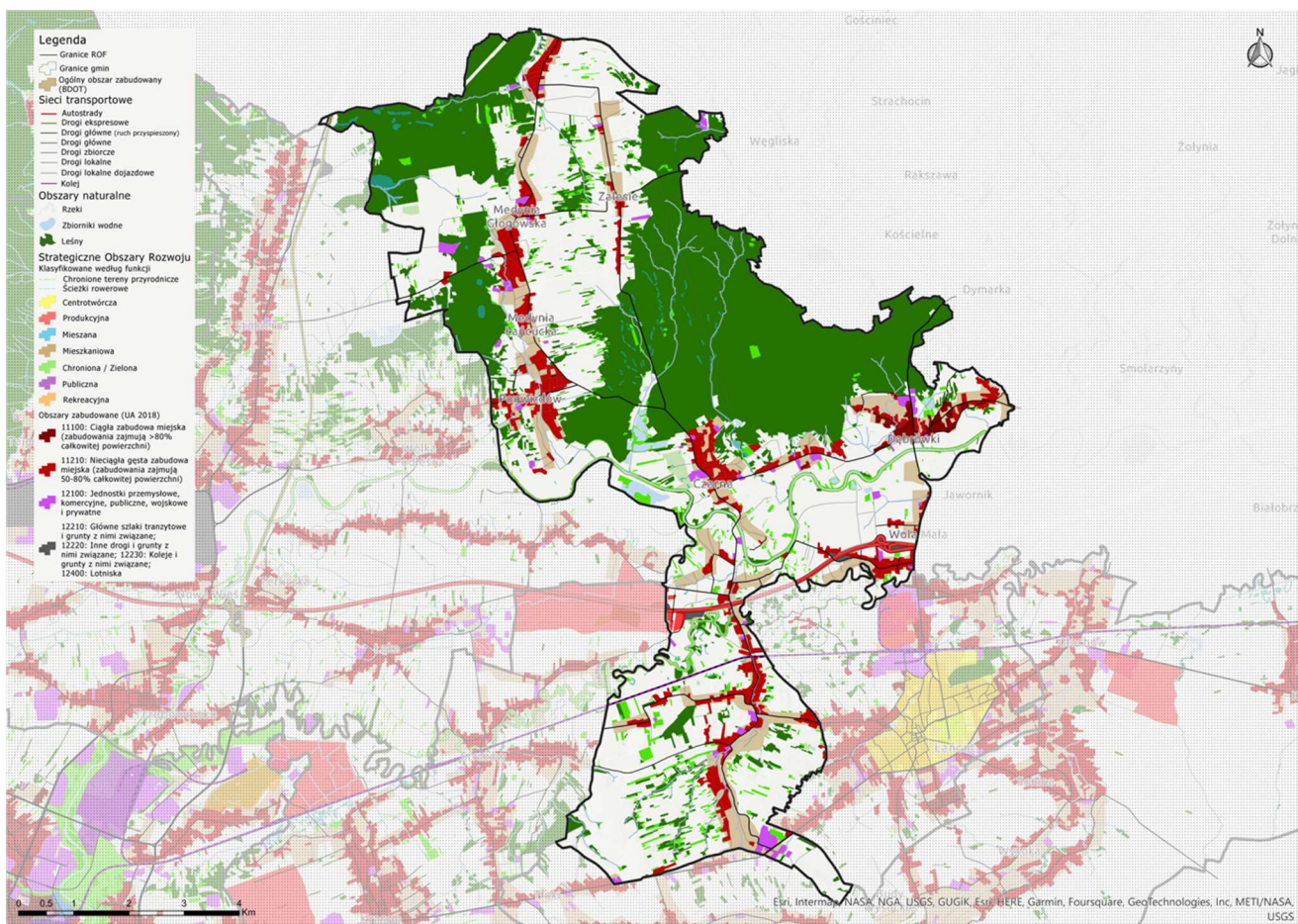


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

CZARNA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	59
2. Informacje ogólne o gminie	59
3. Demografia	60
4. Główne wskaźniki gospodarcze	61
5. Dokumenty planistyczne	62
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	63
7. Zagospodarowanie przestrzenne	65
8. Załączniki	70

Spis rysunków

Rysunek 16. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	60
Rysunek 17. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	60
Rysunek 18. Pracujący i bezrobotni	61
Rysunek 19. Statystyki firm (według REGON)	61
Rysunek 20. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	64
Rysunek 21. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	64
Rysunek 22. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	65

Spis map

Mapa 43. Układ transportowy	59
Mapa 44. Mpzp w Gminie Czarna	62
Mapa 45. Struktura osadnicza	66
Mapa 46. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	66
Mapa 47. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10 ha	67
Mapa 48. Uzgodnione SOR w Gminie Czarna	68
Mapa 49. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR	69
Mapa 50. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	69
Mapa 51. Dostęp działek do sieci energetycznej	70
Mapa 52. Dostęp działek do sieci gazowniczej	71
Mapa 53. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	72
Mapa 54. Dostęp działek do sieci wodociągowej	73
Mapa 55. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	74
Mapa 56. Struktura własności terenów	75
Mapa 57. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	76
Mapa 58. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	77
Mapa 59. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	78
Mapa 60. Obecne funkcje terenów i SOR	79
Mapa 61. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	80
Mapa 62. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	82

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 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.

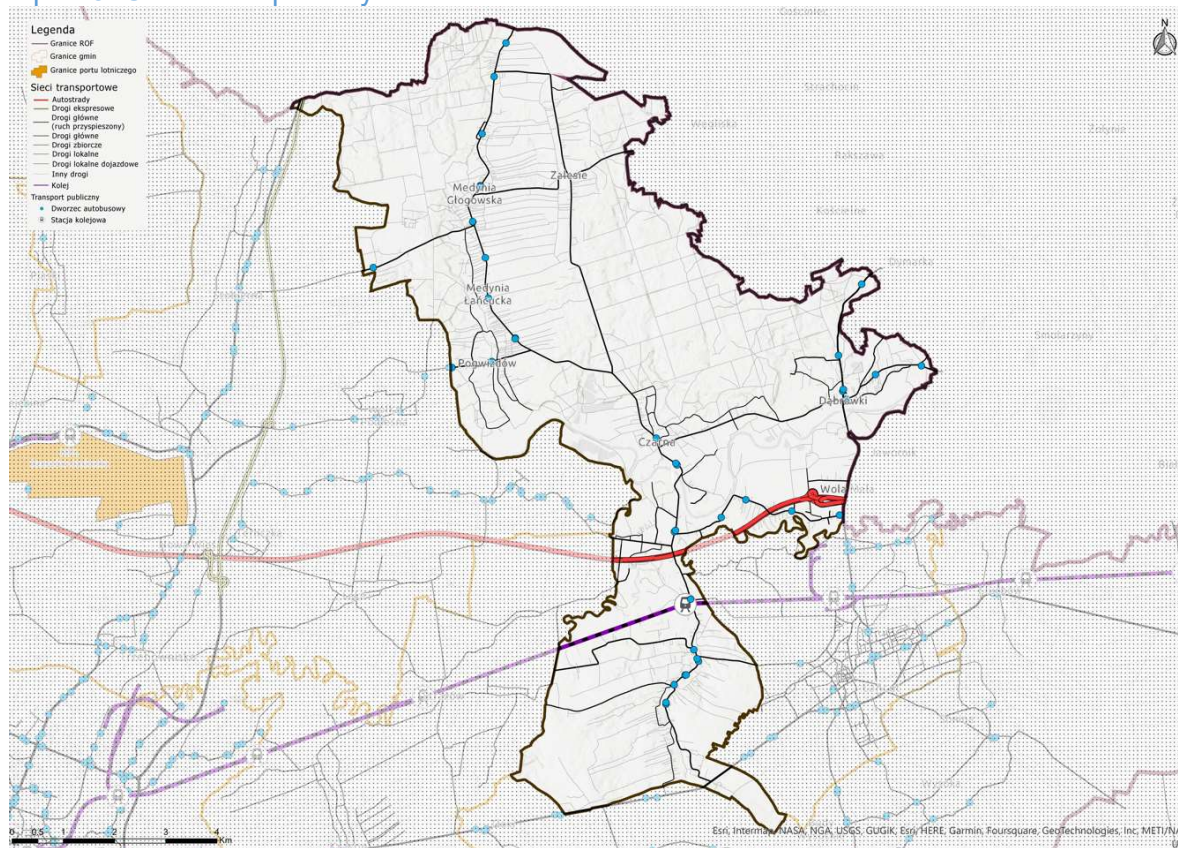
2. Informacje ogólne o gminie

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 43](#)).

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:

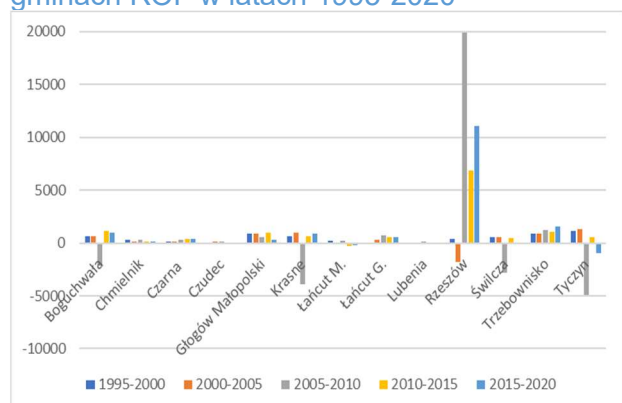
- kompleksy leśne w północnej i północno-zachodniej części gminy, między którymi, wzdłuż drogi wojewódzkiej 881 zlokalizowana jest dość zwarta zabudowa miejscowości Medynia Głogowska, Medynia, Medynia Łańcucka oraz wieś Zalesie;
- dolina Wisłoka wraz z jego licznymi starorzeczami stanowiąca najważniejszy 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.

3. 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 16](#), [Rysunek 17](#)).

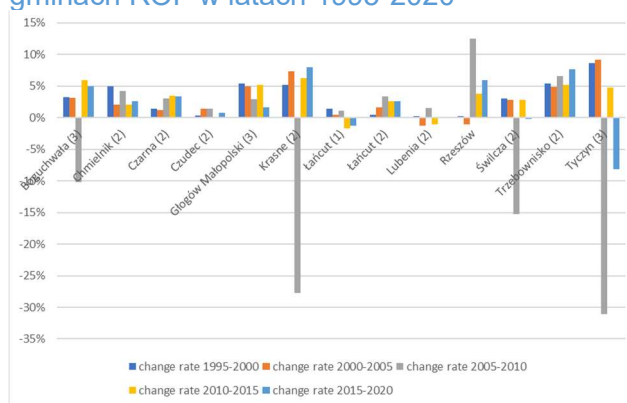
Prognozy demograficzne GUS wskazują, że pomimo starzenia się społeczeństwa, w perspektywie 2030 roku, ludność gminy może wzrosnąć w granicach 5-6%. Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, 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 16. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 17. 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.

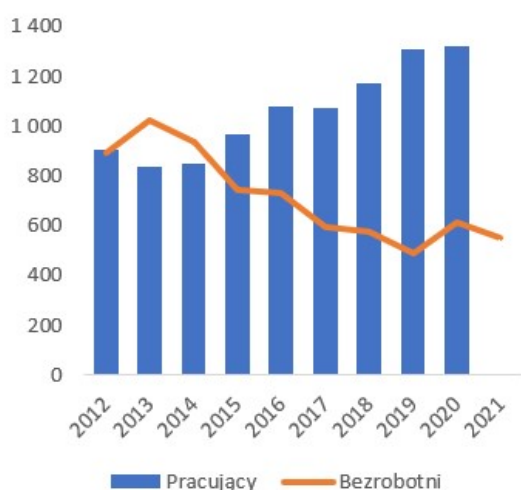
4. Główne wskaźniki gospodarcze

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 18). 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 mikrofirmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły ponad 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1 059. 32 podmioty zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było firm największych tj. 250 i więcej zatrudnionych (Rysunek 19). 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.

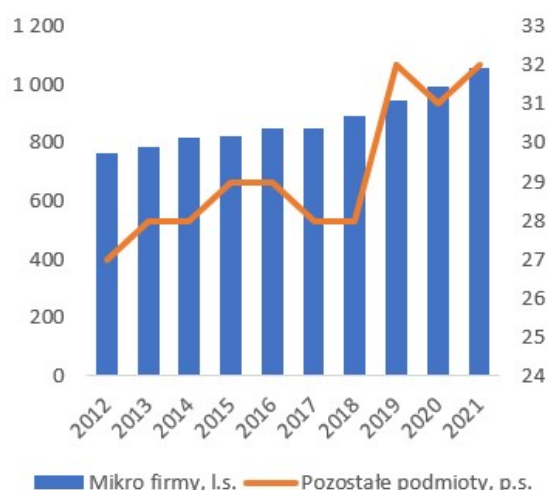
Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie 500-600 mln zł.

Rysunek 18. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 19. 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).

5. 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 44). 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 3).

Mapa 44. Mpzp w Gminie Czarna



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

Tabela 3. Mppz w gminach ROF – liczba i obszar w 2020 oraz dynamika między 2009-2020

Gmina	Liczba mppz*		Pow. gminy objęta obowiązującymi mppz ogółem		Udział pow. objętej obowiązującymi mppz w pow. ogółem		Projekty mppz ogółem	Projekty mppz, których sporządzanie trwa dłużej niż 3 lata	Pow. projektów mppz 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
Trzebownik	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.

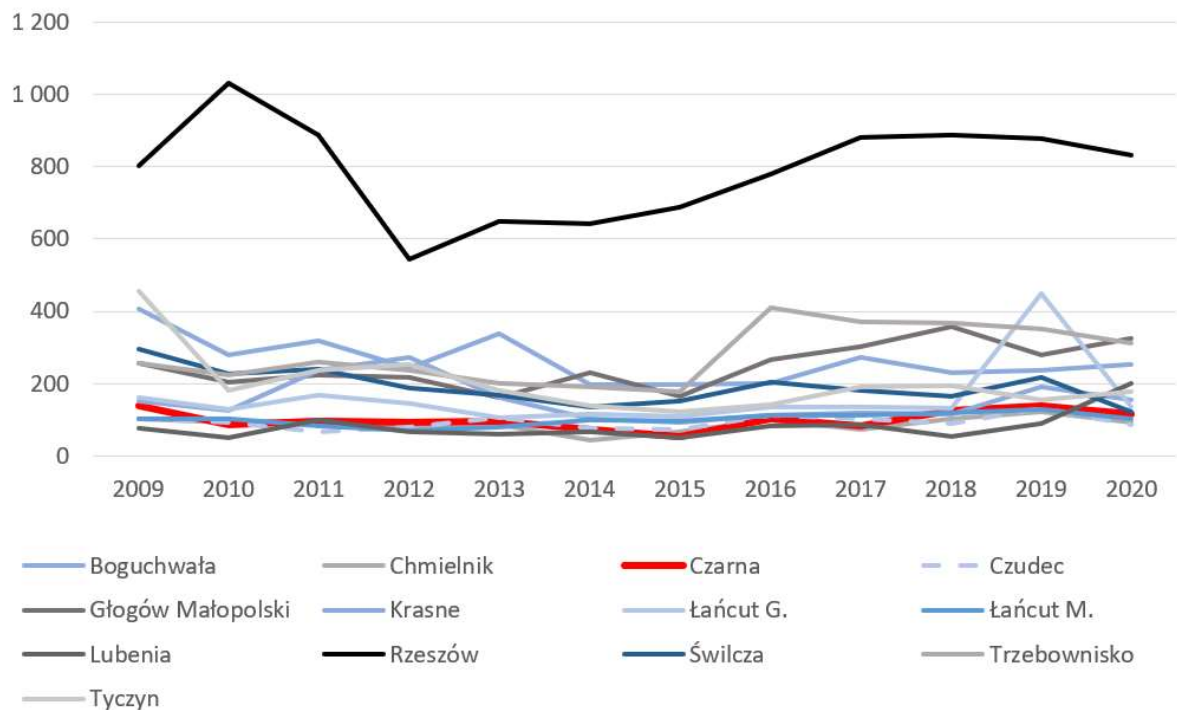
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

6. 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 20](#) i [Rysunek 21](#)). 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.

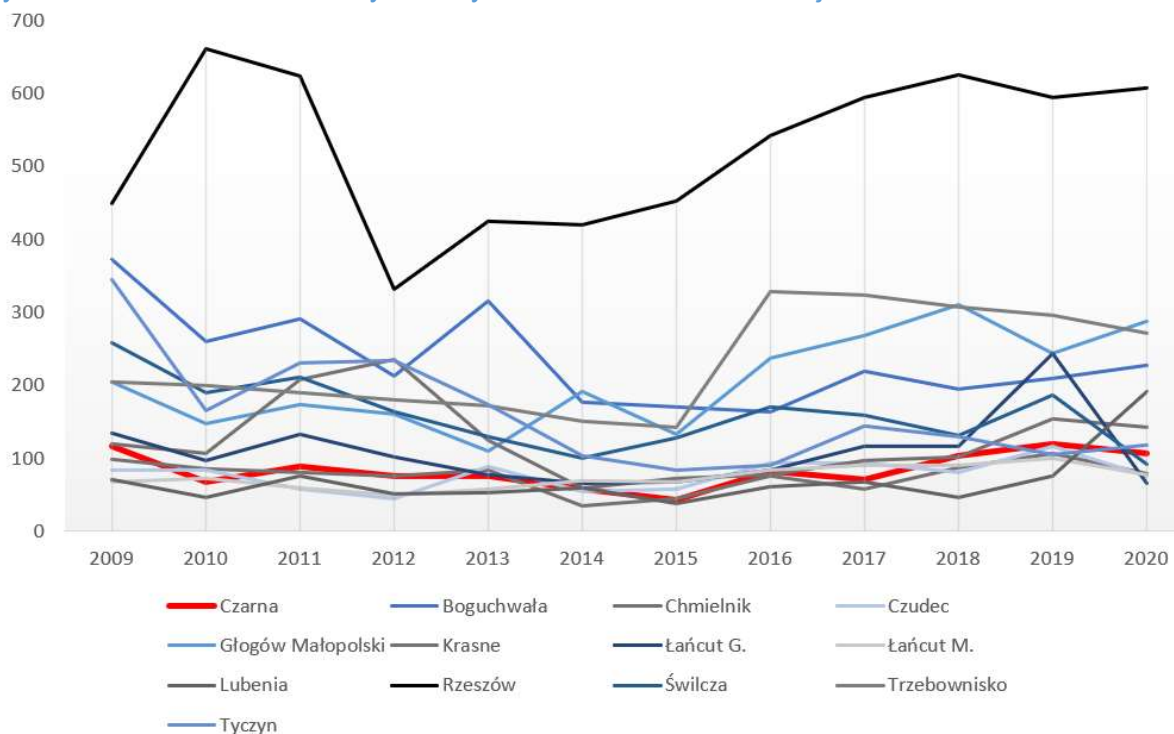
⁴ Dane GUS

Rysunek 20. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



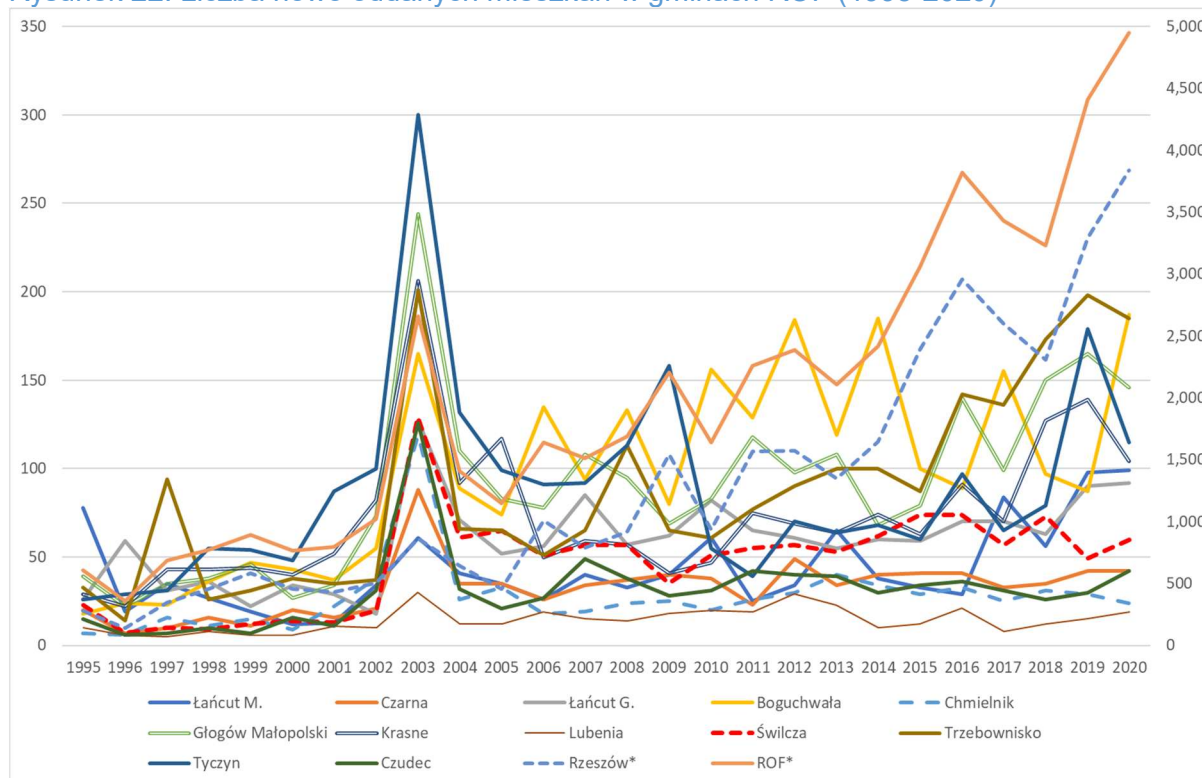
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 21. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 22. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



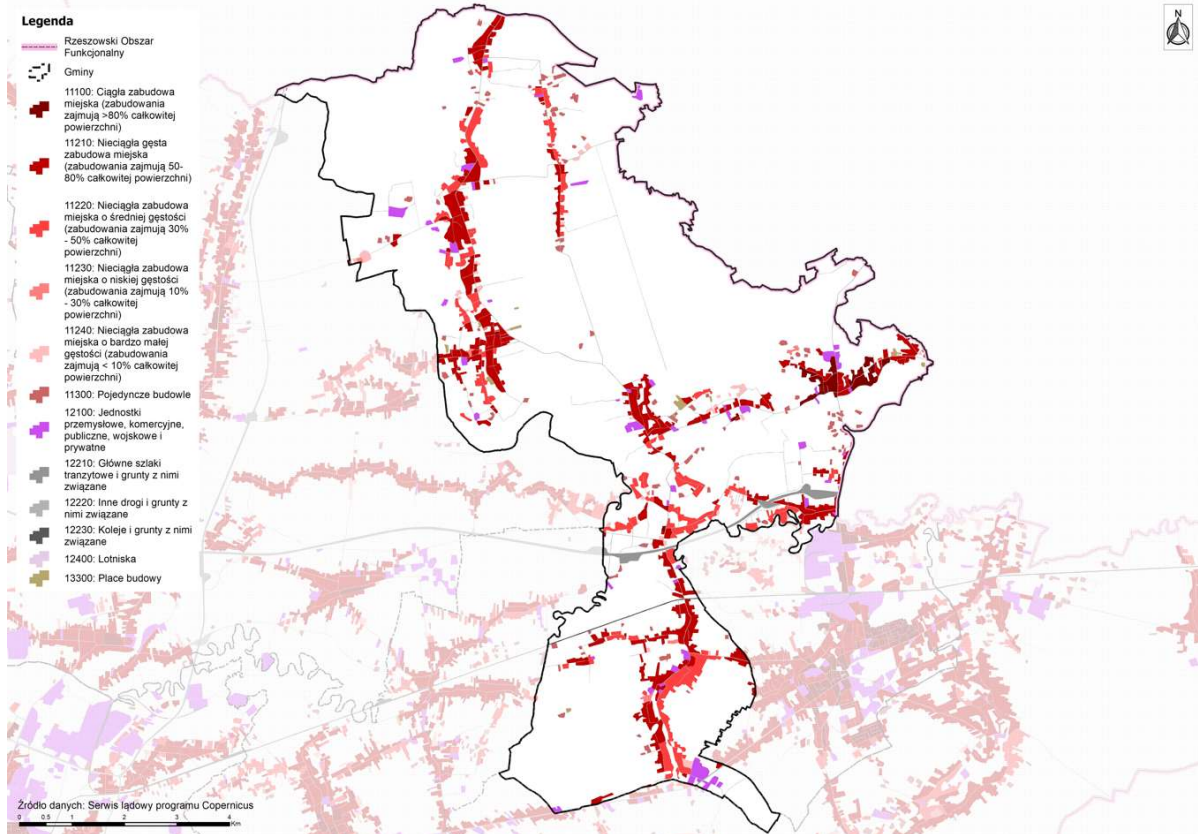
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

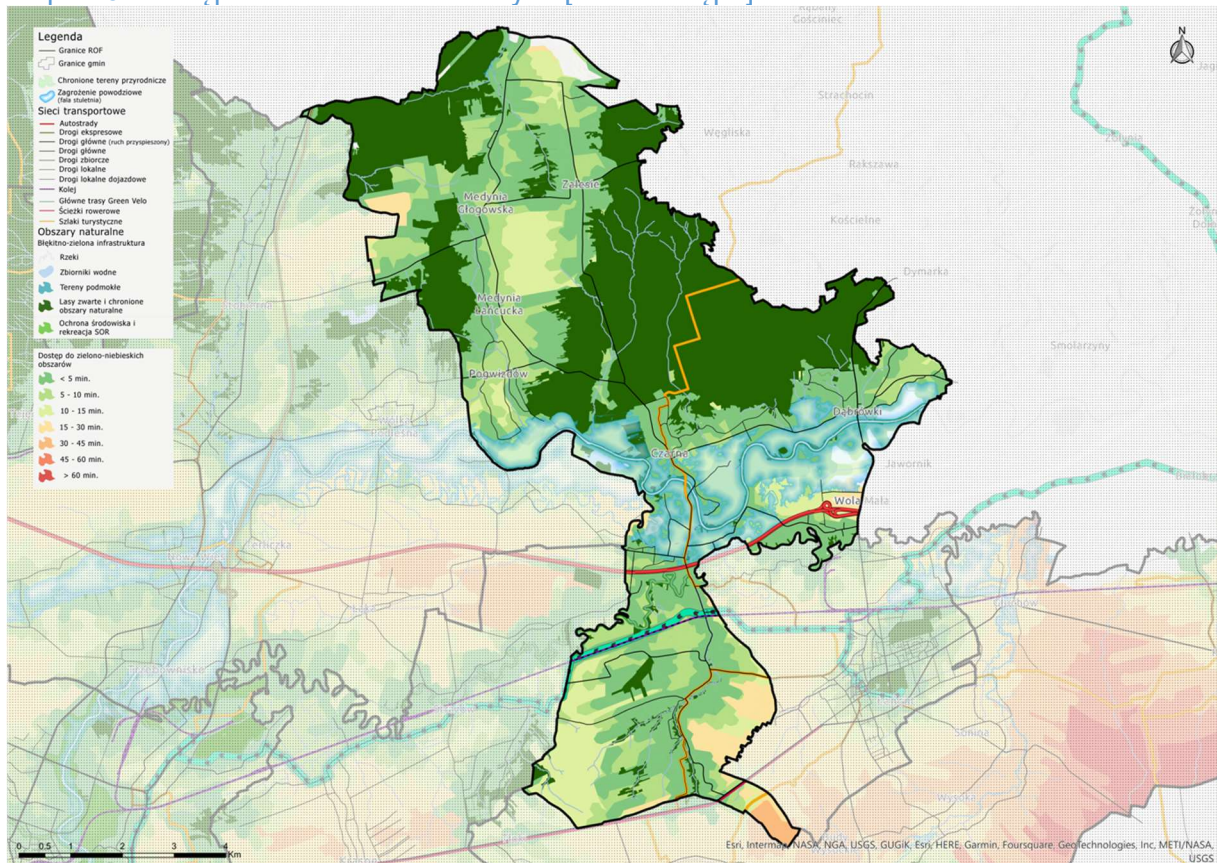
Struktura osadnicza gminy jest względnie skoncentrowana w ramach kilku głównych miejscowości (Czarna, Czarna koło Łańcuta, Dąbrówka, Medynia Głogowska, Medynia, Medynia Łańcucka, Zalesie, Krzemienica) z zabudową w układzie łańcuchowym, ciągnącą się wzdłuż podstawowych dróg gminy, w tym dróg wojewódzkich (Mapa 45). Miejscowości gminy charakteryzują się podobnym, dość dobrym dostępem do terenów zieleni, w większości do 15 minut dojazdu (Mapa 46 i Mapa 47).

Mapa 45. Struktura osadnicza



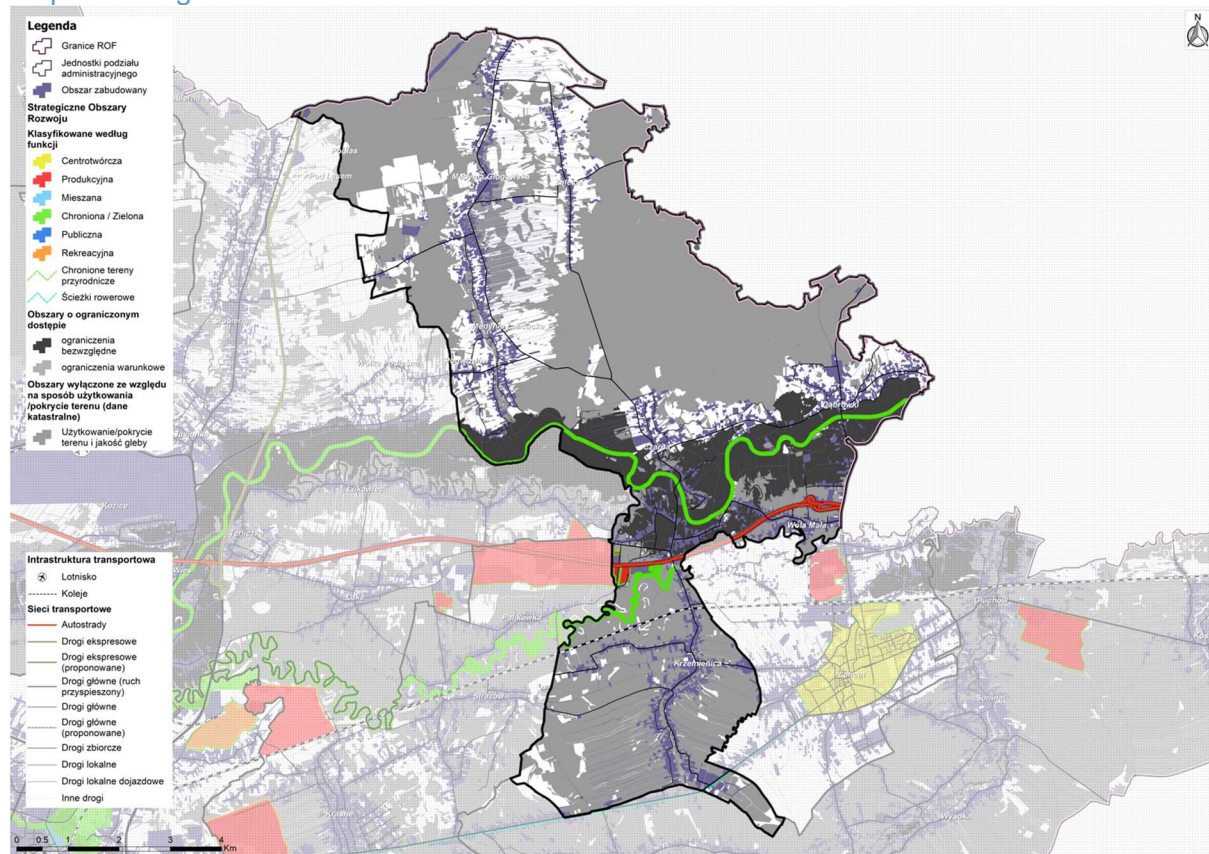
Źródło: opracowanie własne

Mapa 46. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 48. Uzgodnione SOR w Gminie Czarna.

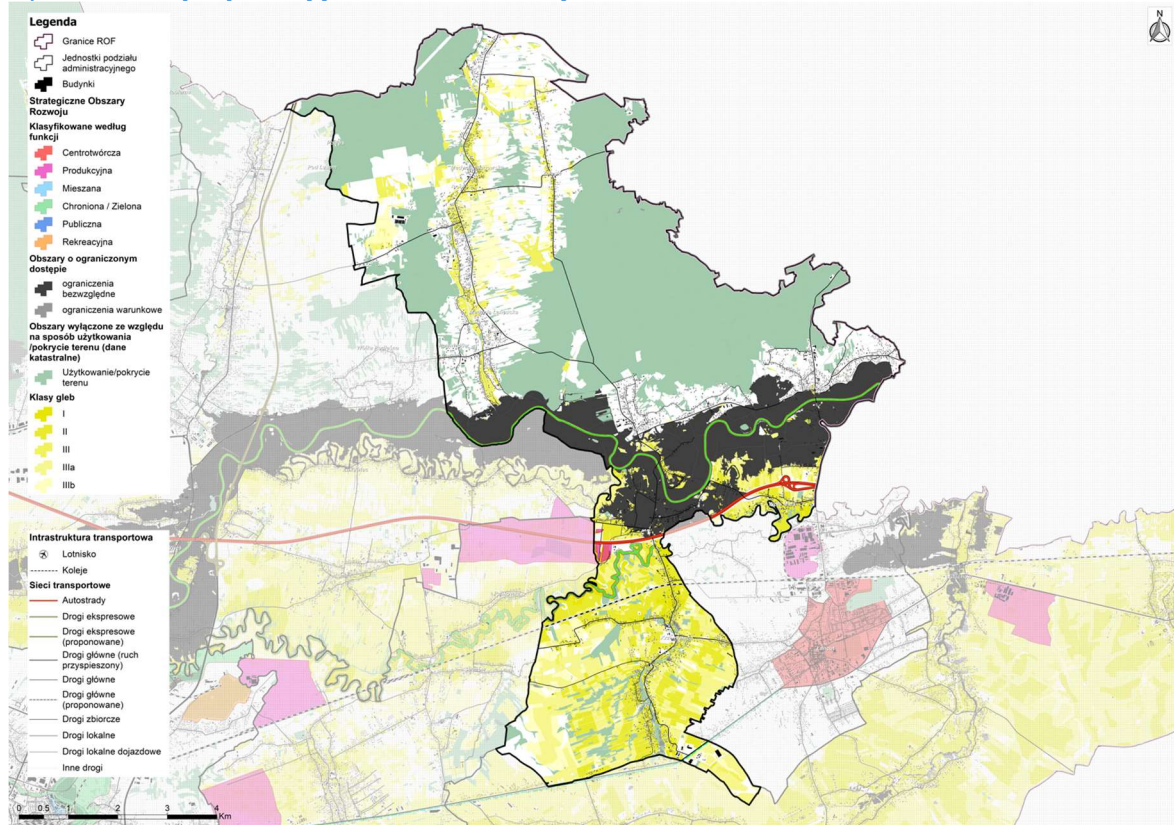


Źródło: opracowanie własne

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.).

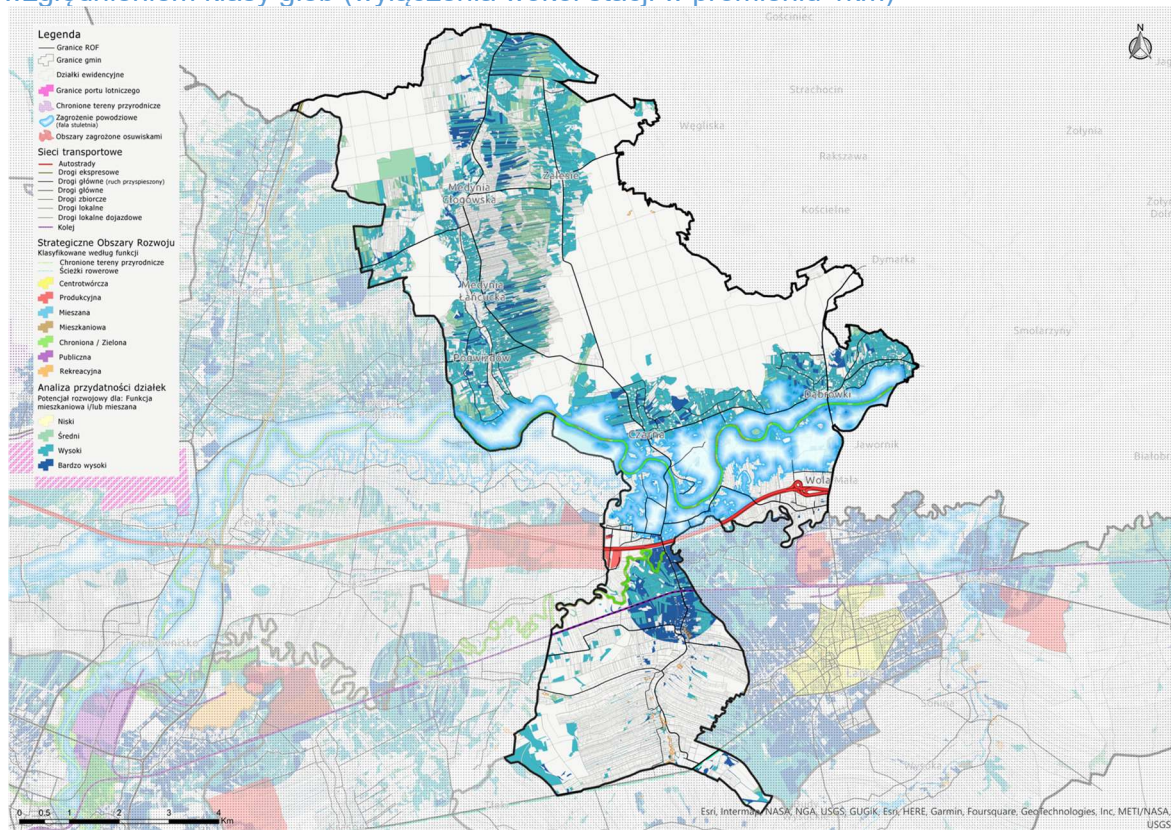
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe w południowej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 49), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowej, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy (Mapa 50). 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.

Mapa 49. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR.



Źródło: opracowanie własne

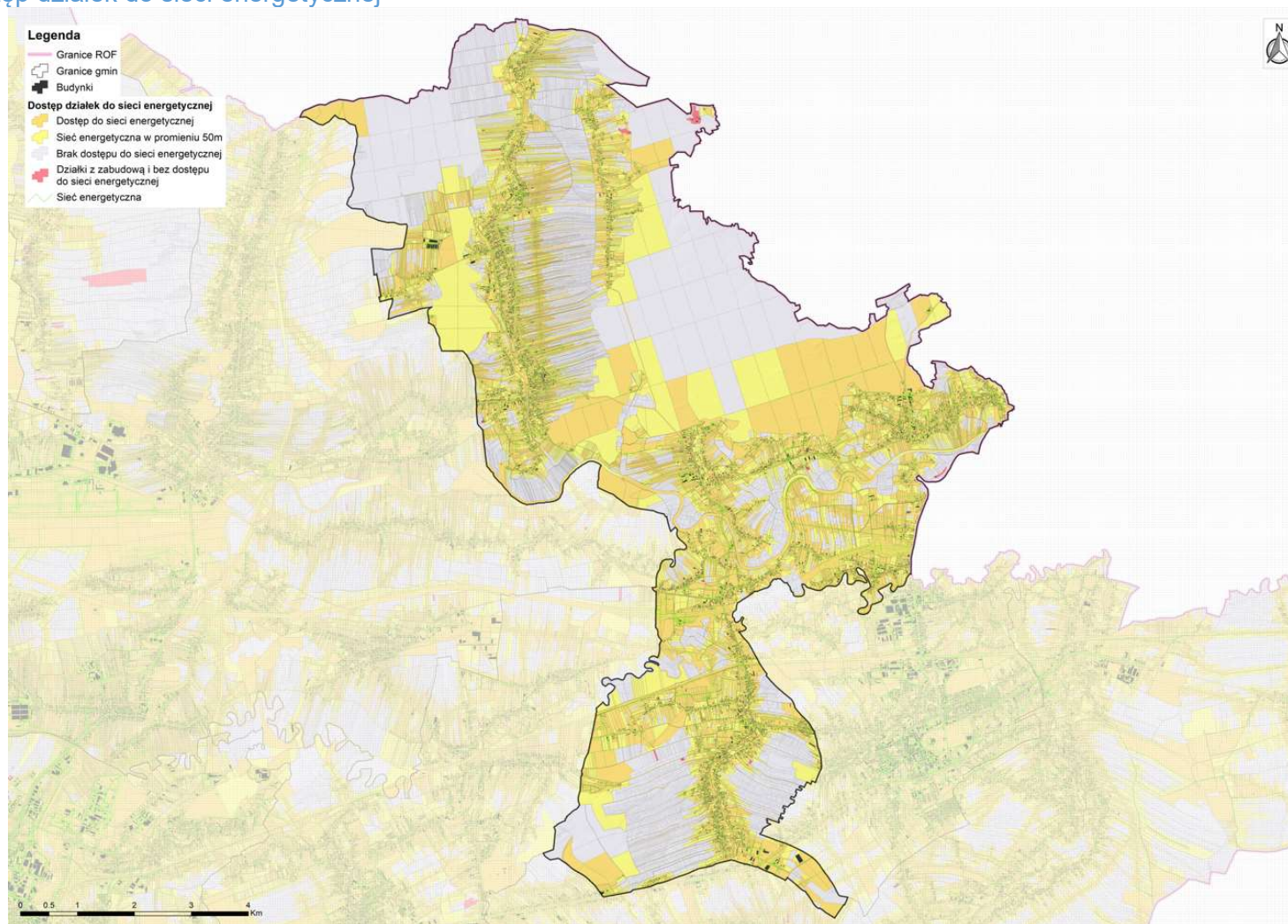
Mapa 50. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

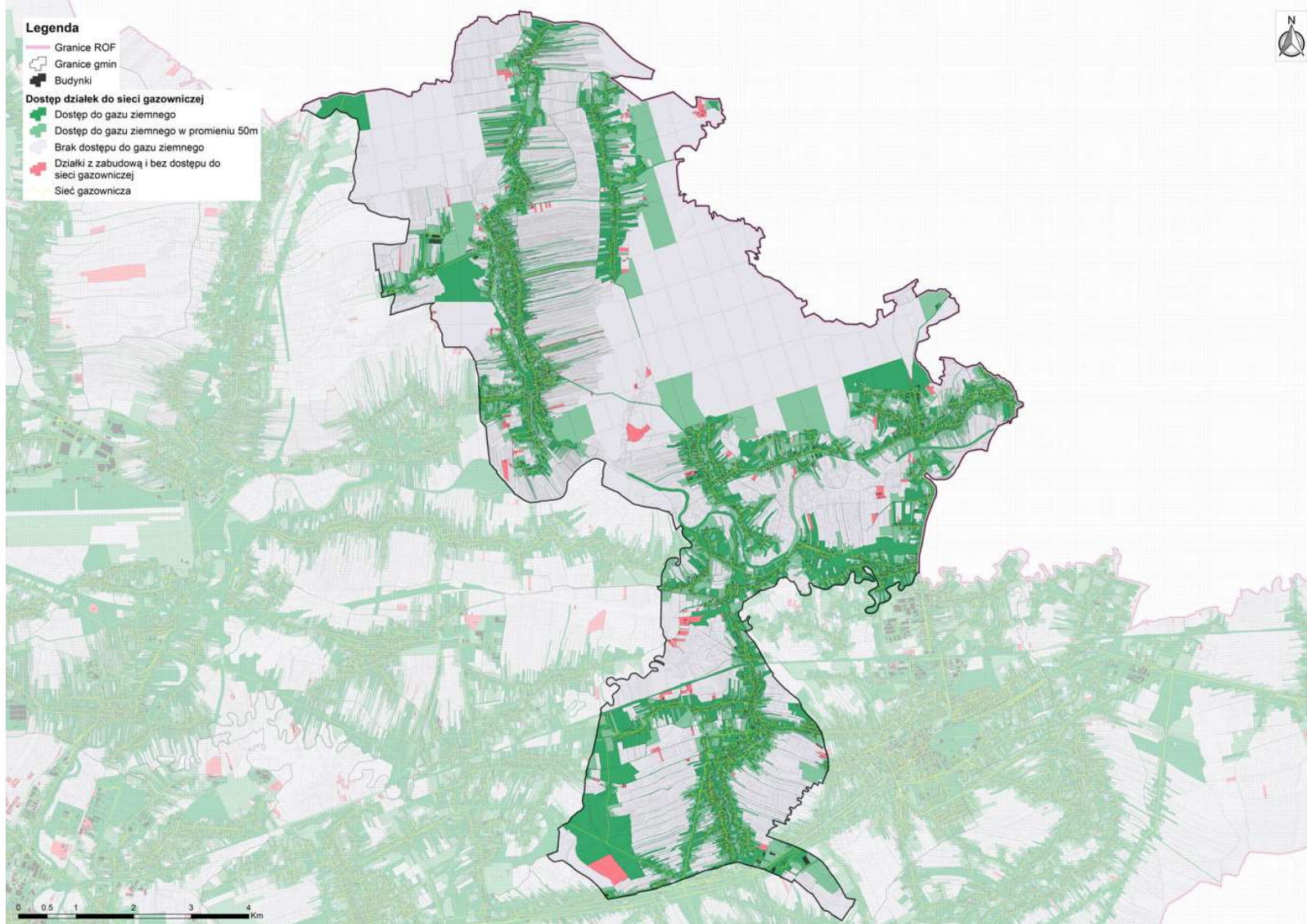
8. Załączniki

Mapa 51. Dostęp działek do sieci energetycznej



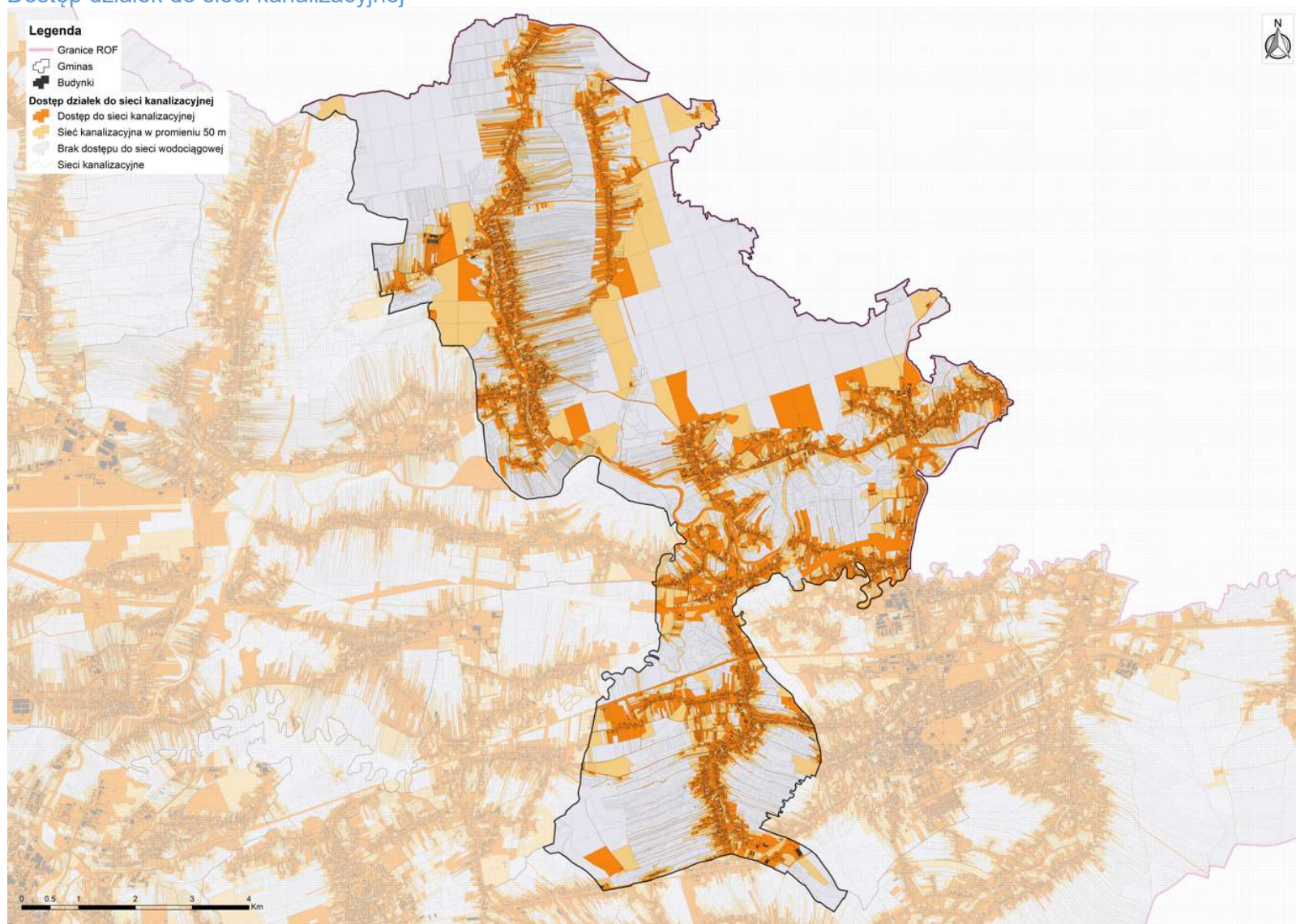
Źródło: opracowanie własne

Mapa 52. Dostęp działek do sieci gazowniczej



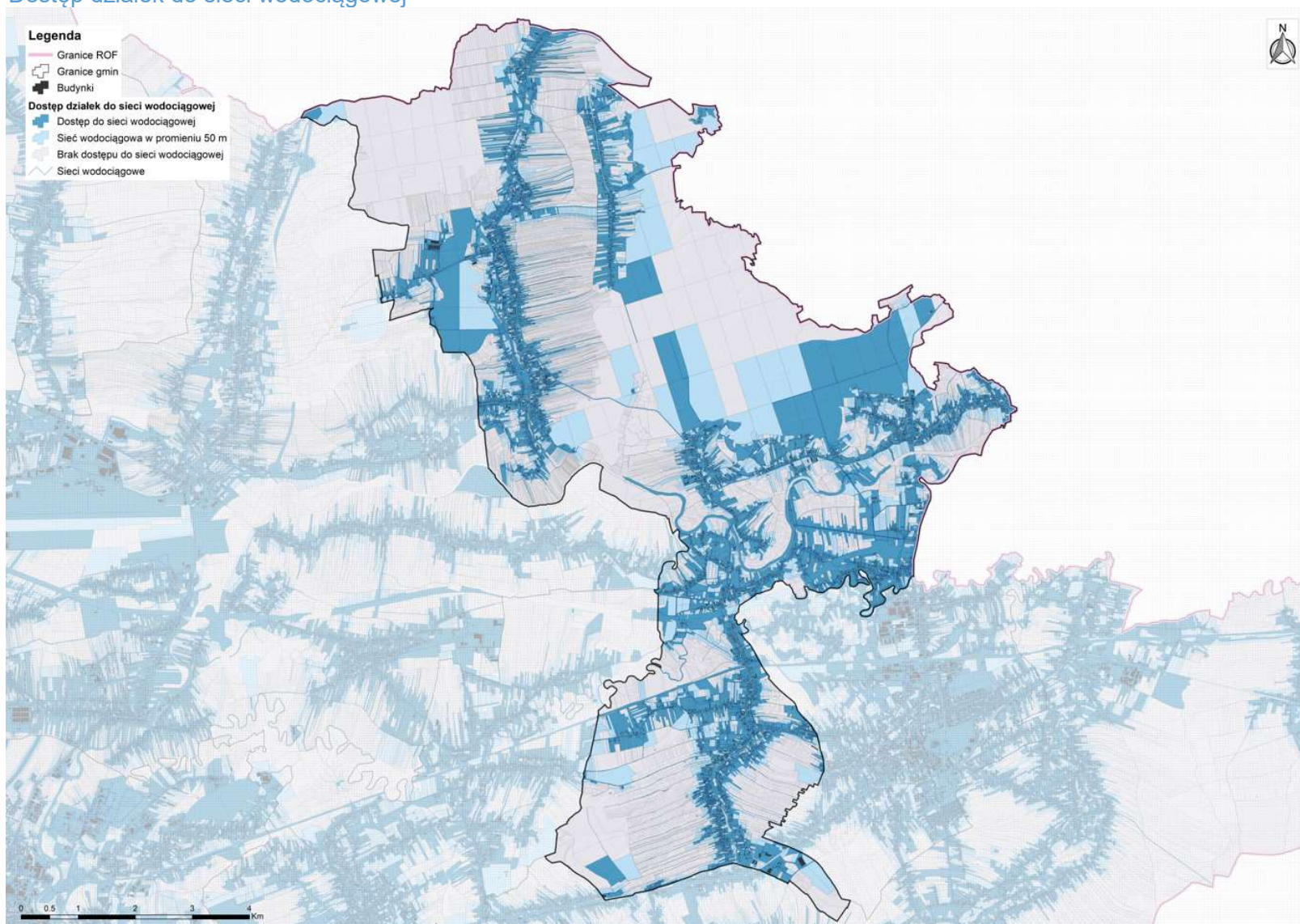
Źródło: opracowanie własne

Mapa 53. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



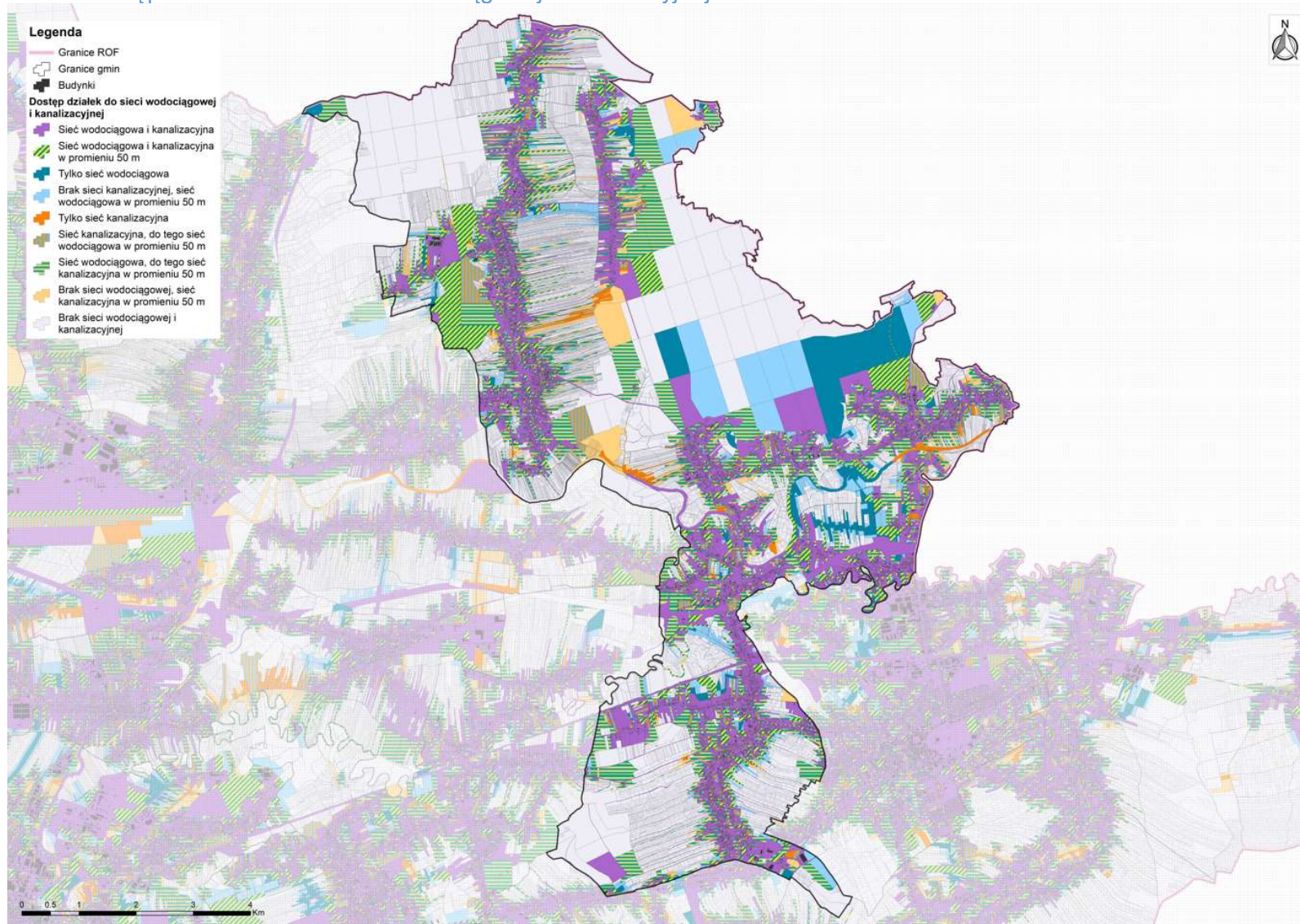
Źródło: opracowanie własne

Mapa 54. Dostęp działek do sieci wodociągowej



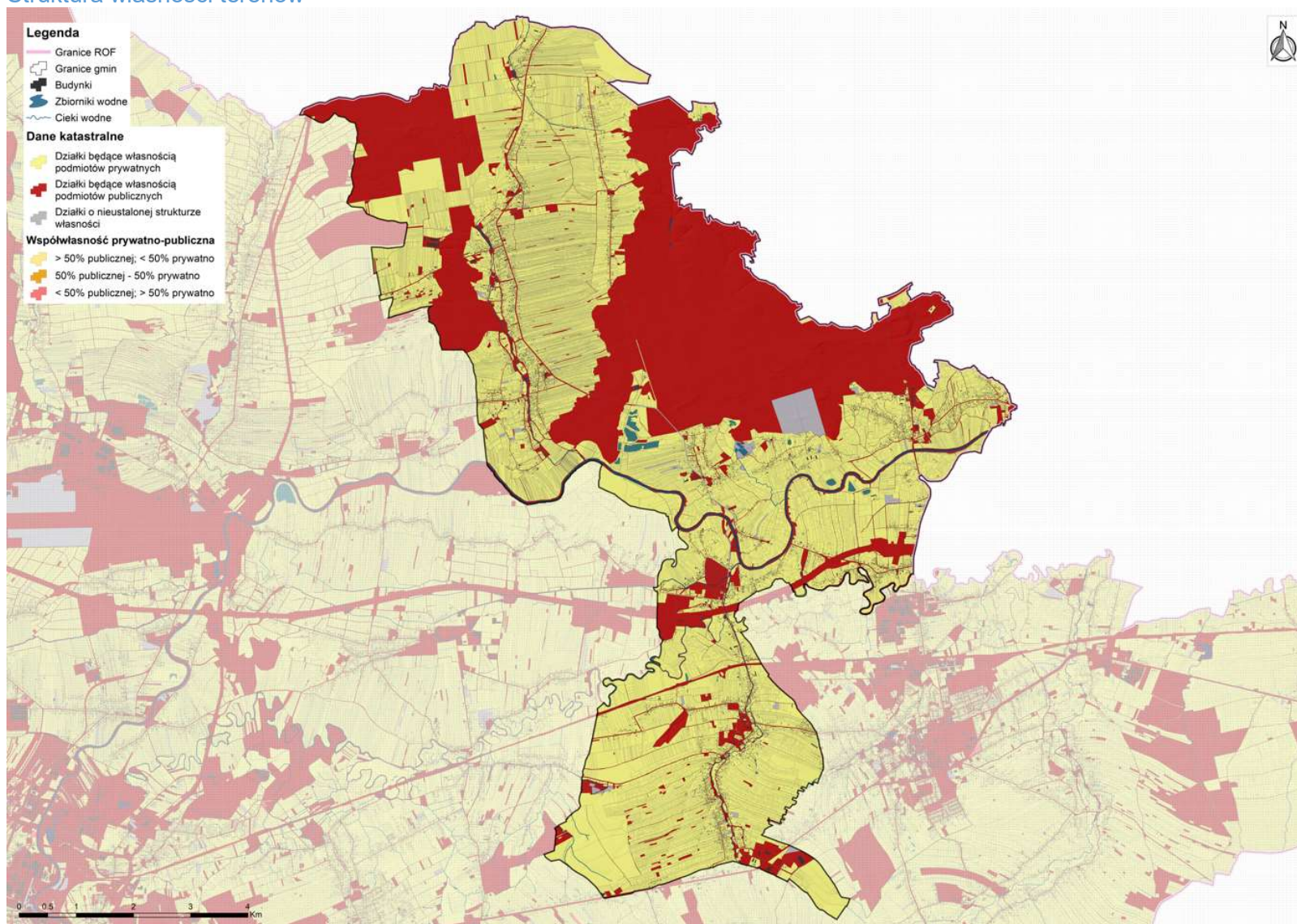
Źródło: opracowanie własne

Mapa 55. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



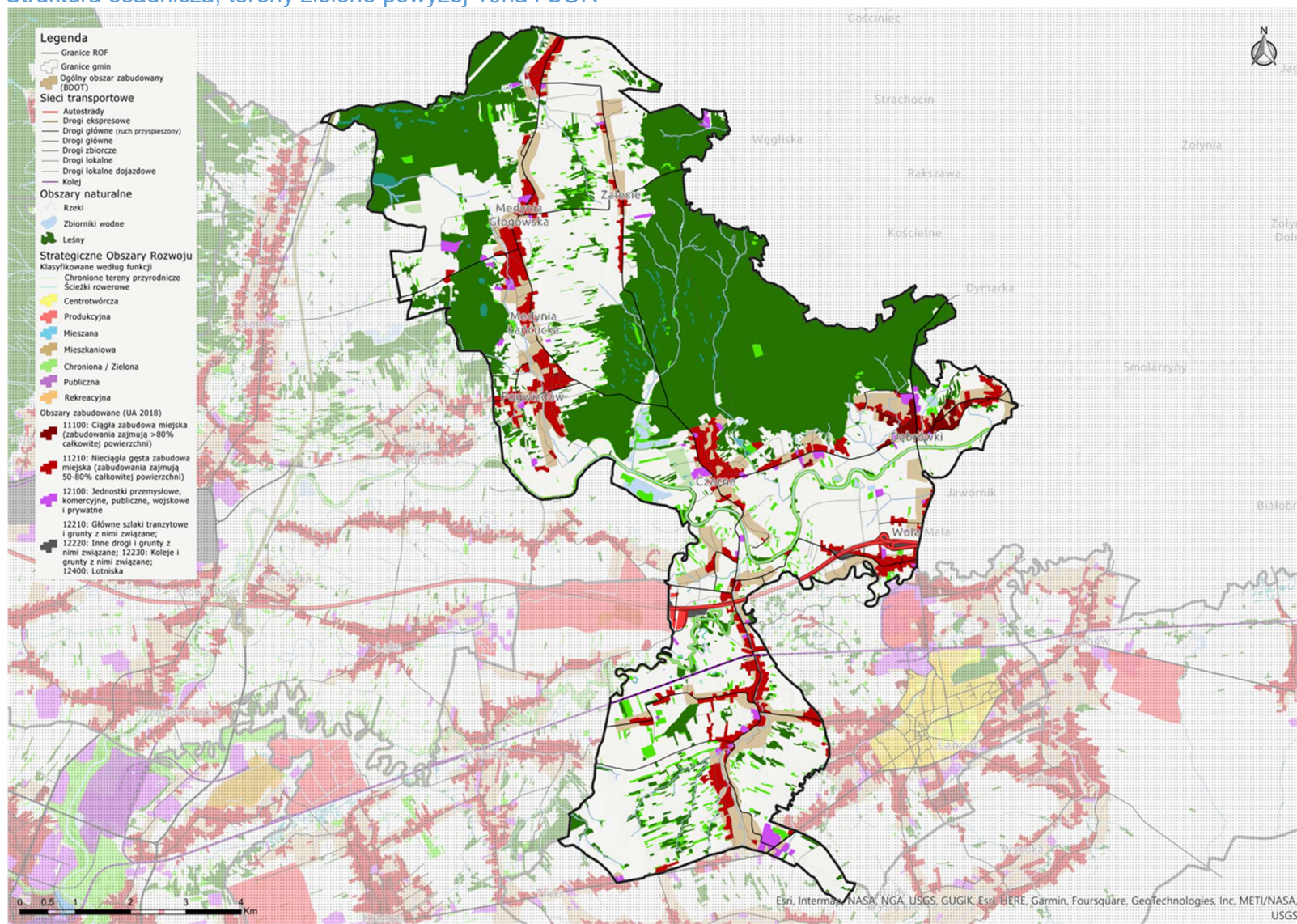
Źródło: opracowanie własne

Mapa 56. Struktura własności terenów



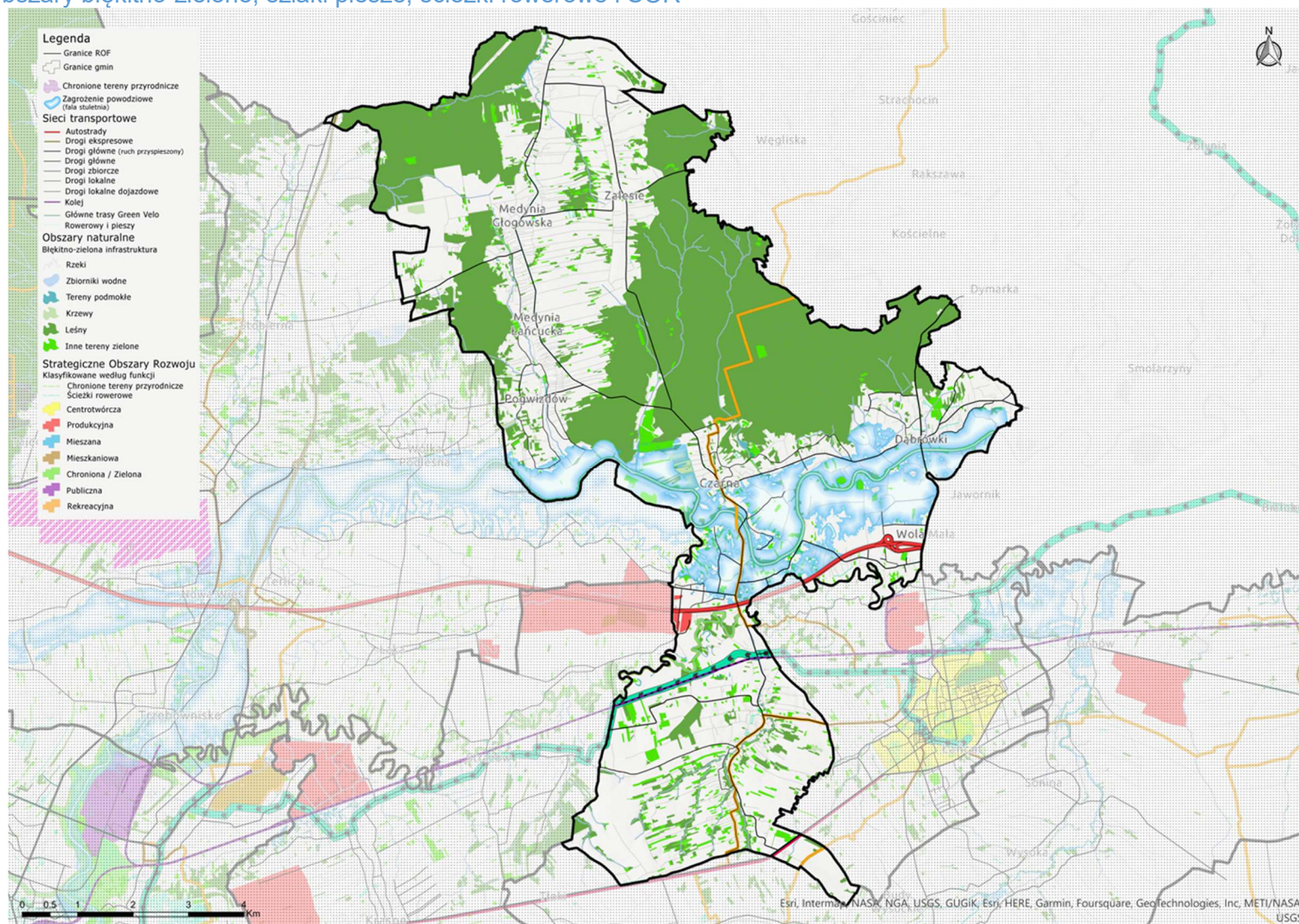
Źródło: opracowanie własne

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



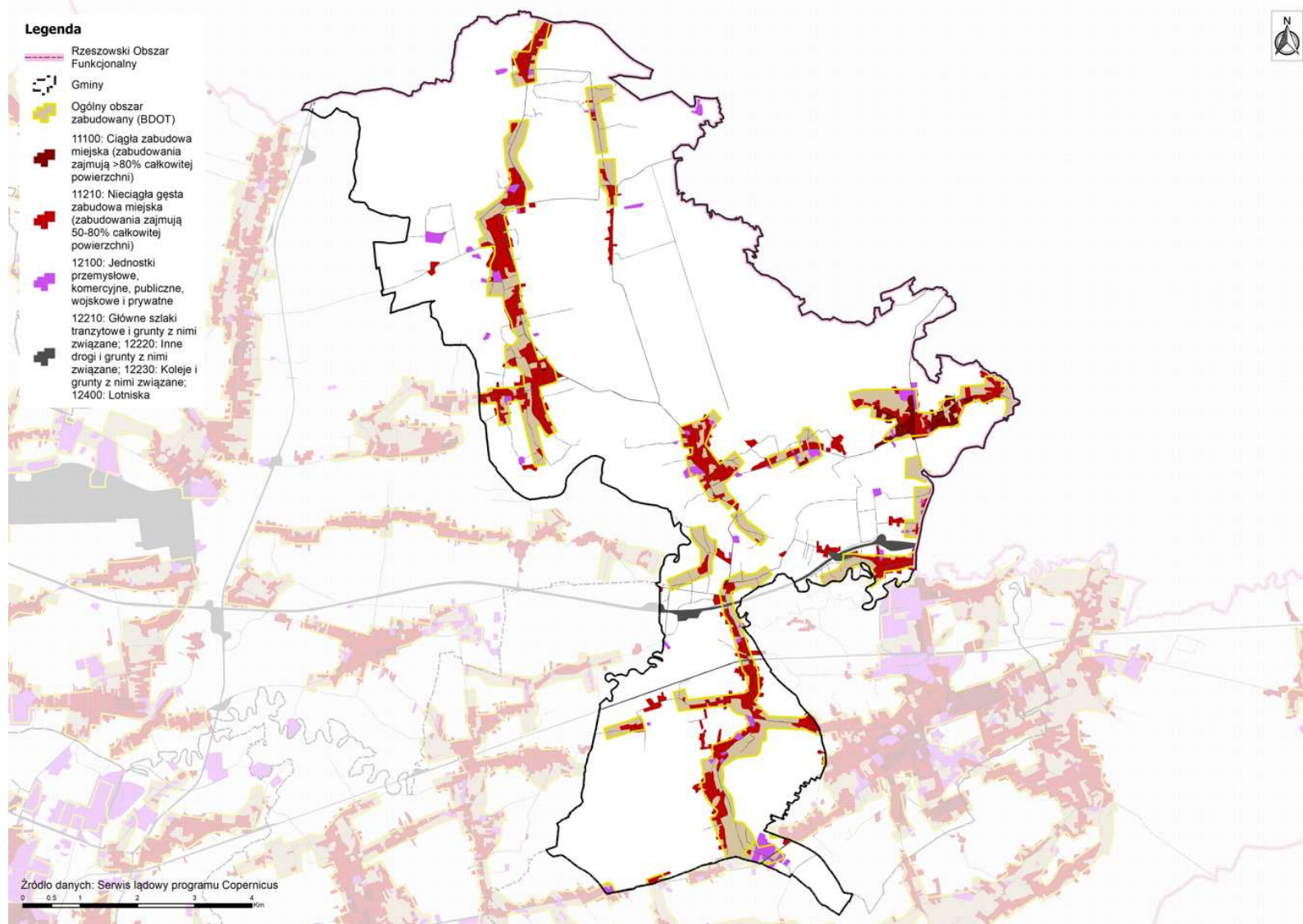
Źródło: opracowanie własne

Mapa 58. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



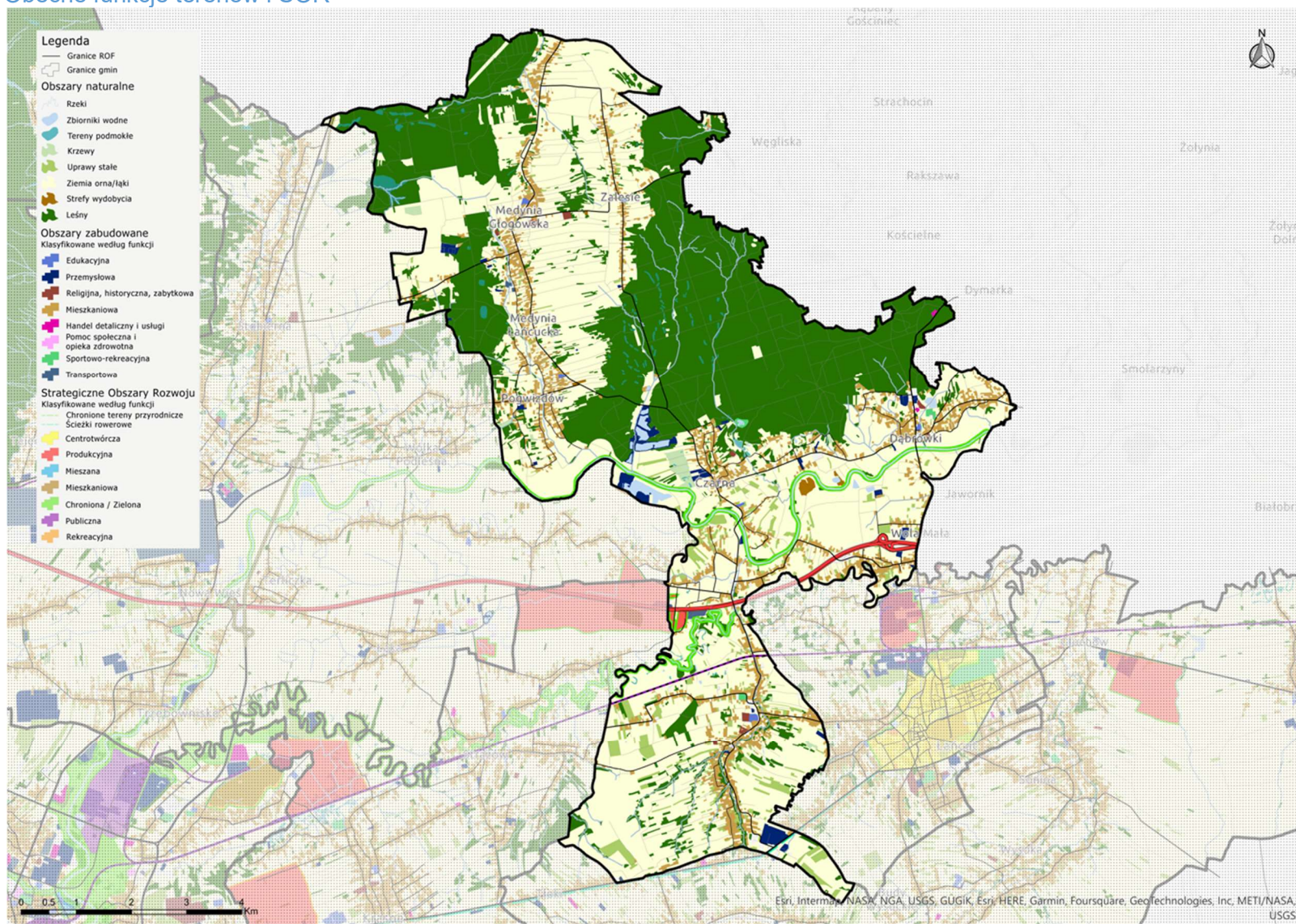
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: opracowanie własne

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



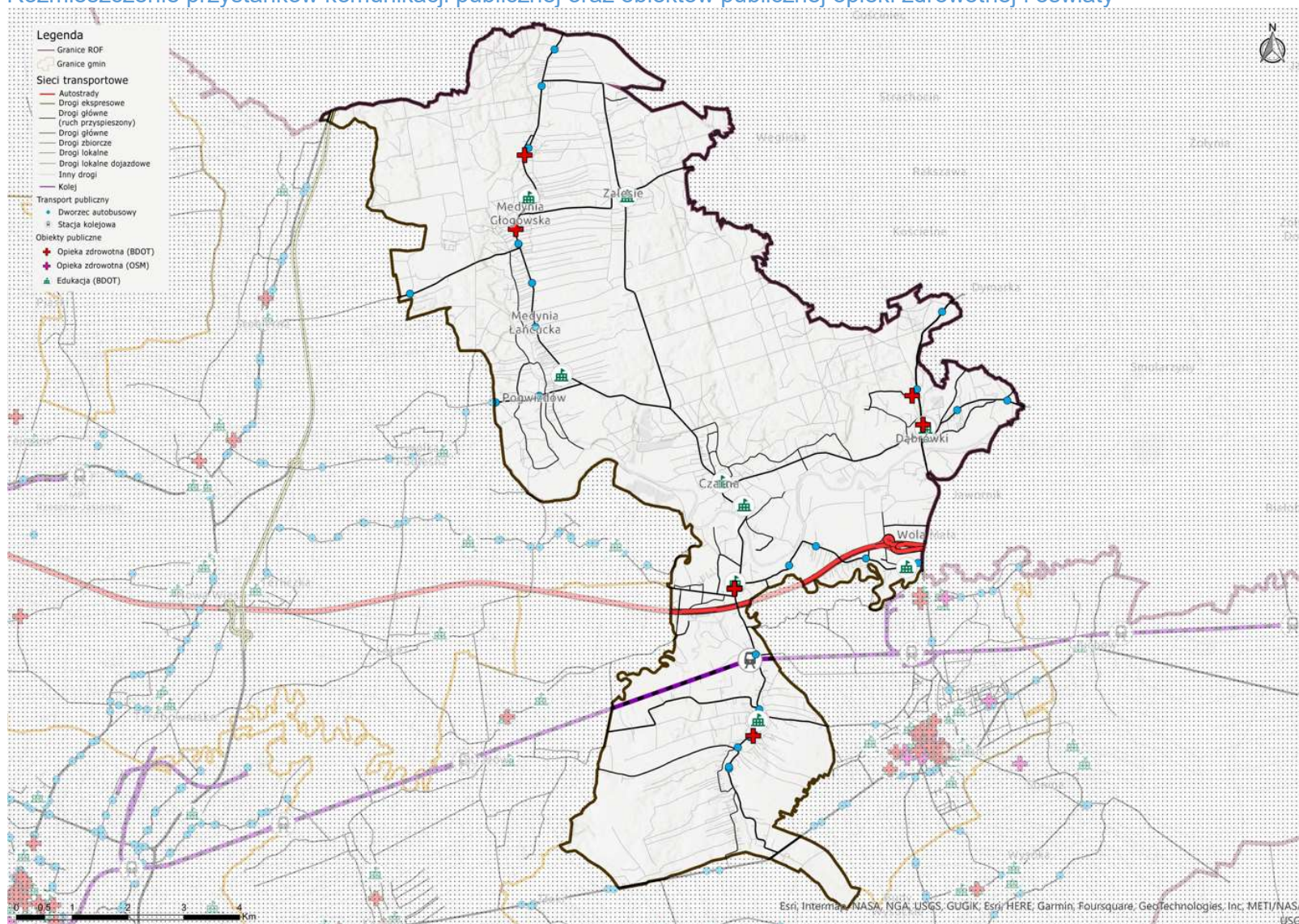
Źródło: opracowanie własne

Mapa 60. Obecne funkcje terenów i SOR



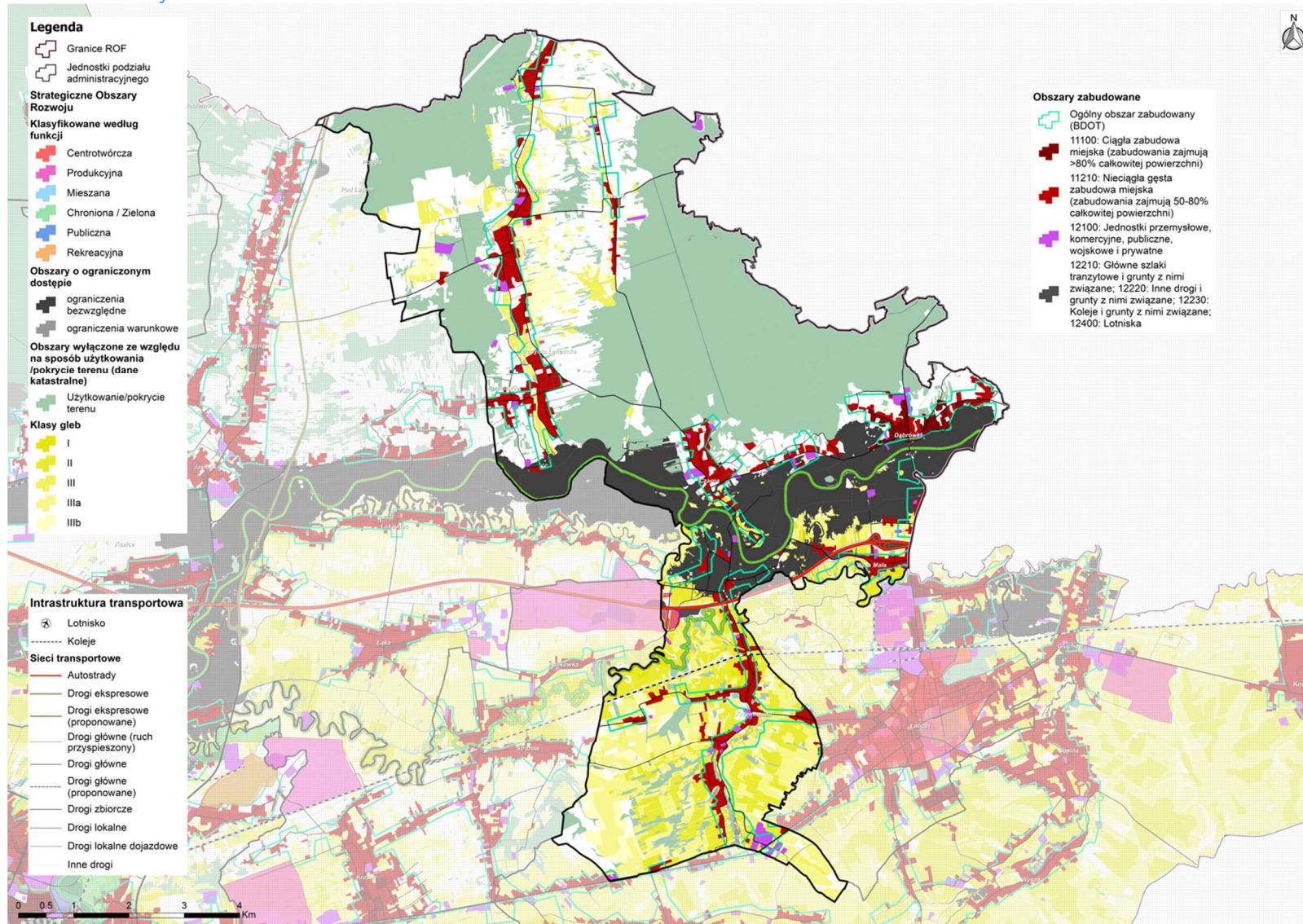
Źródło: opracowanie własne

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



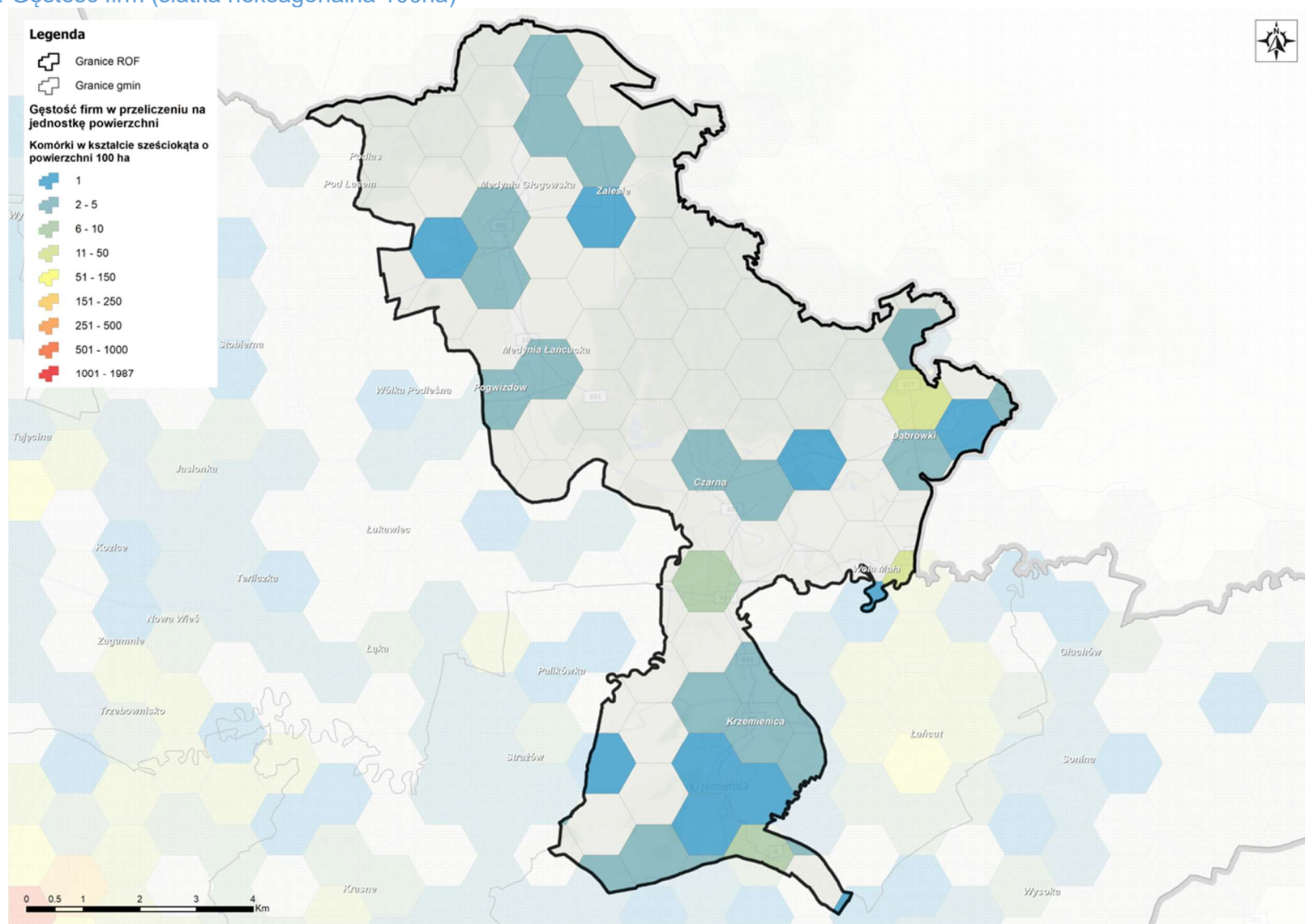
Źródło: opracowanie własne

Mapa 20. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 62. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

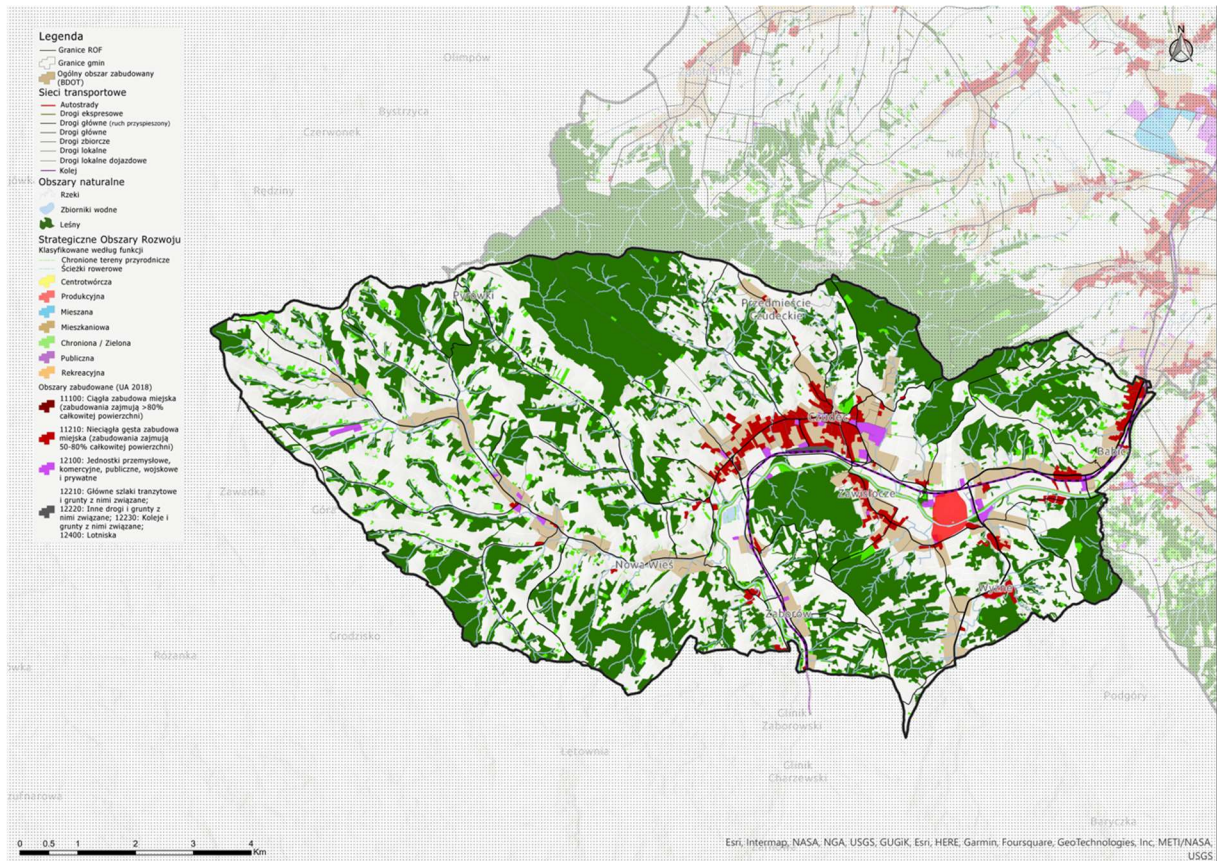


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

CZUDEC

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	86
2. Informacje ogólne o gminie	86
3. Demografia	87
4. Główne wskaźniki gospodarcze	88
5. Dokumenty planistyczne	88
6. Rynek mieszkaniowy i dzw	90
7. Zagospodarowanie przestrzenne	91
8. Załączniki.....	96

Spis rysunków

Rysunek 23. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	87
Rysunek 24. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	87
Rysunek 25. Pracujący i bezrobotni.....	88
Rysunek 26. Statystyki firm (według REGON).....	88
Rysunek 27. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	90
Rysunek 28. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	91
Rysunek 29. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020).....	91

Spis map

Mapa 63. Układ transportowy	86
Mapa 64. Mpzp w Gminie Czudec	89
Mapa 65. Struktura osadnicza	92
Mapa 66. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	92
Mapa 67. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	93
Mapa 68. Uzgodnione SOR w Gminie Czudec	94
Mapa 69. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	95
Mapa 70. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km).....	95
Mapa 71. Dostęp działek do sieci energetycznej	96
Mapa 72. Dostęp działek do sieci gazowniczej	97
Mapa 73. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	98
Mapa 74. Dostęp działek do sieci wodociągowej	99
Mapa 75. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	100
Mapa 76. Struktura własności terenów	101
Mapa 77. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	102
Mapa 78. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	103
Mapa 79. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	104
Mapa 80. Obecne funkcje terenów i SOR.....	105
Mapa 81. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	106
Mapa 82. Zestawienie wyników analiz	107
Mapa 83. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	108

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

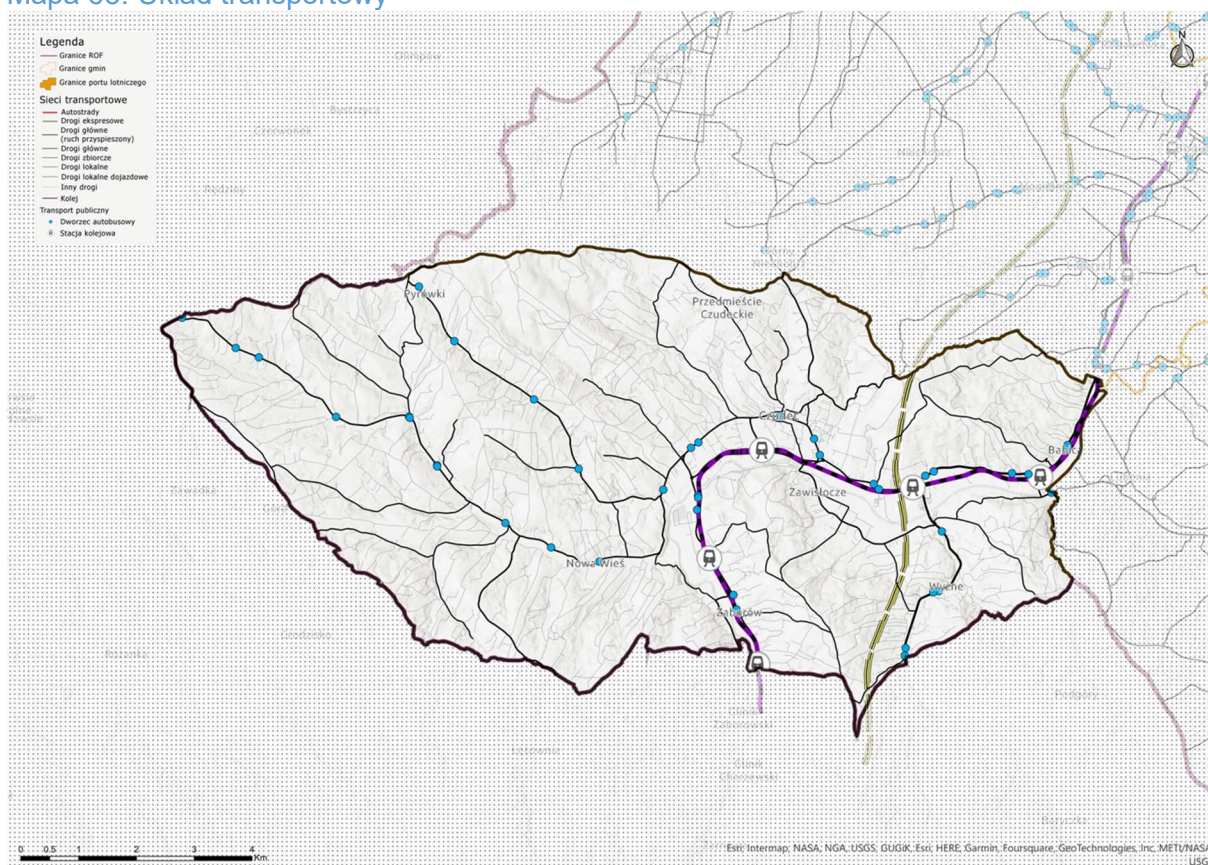
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Czudec z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o świadczenie 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.

2. 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 63](#)).

Mapa 63. Układ transportowy



Źródło: Opracowanie własne

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

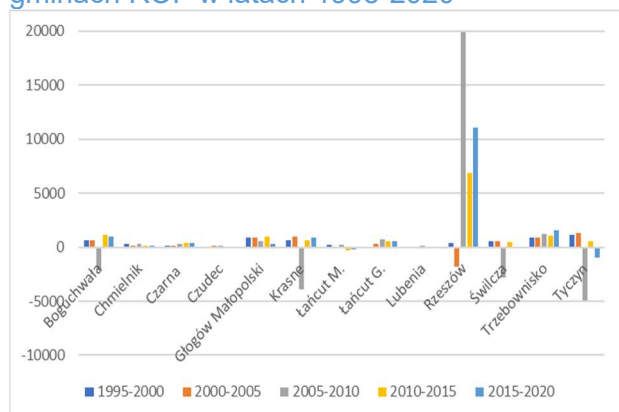
- dolina Wisłoka wyznaczająca główną oś osadniczą (Babica, Czudec, Zaborów) i komunikacyjną gminy (DK 19 + DW988), a także posiadająca charakter strategicznego korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- miejscowość gminna Czudec jako centralny ośrodek gminy, skupiający 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.

3. Demografia

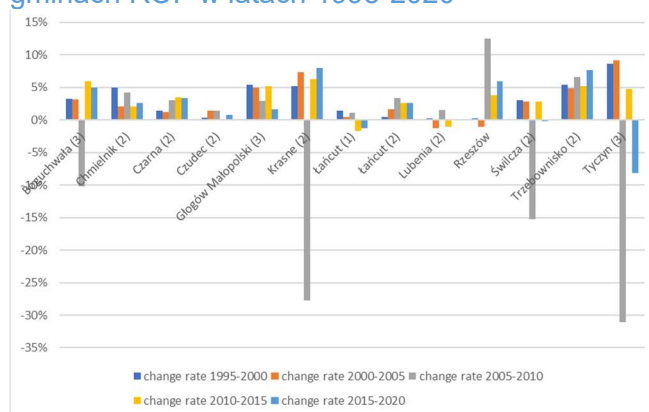
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **11 817 mieszkańców**. Czudec stanowi 3% potencjału ludnościowego ROF. Liczba mieszkańców gminy jest stosunkowo stabilna. W latach 2005-2020 wzrosła o 245 osób, z czego w latach 2014-2020 o 77 osób (Rysunek 23, Rysunek 24).

Rysunek 23. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 24. 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

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.

będzie 5-6% spadek liczby osób w wieku produkcyjnym (udział tej grupy mieszkańców spadnie poniżej 59%). Odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym spadnie do niespełna 18%, a poprodukcyjnym wzrośnie do ponad 23%.

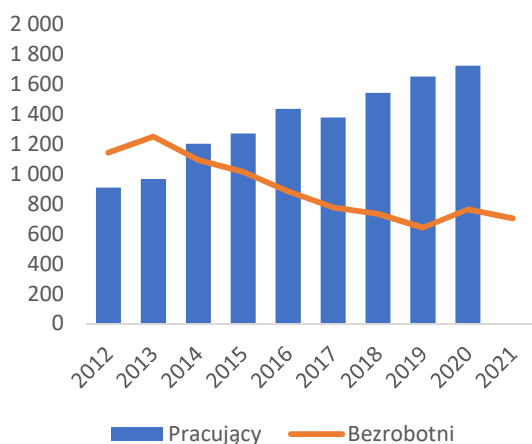
4. Główne wskaźniki gospodarcze

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 25). 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.

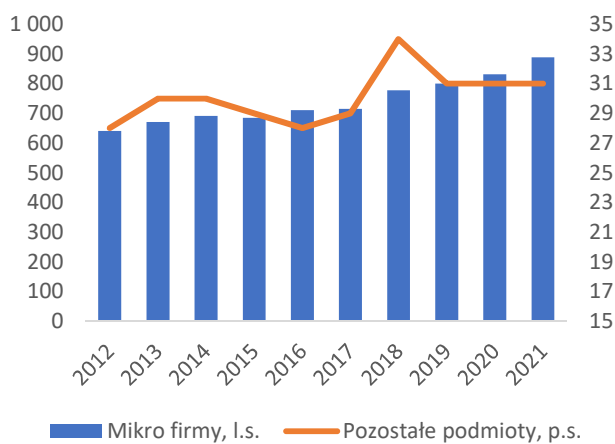
Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą zdecydowanie dominują mikrofirmy (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 889. 31 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było największych - 250 i więcej zatrudnionych – firm (Rysunek 26). 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 25. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 26. Statystyki firm (według REGON)



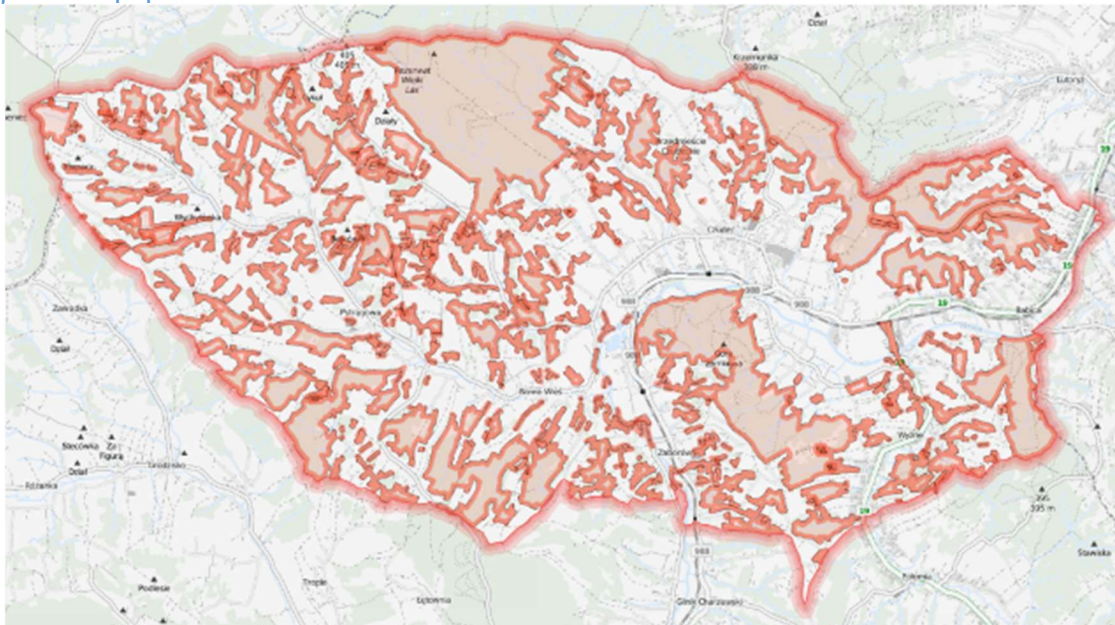
Źródło: GUS

5. 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 1 475 ha, a więc 17% powierzchni gminy (Mapa 64). 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 wysoki,

natomiast nadal zbyt niski, aby mpzp były podstawowym narzędziem zarządzania rozwojem przestrzennym (Tabela 4).

Mapa 64. Mpzp w Gminie Czudec



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

Tabela 4. 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		Projekt y 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
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
-----	-----	-------	-------	---	---	-----	----	-------

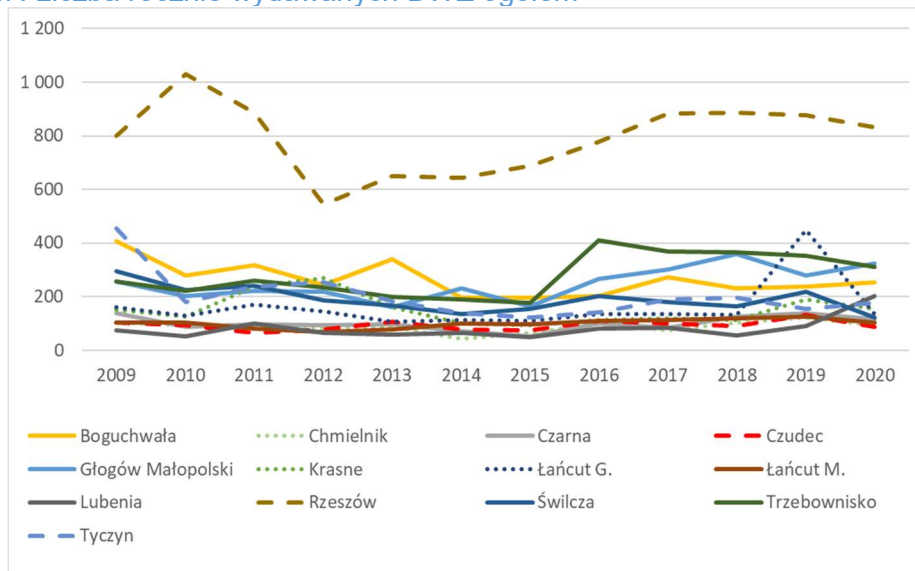
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

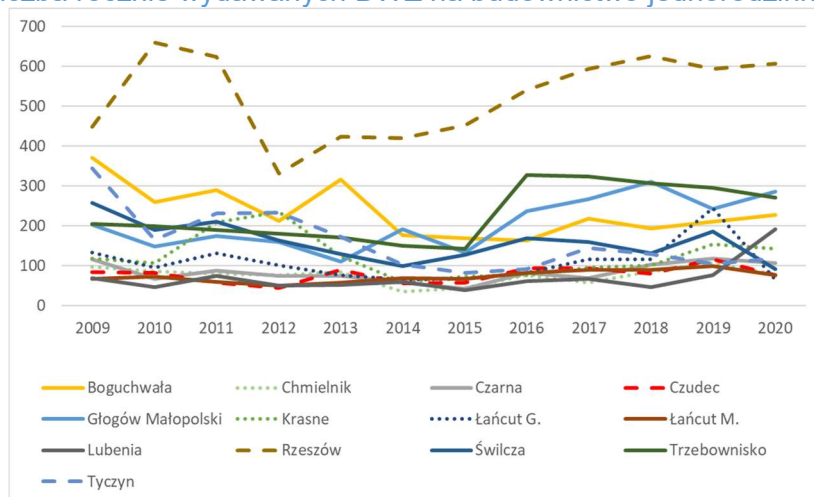
Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, duża część procesów w zakresie zagospodarowania przestrzennego opiera się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w ostatniej dekadzie utrzymuje się na średnim poziomie ok. 90 rocznie, przy pewnych fluktuacjach między latami (w przedziale 65-132). Zdecydowana większość decyzji przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 27 i Rysunek 28 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 27. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



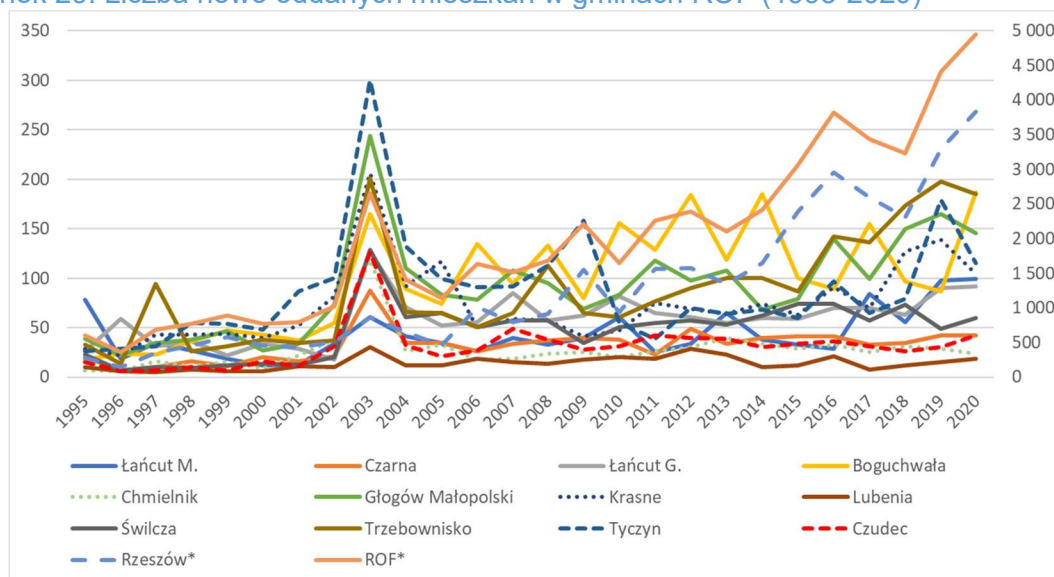
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 28. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 29. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



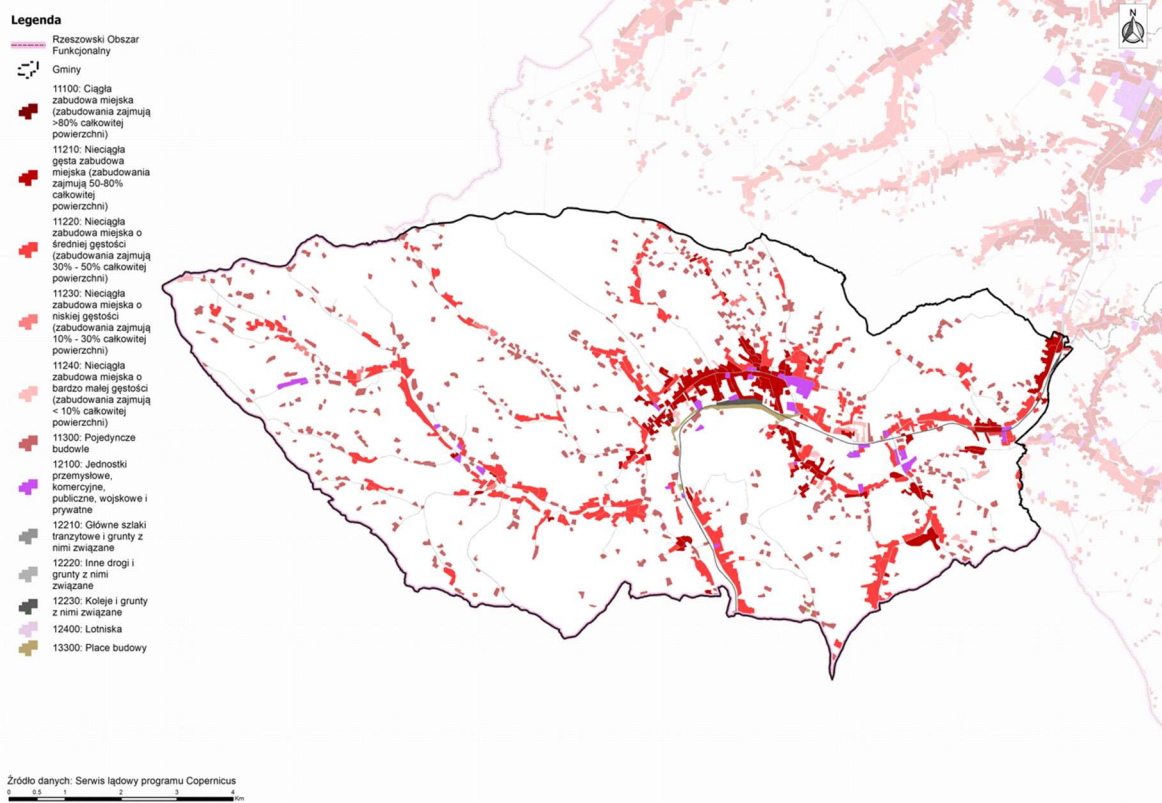
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

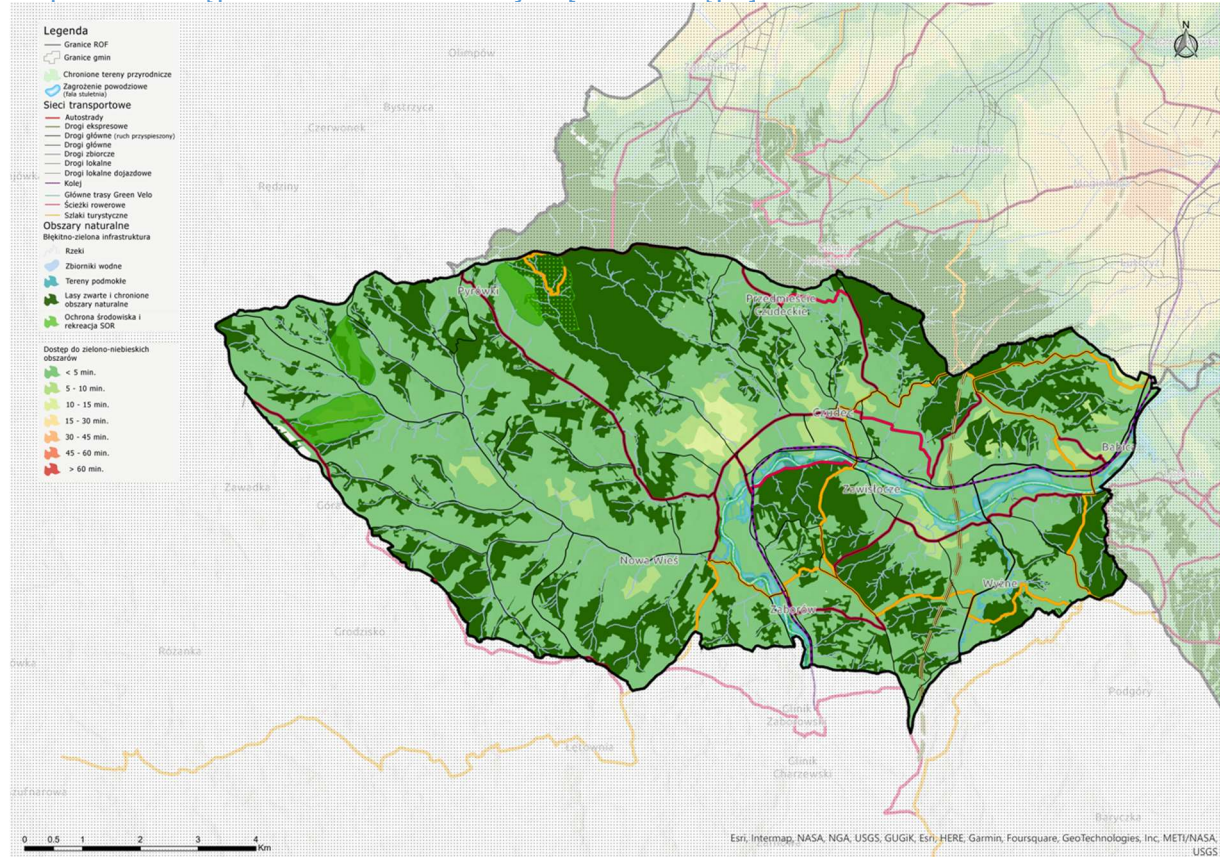
Struktura osadnicza gminy jest powiązana z naturalnym ukształtowaniem terenu i nawiązuje do układu dolin. Koncentracja zwartej zabudowy znajduje się w centralnej części miejscowości gminnej Czudec. Jednak w jej peryferyjnych częściach pojawiają się także obszary rozproszonej zabudowy o słabo czytelnej strukturze przestrzennej (Mapa 65). Dzięki położeniu w urozmaiconym przyrodniczo terenie pogórza, wszystkie miejscowości gminy charakteryzują się dobrym dostępem do terenów zielonych (Mapa 66 i Mapa 67).

Mapa 65. Struktura osadnicza



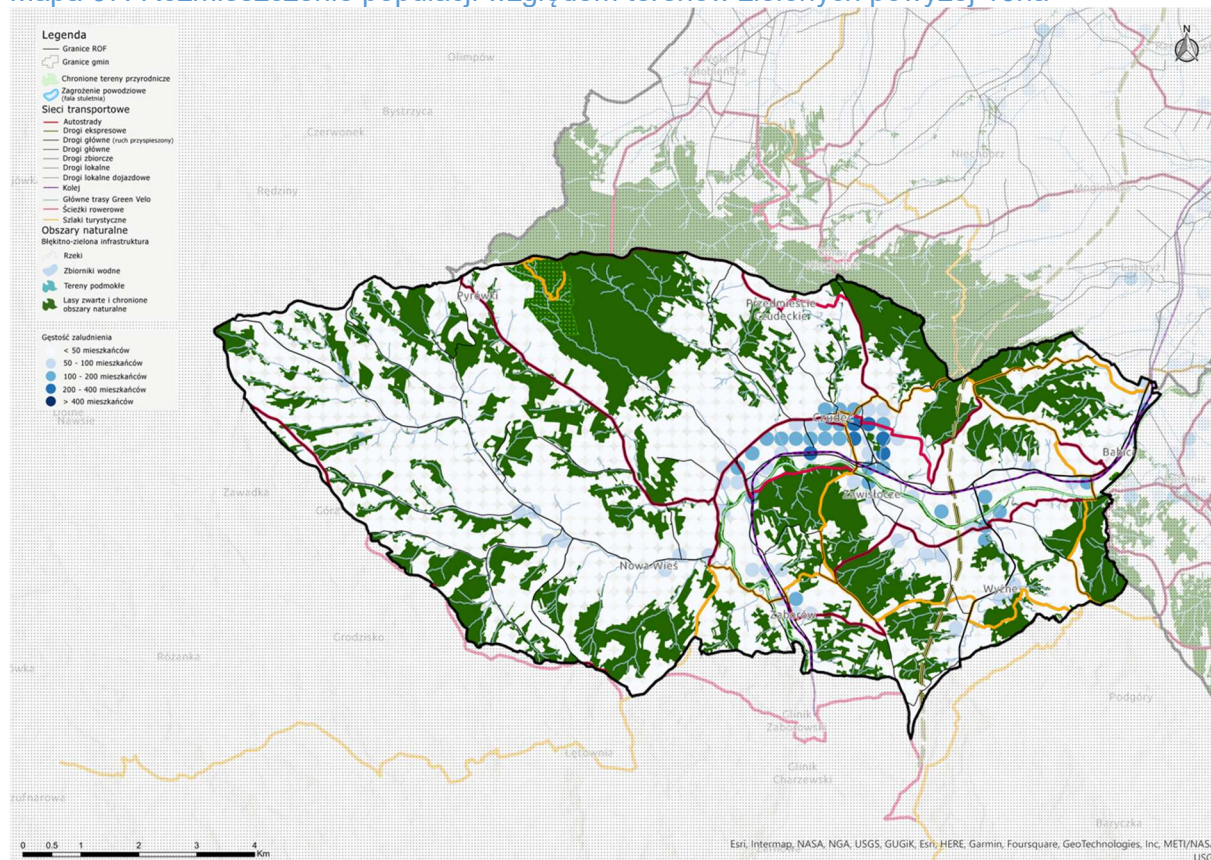
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 66. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 67. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha

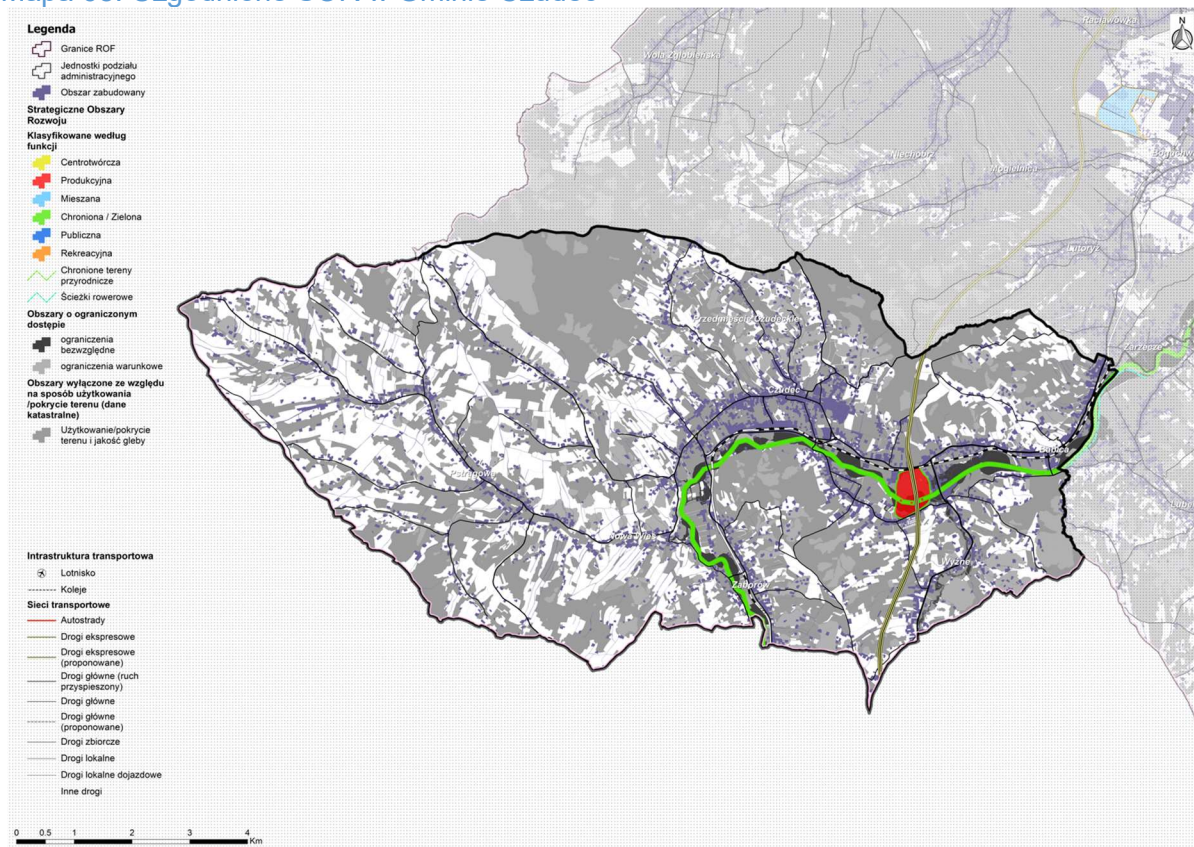


W wymiarze strategicznym dla gminy kluczowe jest wykorzystanie potencjału węzła drogi ekspresowej S19 Babica po osiągnięciu jego pełnej funkcjonalności. Z tego punktu widzenia trafnie wyznaczono w ramach strategii przestrzennej ROF **strategiczny obszar rozwoju (SOR) w postaci strefy aktywizacji gospodarczej wokół przyszłego węzła (Mapa 68)**. U uruchomienie inwestycyjne terenów jest uwarunkowane odpowiednim uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 71 - Mapa 74](#) (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 69](#)), 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 70](#)). 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.

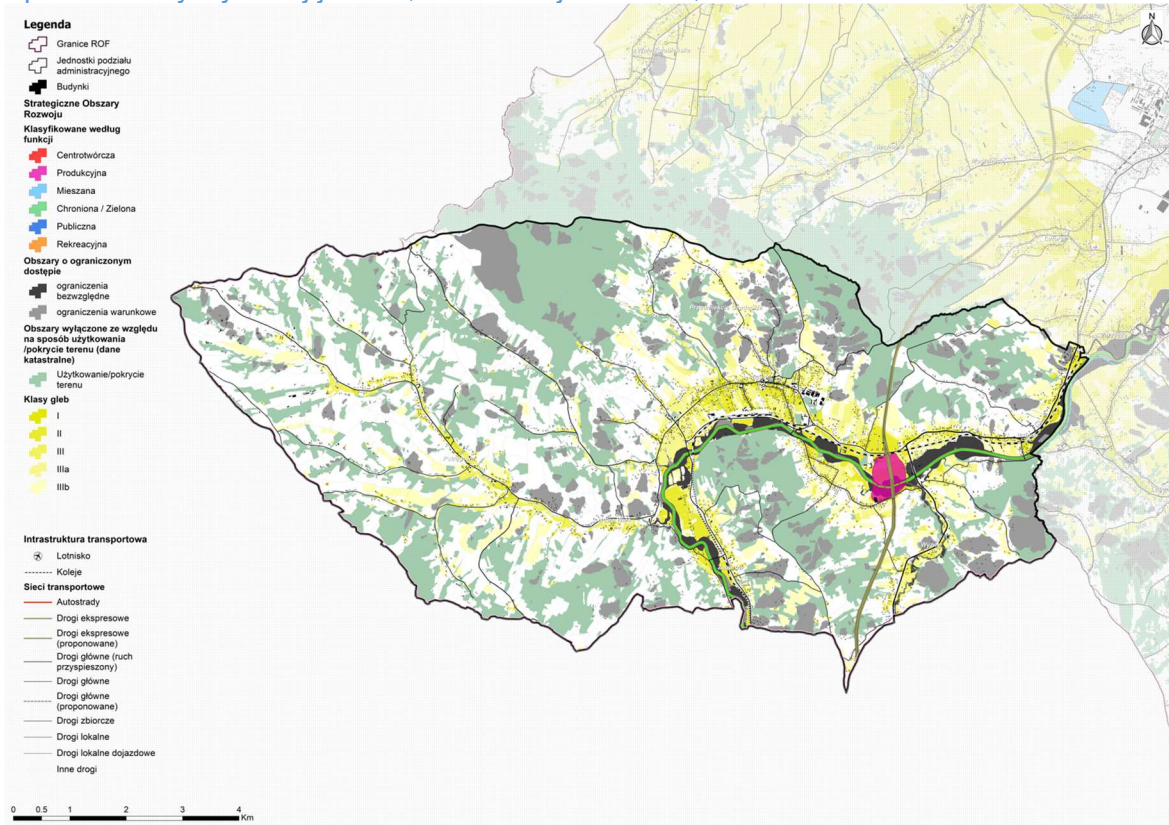
Zwiększenie efektywności produkcji rolnej wymagałoby konsolidacji silnie rozdrobnionych gospodarstw oraz specjalizacji w zakresie wysokowartościowej produkcji (np. produktów ekologicznych). Należałoby też dążyć do zwiększenia pozarolniczych dochodów gospodarstw (np. agroturystyka). Służyć temu może też 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



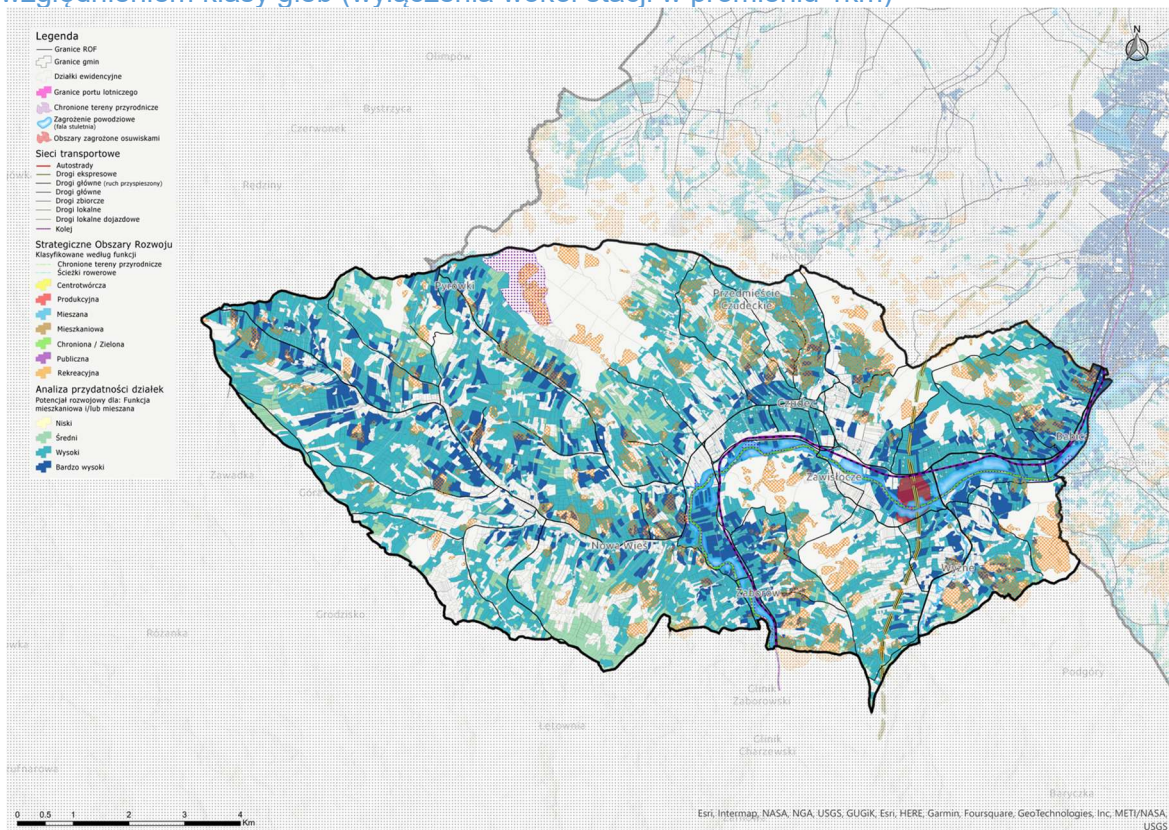
Źródło: Opracowanie własne

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



Źródło: Opracowanie własne

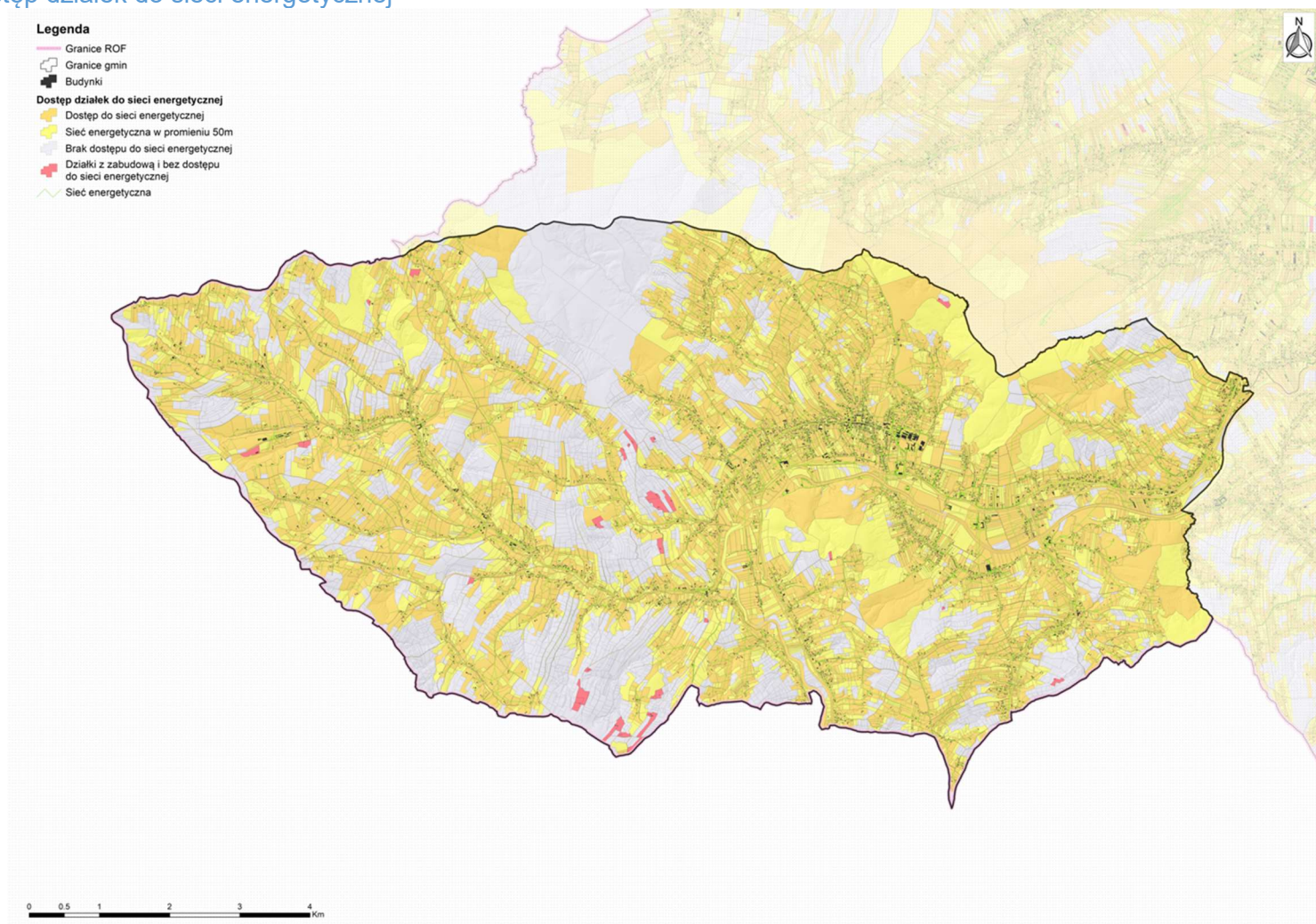
Mapa 70. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

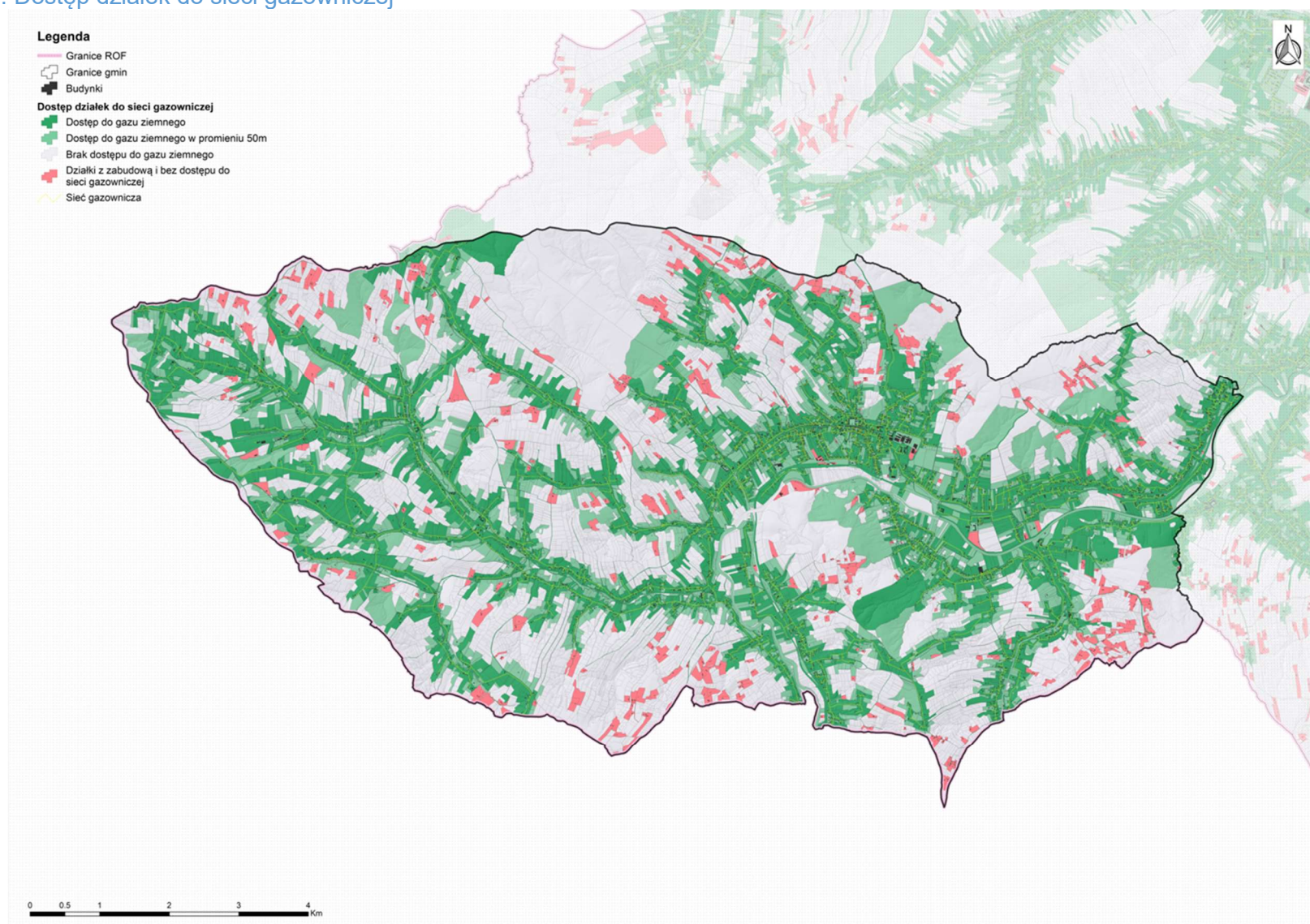
8. Załączniki

Mapa 71. Dostęp działek do sieci energetycznej



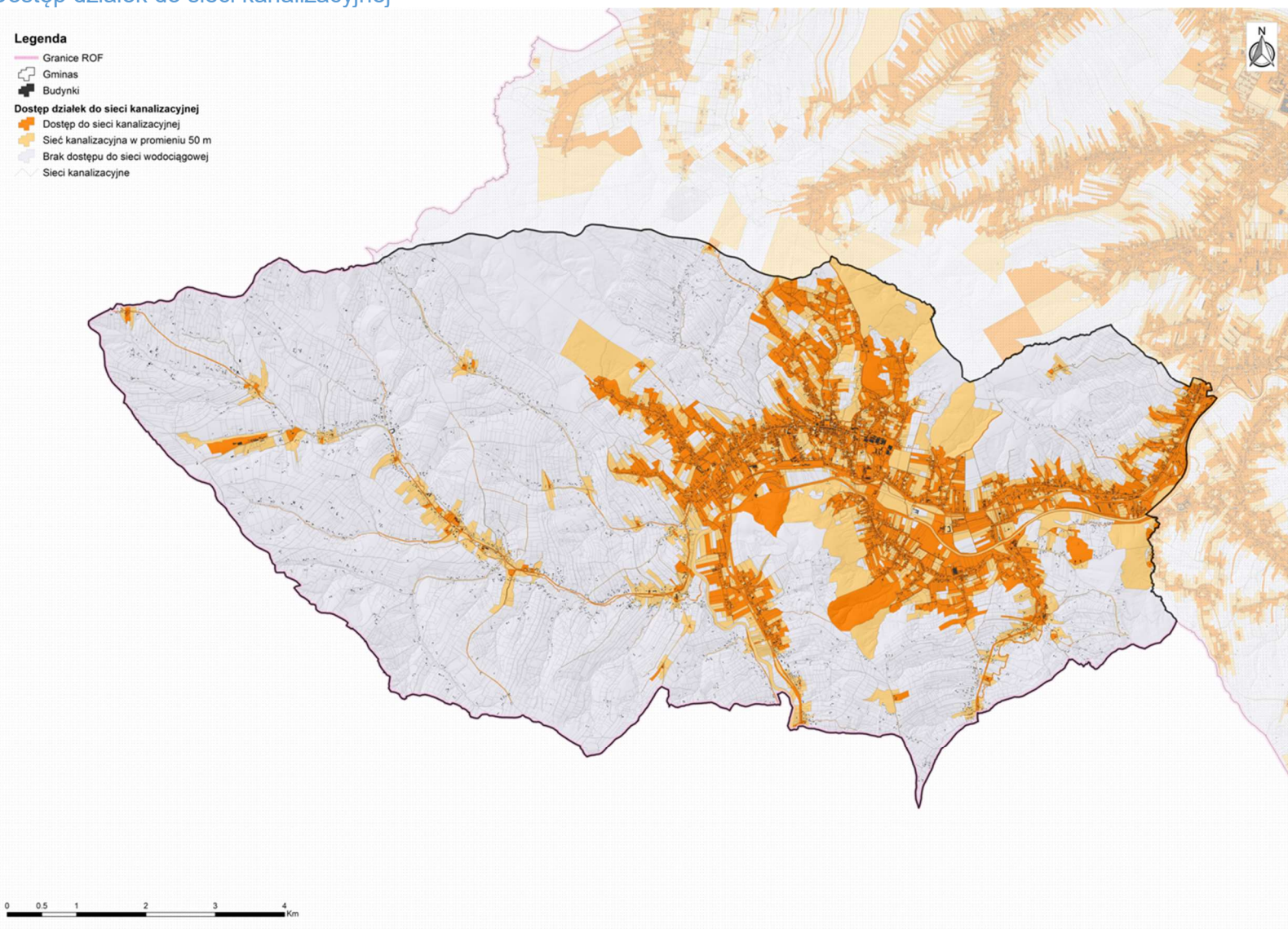
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 72. Dostęp działek do sieci gazowniczej



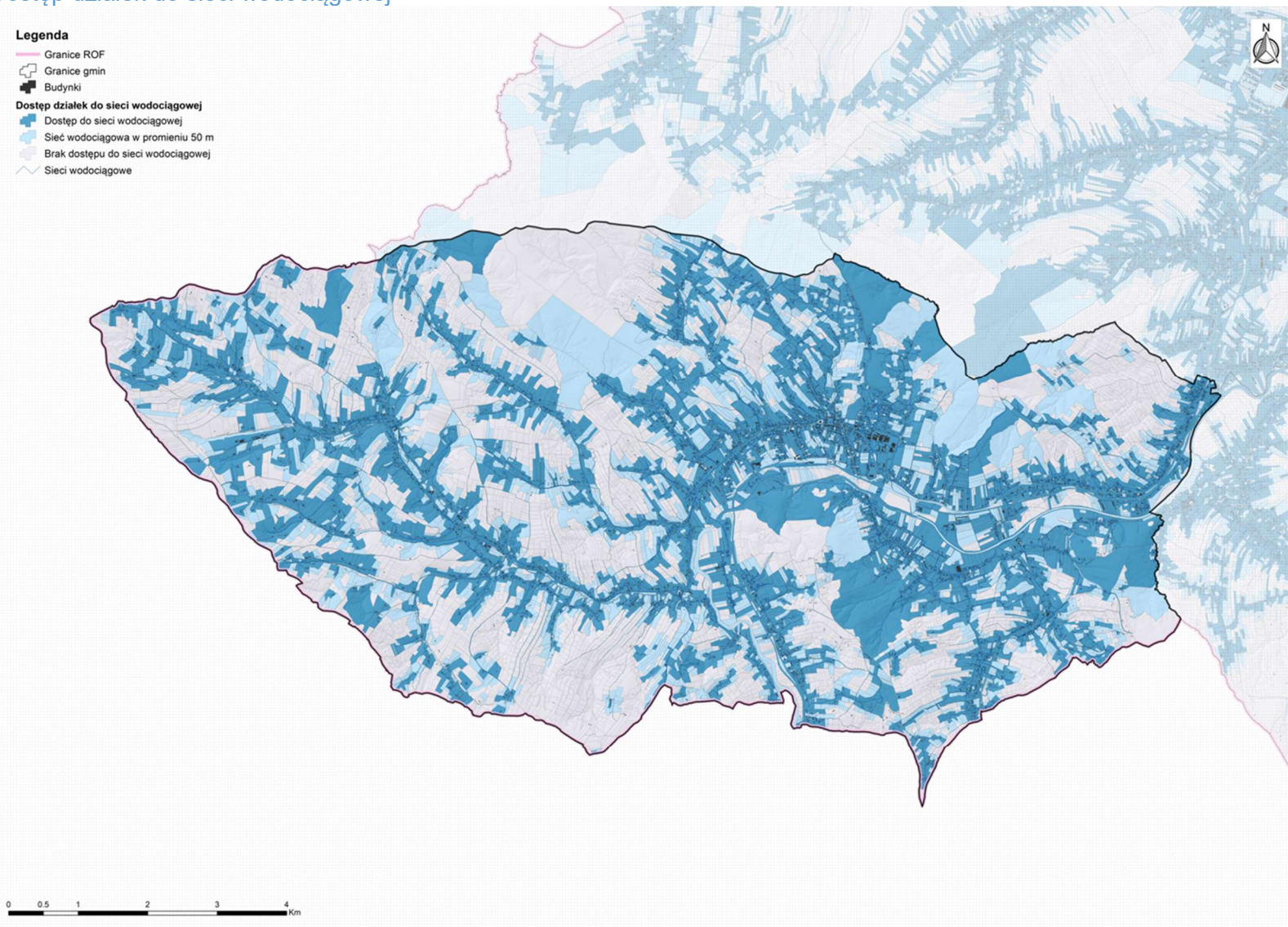
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 73. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



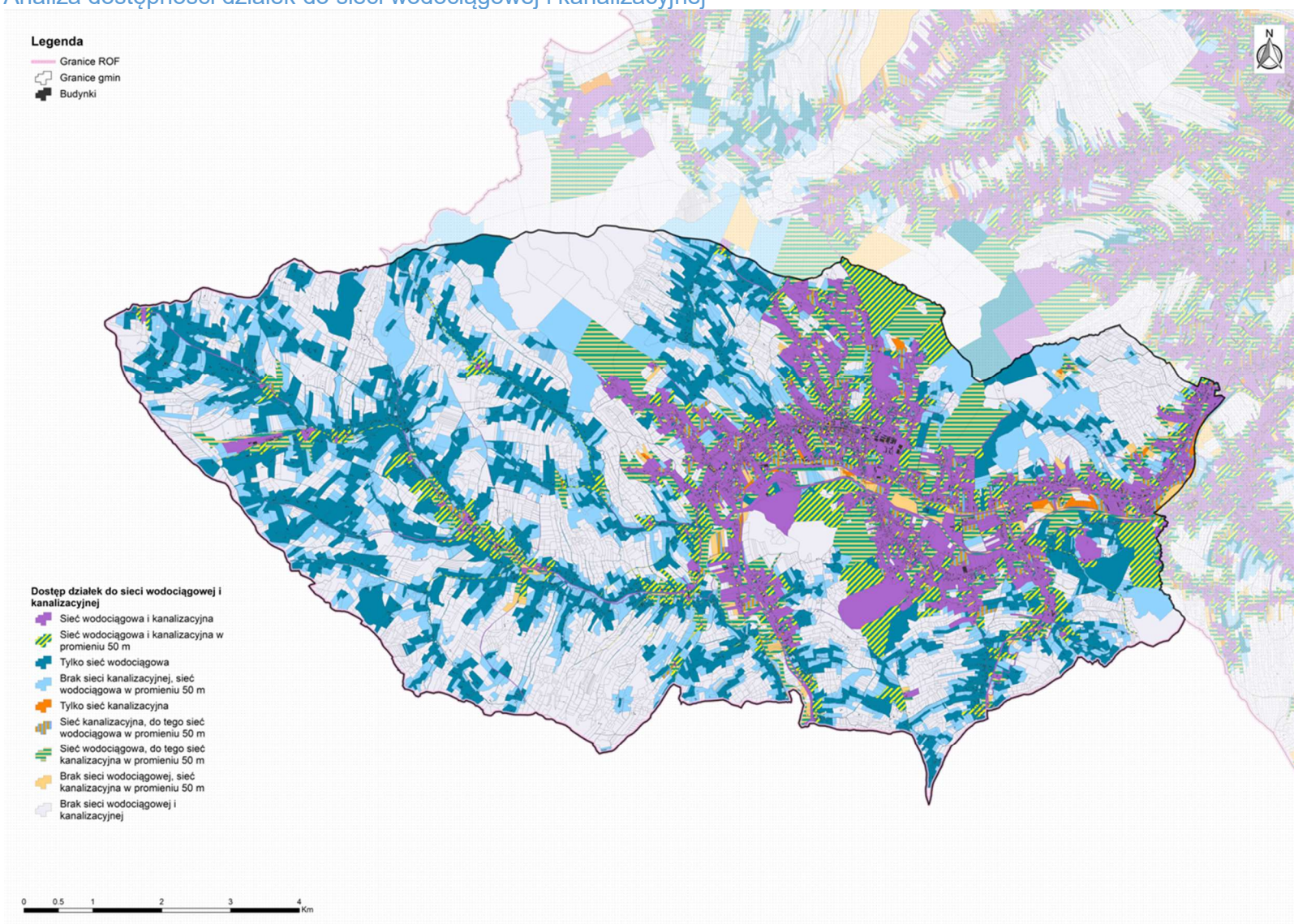
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 74. Dostęp działek do sieci wodociągowej



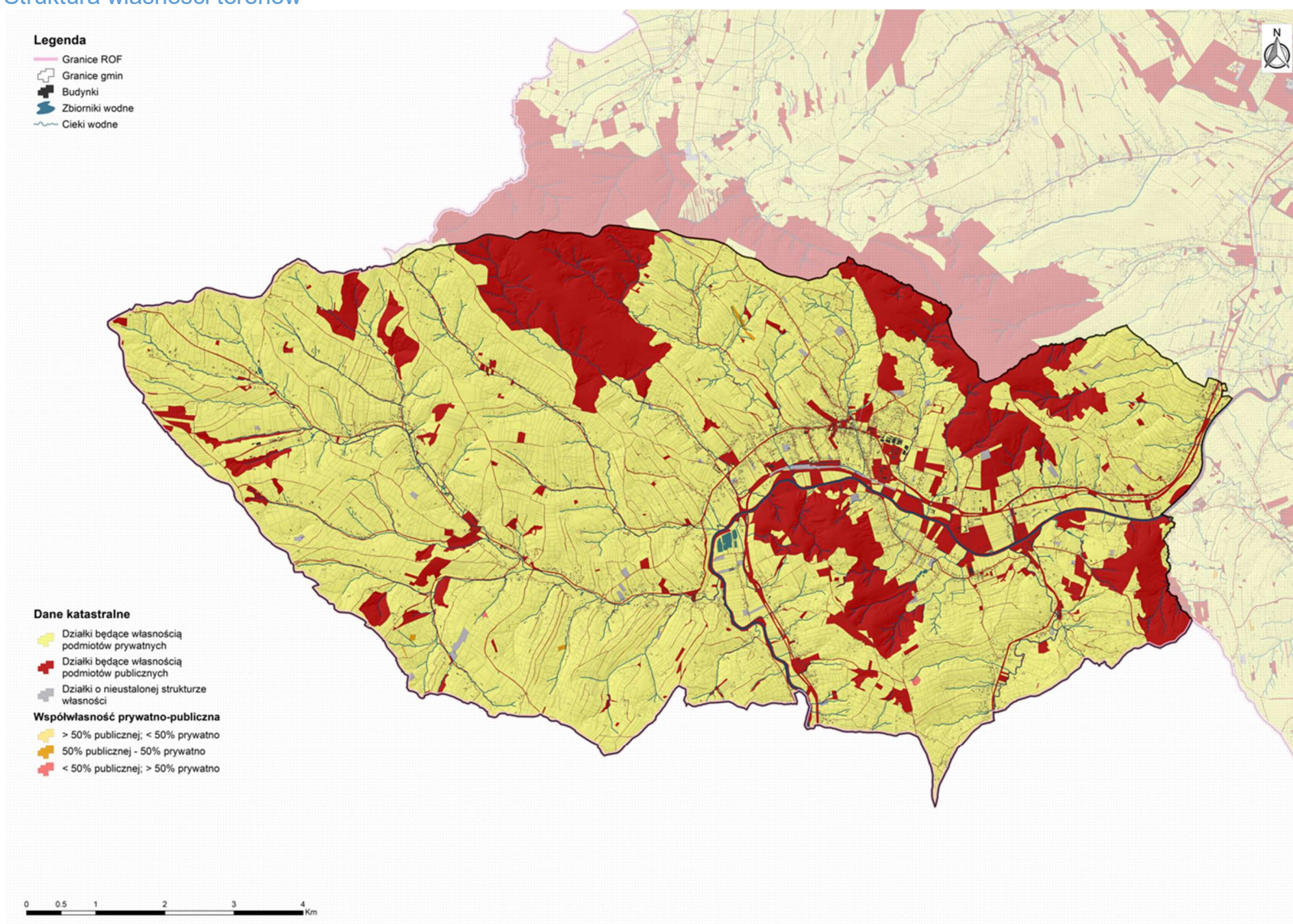
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 75. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



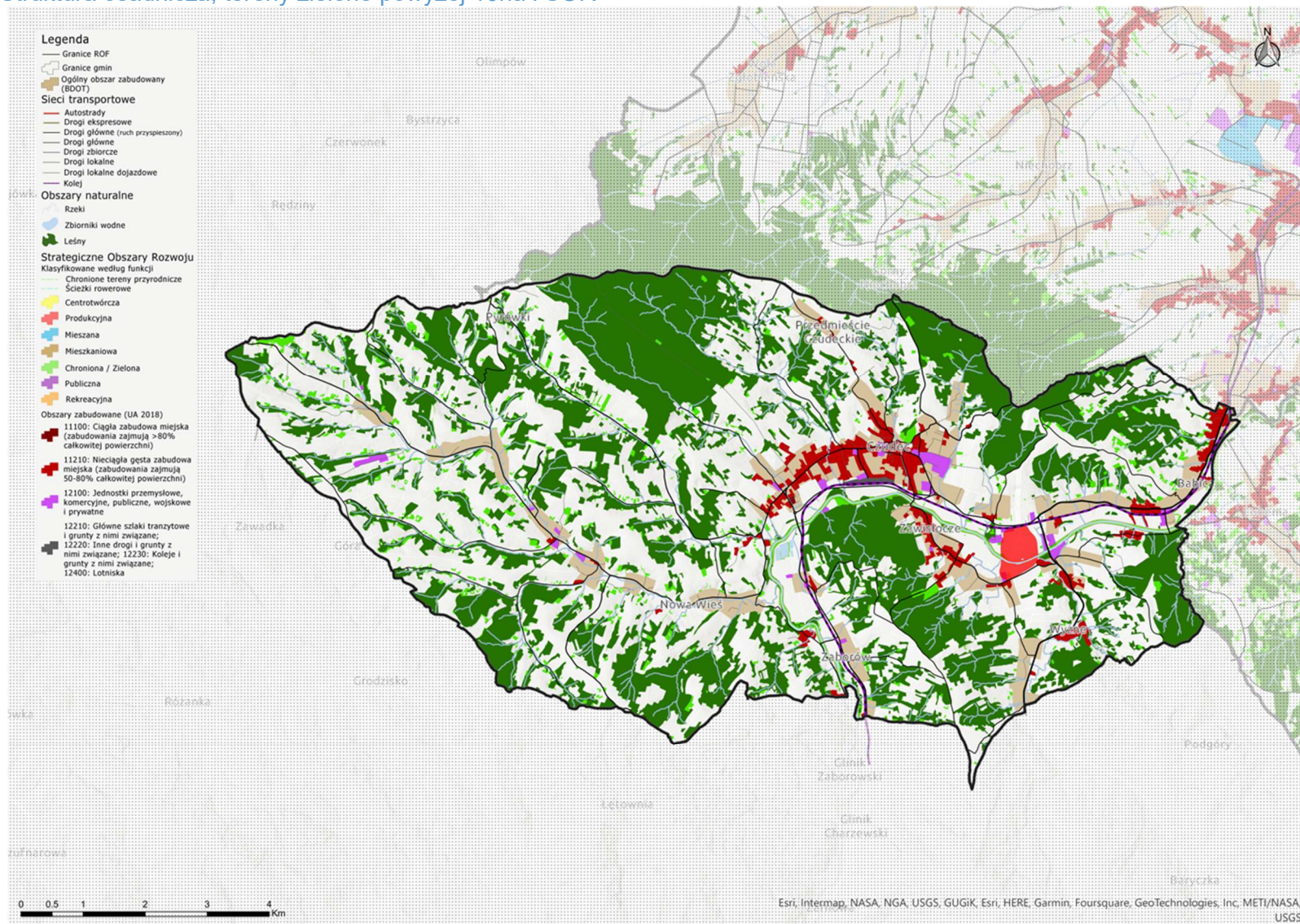
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 76. Struktura własności terenów



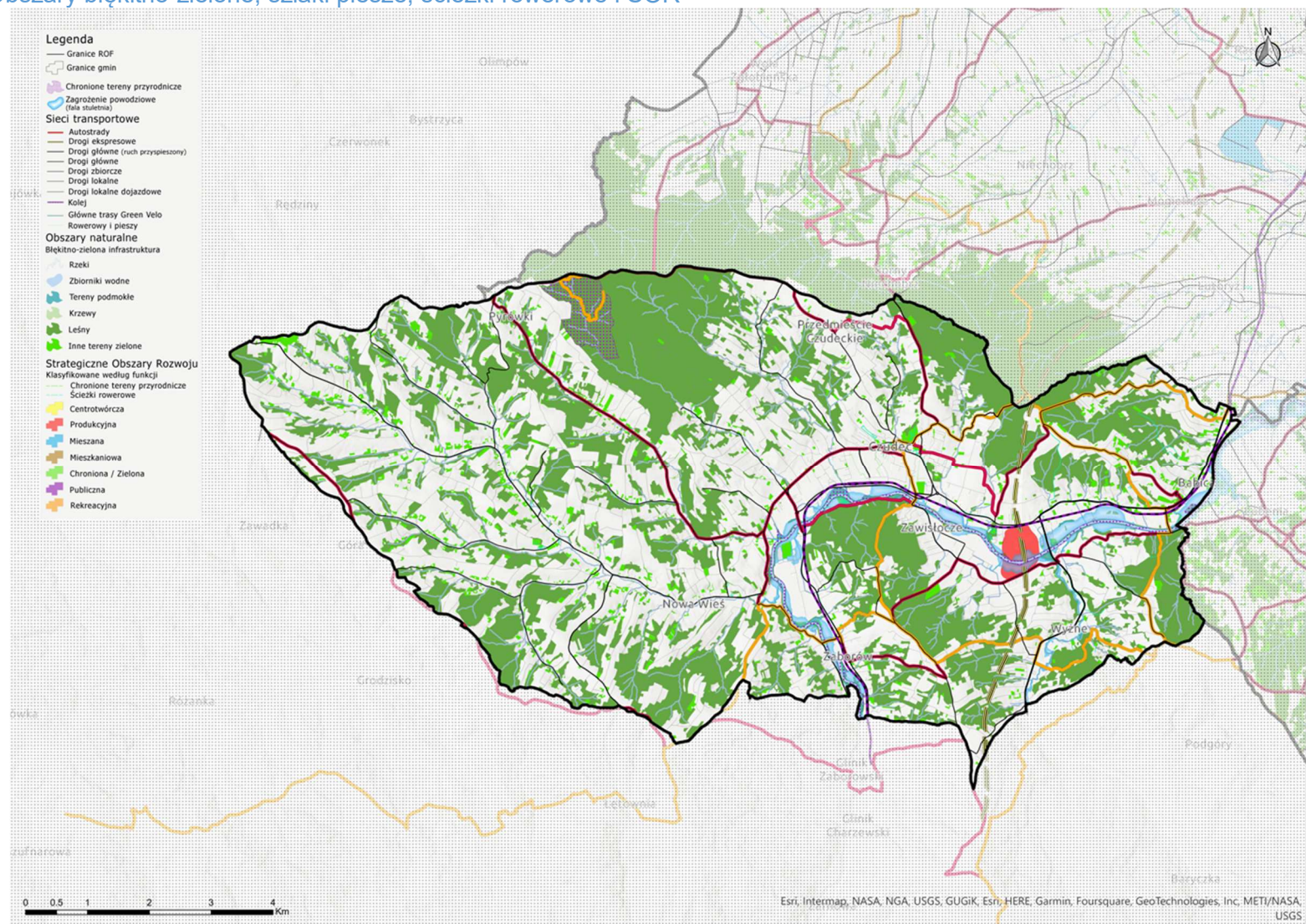
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 77. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



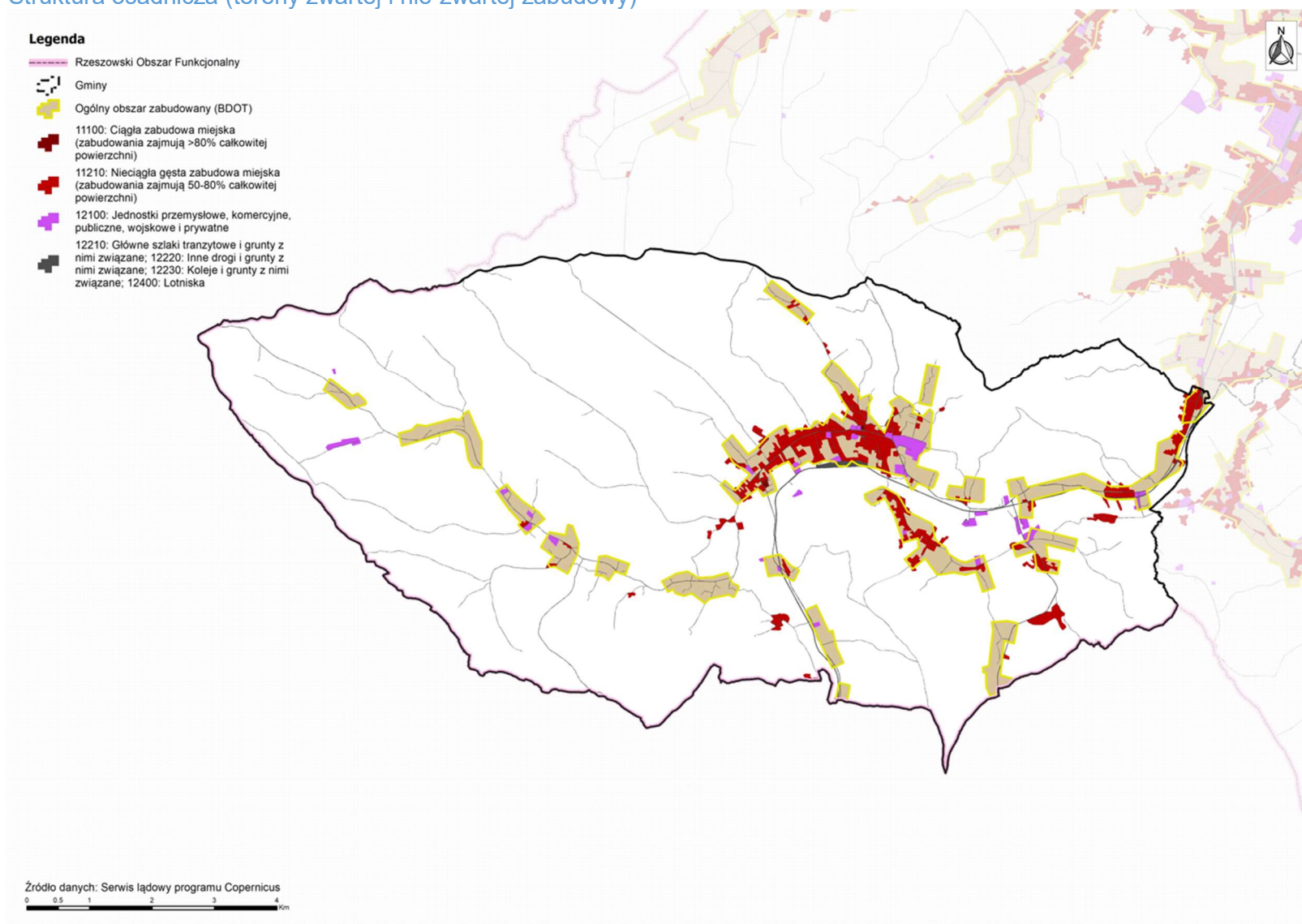
Źródło: Opracowanie własne

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



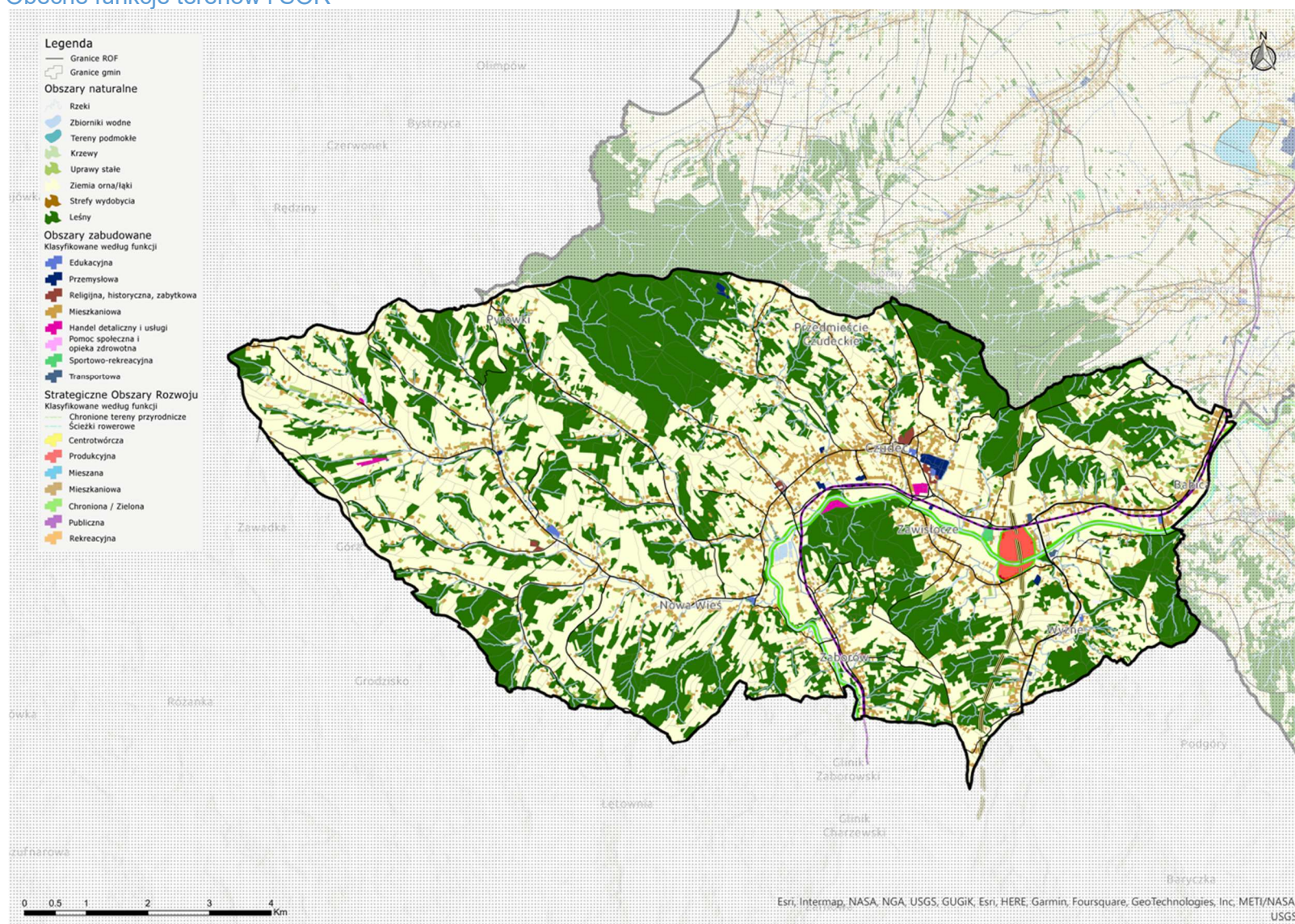
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: Opracowanie własne

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



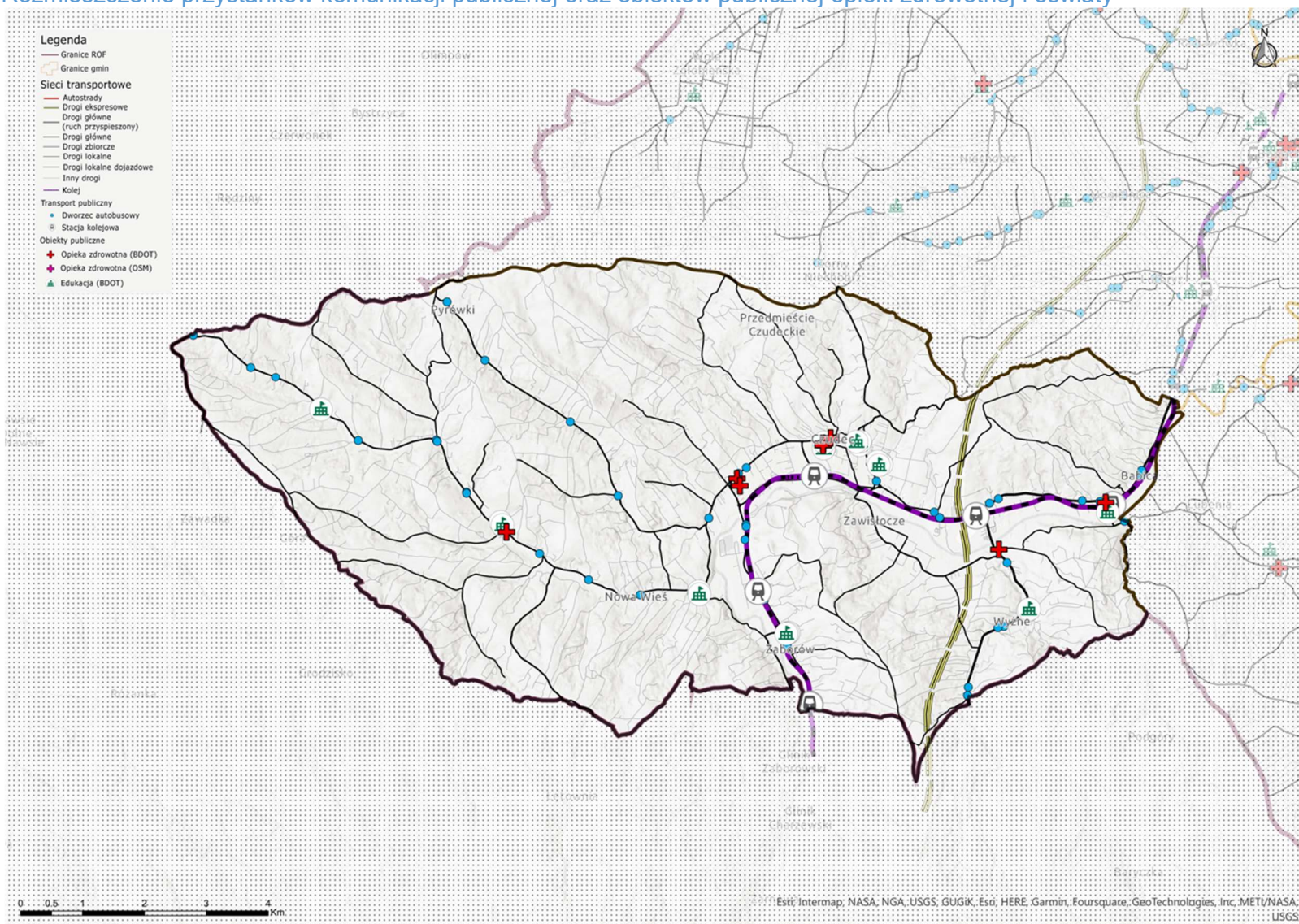
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 80. Obecne funkcje terenów i SOR



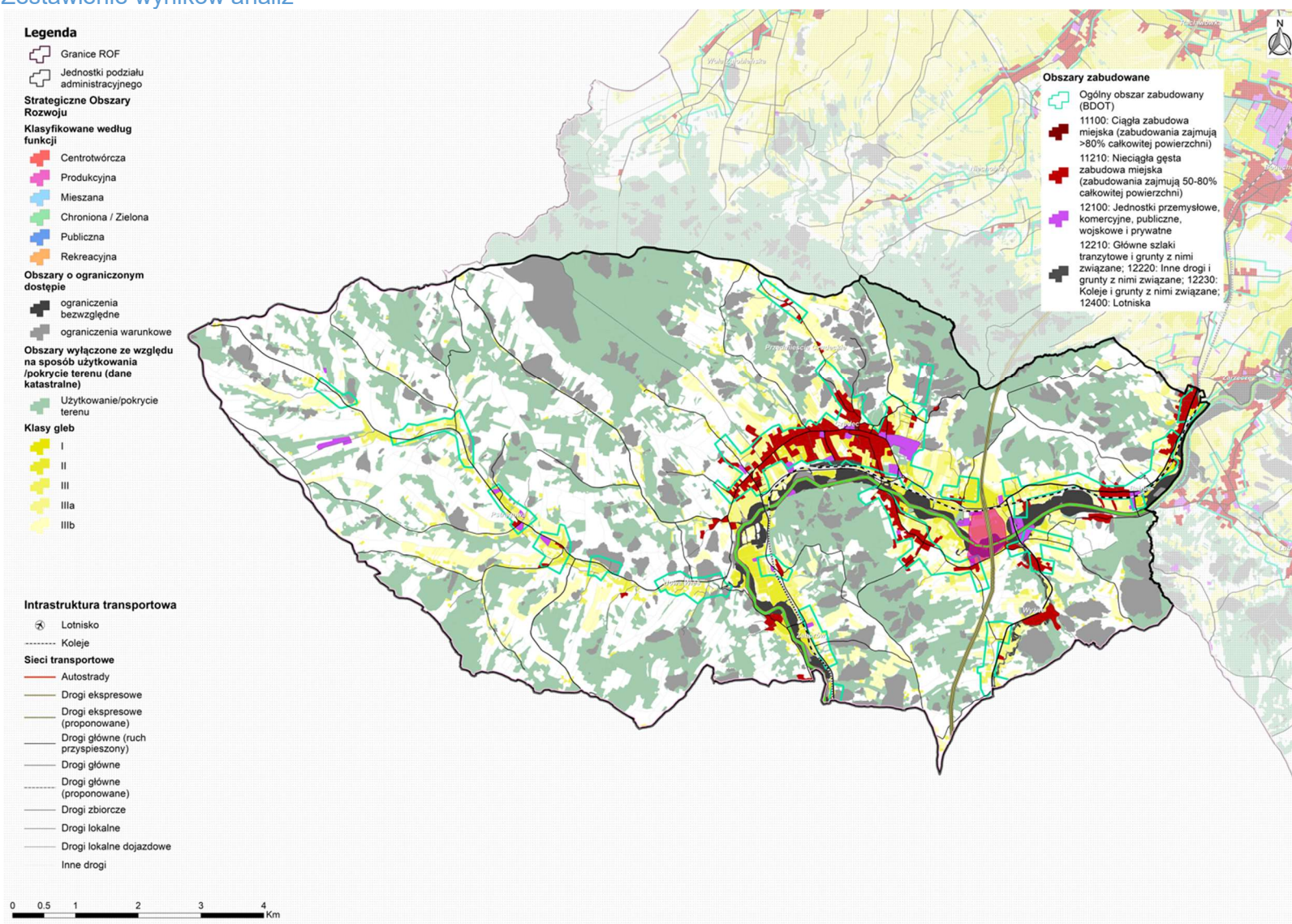
Źródło: Opracowanie własne

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



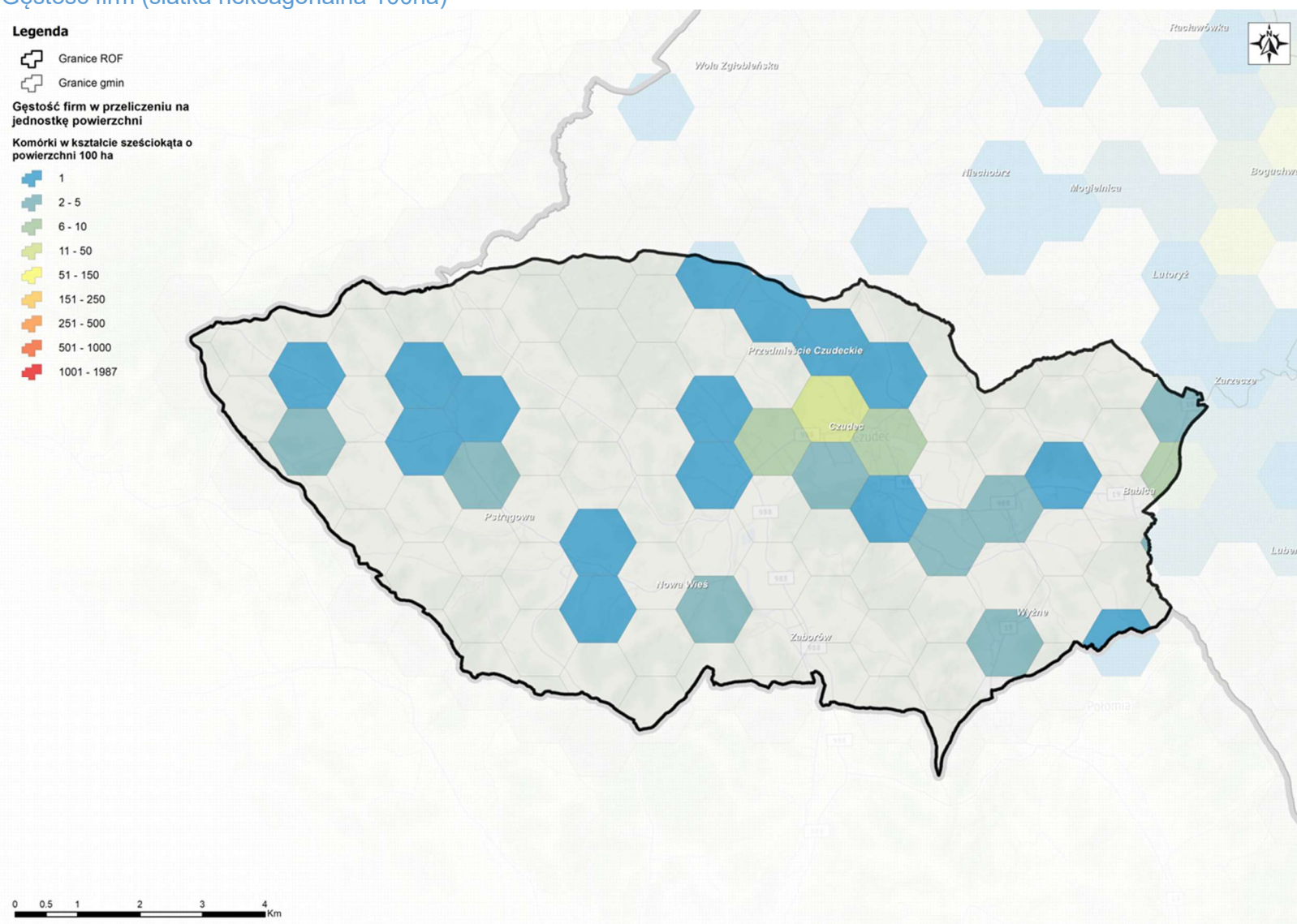
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 82. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 83. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

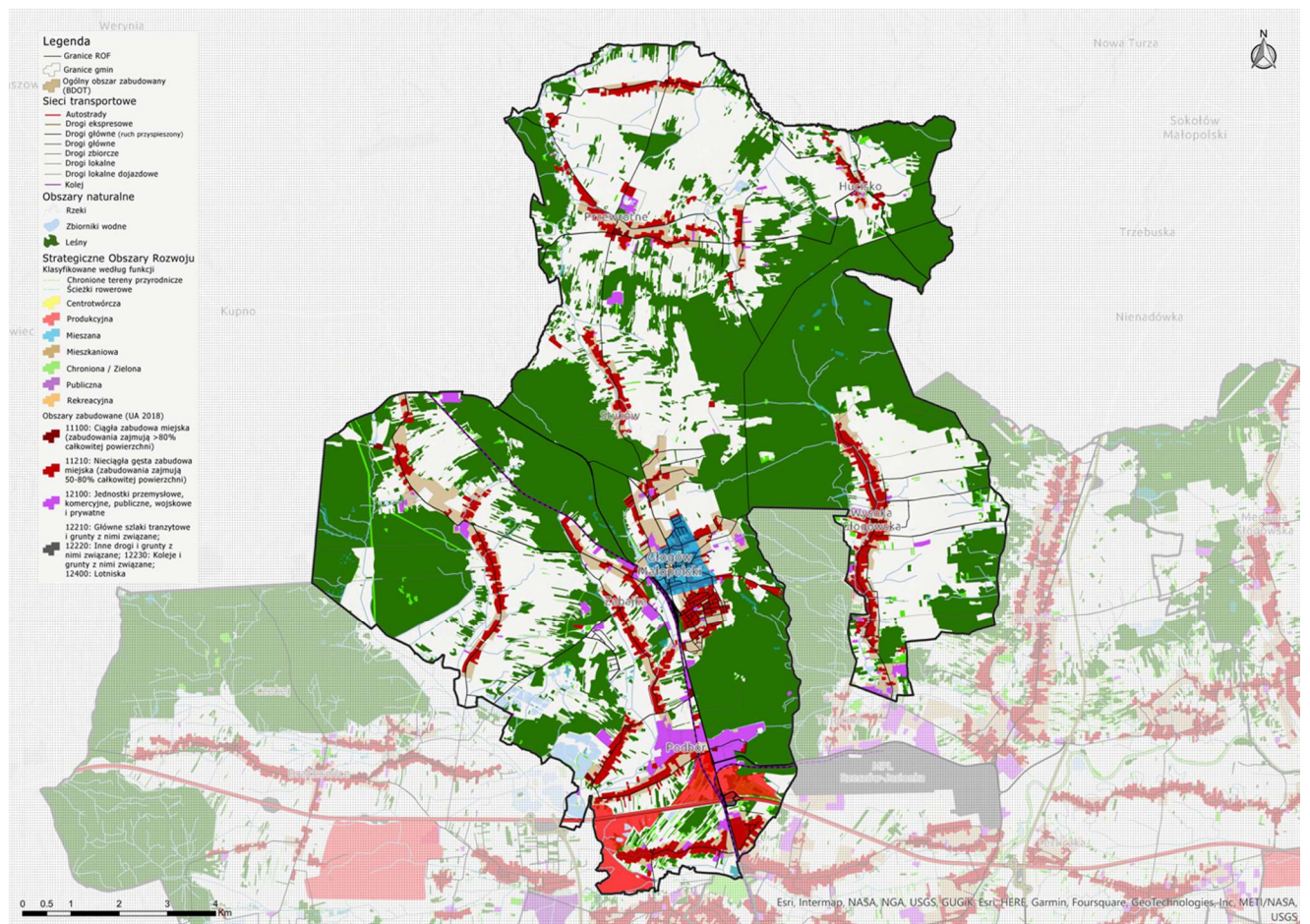


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

GŁOGÓW MAŁOPOLSKI

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	112
2. Informacje ogólne o gminie	112
3. Demografia	113
4. Główne wskaźniki gospodarcze	114
5. Dokumenty planistyczne	115
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	117
7. Zagospodarowanie przestrzenne	118
8. Załączniki	124

Spis rysunków

Rysunek 30. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	113
Rysunek 31. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	113
Rysunek 32. Pracujący i bezrobotni	114
Rysunek 33. Statystyki firm (według REGON)	114
Rysunek 34. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	117
Rysunek 35. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	118
Rysunek 36. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	118

Spis map

Mapa 84. Układ transportowy	112
Mapa 85. Mpsz w Gminie Głogów Małopolski	116
Mapa 86. Struktura osadnicza	119
Mapa 87. Dostępność terenów zieleni	120
Mapa 88. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10 ha	120
Mapa 89. Uzgodnione SOR w Gminie Głogów Małopolski	121
Mapa 90. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR	122
Mapa 91. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	123
Mapa 92. Dostęp działek do sieci energetycznej	124
Mapa 93. Dostęp działek do sieci gazowniczej	125
Mapa 94. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	126
Mapa 95. Dostęp działek do sieci wodociągowej	127
Mapa 96. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	128
Mapa 97. Struktura własności terenów	129
Mapa 98. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	130
Mapa 99. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	131
Mapa 100. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	132
Mapa 101. Obecne funkcje terenów i SOR	133
Mapa 102. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	134
Mapa 103. Zestawienie wyników analiz	135
Mapa 104. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	136

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

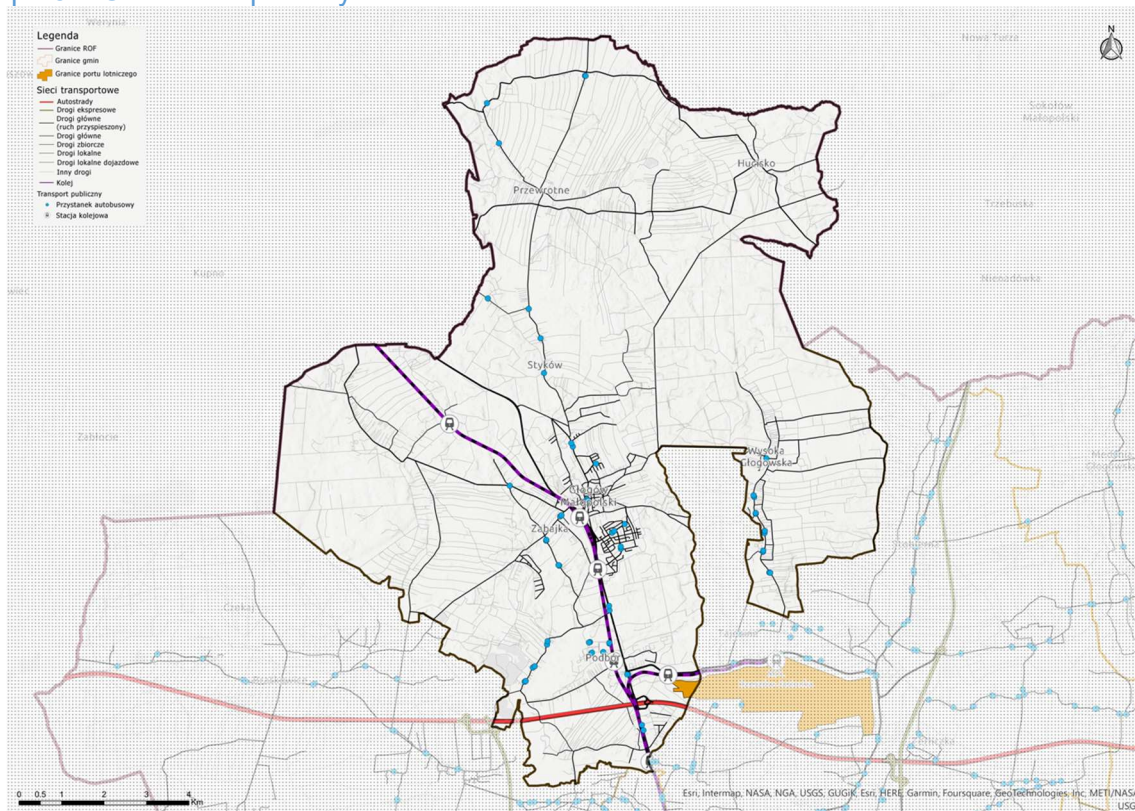
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Głogów Małopolski z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy 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.

2. 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 ekspresowej 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 84](#)).

Mapa 84. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Głogów Małopolski przedstawia się następująco:

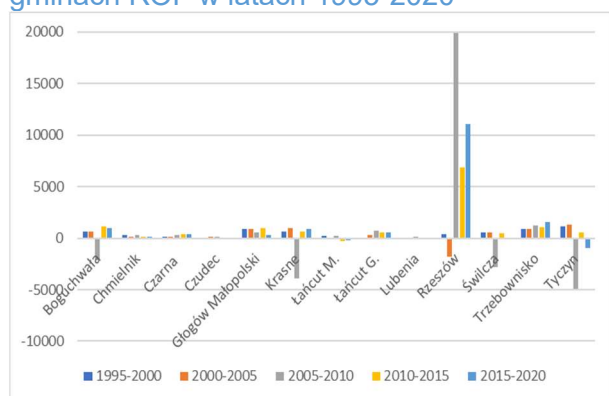
- kompleksy leśne rozmieszczone nierównomiernie, głównie we wschodniej, zachodniej i centralnej części gminy, częściowo objęte formami ochrony przyrody;
- południowa część gminy z doliną rzeki Czarna o istotnych walorach korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- pas terenów 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.

3. 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 30](#), [Rysunek 31](#)).

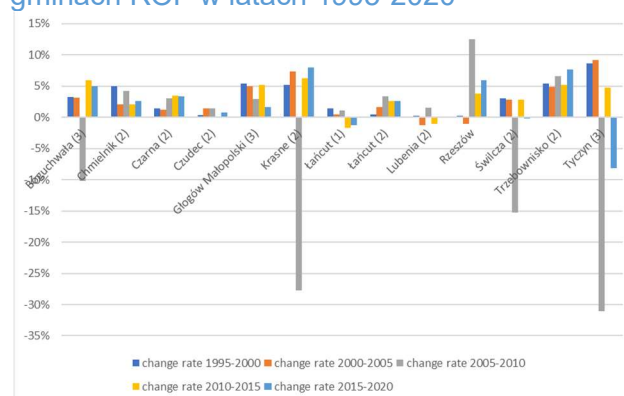
Prognozy demograficzne GUS wskazują, że w perspektywie 2030 roku ludność gminy może wzrosnąć o 7-8%. Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Głogów Małopolski. Wstępnie 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 30. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 31. 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.

4. Główne wskaźniki gospodarcze

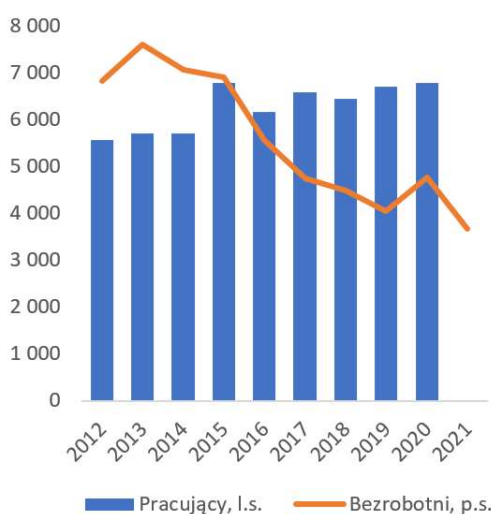
Gmina Głogów Małopolski ma charakter miejsko-wiejski, w związku z tym na jej terenie występują różnorodne rodzaje działalności: rolnicza, przemysłowa i usługowa. Jest jednym z ważniejszych, po Rzeszowie, ośrodków gospodarczych ROF. Przypada na niego np. aż 18% pracujących poza Rzeszowem. Wśród firm produkcyjnych 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 centrum miasta Głogów Małopolski o ok. 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 32). 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%).

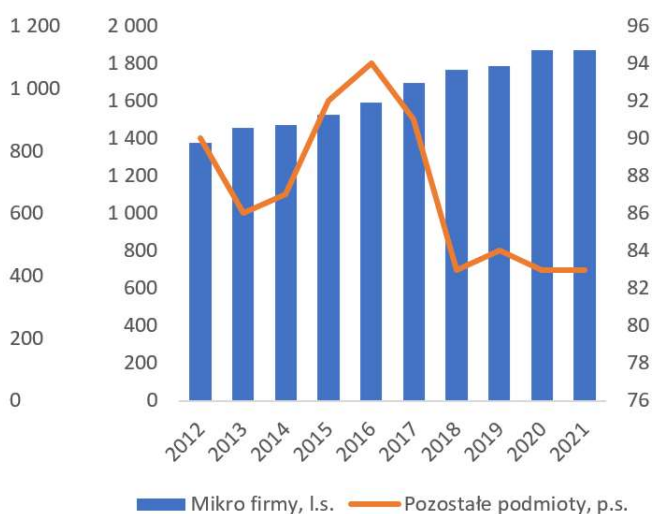
Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą dominują mikrofirmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły ponad 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1 874. 75 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a 3 miało 250 i więcej zatrudnionych (Rysunek 33).

Rysunek 32. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 33. 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 Głogowie Małopolski na osiedlu Rogoźnica. Duże znaczenie dla działalności biznesowej i atrakcyjności inwestycyjnej gminy ma lotnisko Rzeszów-Jasionka, oddalone od centrum 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.

Dla pełnego wykorzystania istniejącego potencjału gospodarczego gminy konieczny wydaje się dalszy rozwój infrastruktury oraz wygospodarowanie nowych, atrakcyjnych terenów inwestycyjnych. Gmina powinna skupiać się na przyciąganiu coraz bardziej zaawansowanej technologicznie działalności, wymagającej coraz wyższych kwalifikacji, stąd ważne są inwestycje w kapitał ludzki.

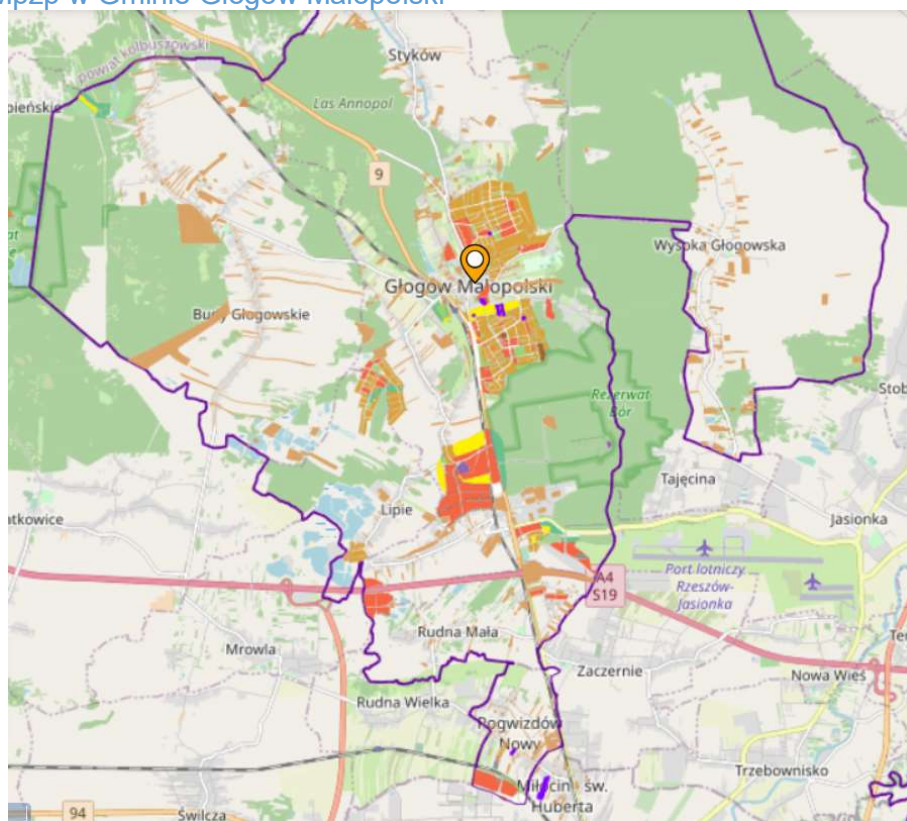
W odniesieniu do działalności rolniczej, lepsze wykorzystanie potencjału możliwe jest poprzez rozwój specjalistycznej produkcji rolnej. W większym stopniu niż dziś dochody gospodarstw może także wspierać upowszechnianie pozarolniczych form działalności gospodarczej przez rolników, w szczególności tych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

5. Dokumenty planistyczne

W zakresie polityki przestrzennej gmina dysponuje dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2002 r., z licznymi fragmentarycznymi zmianami w kolejnych latach. Na terenie gminy, według stanu na koniec 2020 r., obowiązywało **36 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały około 665 ha, a więc 5% powierzchni gminy. Najwięcej i zarazem największych powierzchniowo planów miejscowe obowiązuje w mieście oraz na południu gminy ([Mapa 85](#)). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia pokryta planami została powiększona o 152 ha z bardzo niskiego poziomu wyjściowego, a na koniec 2020 r. trzy kolejne plany dla 106 ha terenu znajdowało się w opracowaniu. Podsumowując, poziom pokrycia planistycznego w gminie Głogów Małopolski jest generalnie niski, ale na tle innych gmin ROF (poza miastem Rzeszów oraz gminami Czudec i Łańcut) przybiera wartość zbliżoną do średniej ([Tabela 5](#)).

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

Mapa 85. Mppz w Gminie Głogów Małopolski



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

Tabela 5. Mppz 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		Projekt 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
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

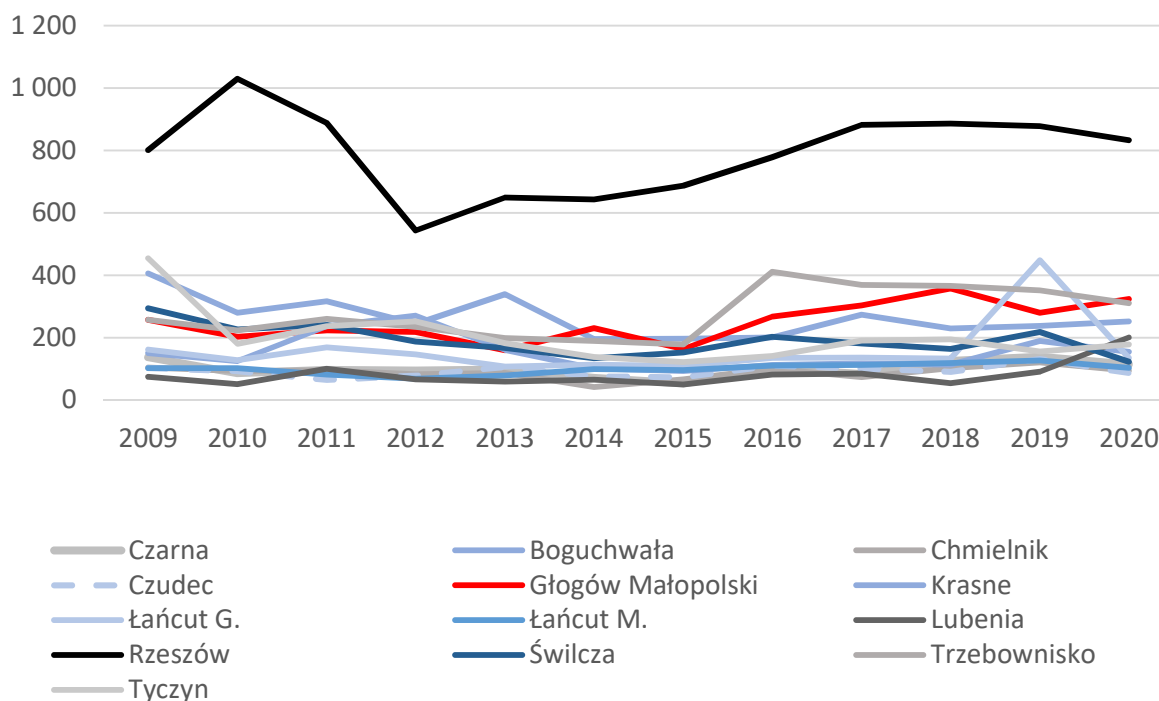
*Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

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 o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w 2020 r. wynosiła około 324 decyzji, z czego zdecydowana większość (287) przypadła na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 34 i Rysunek 35). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1 687 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.

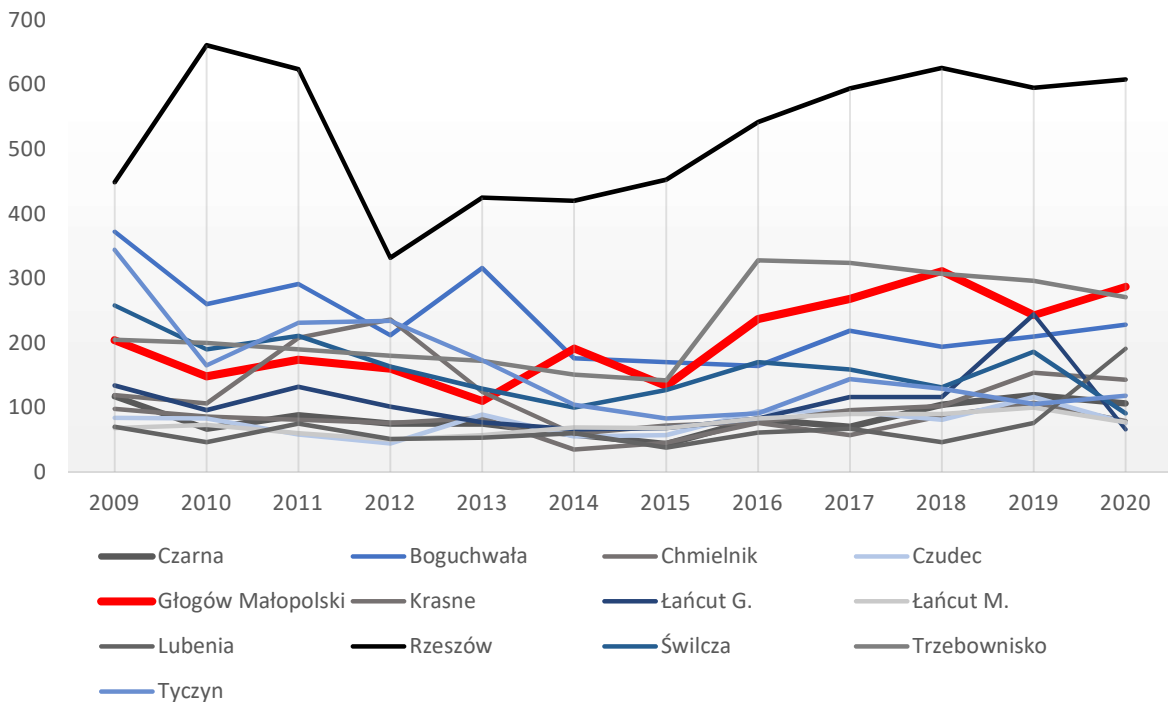
Rysunek 34. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

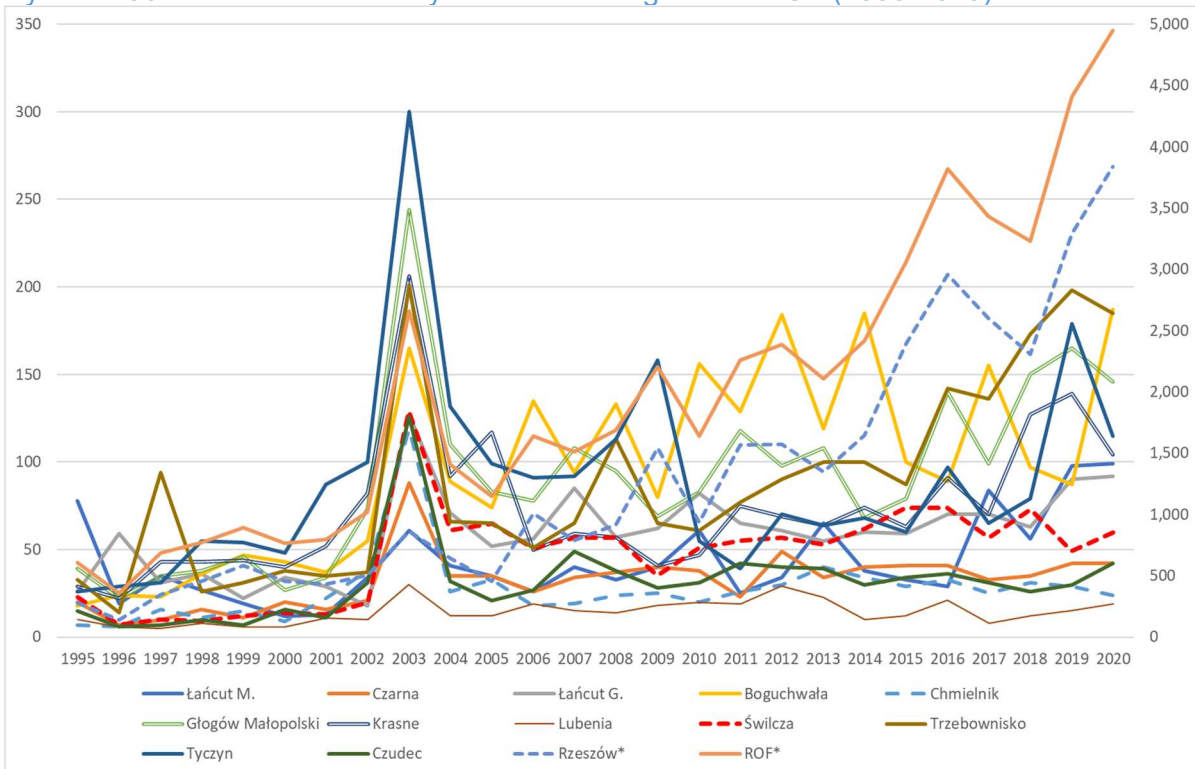
⁷ Dane GUS

Rysunek 35. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 36. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

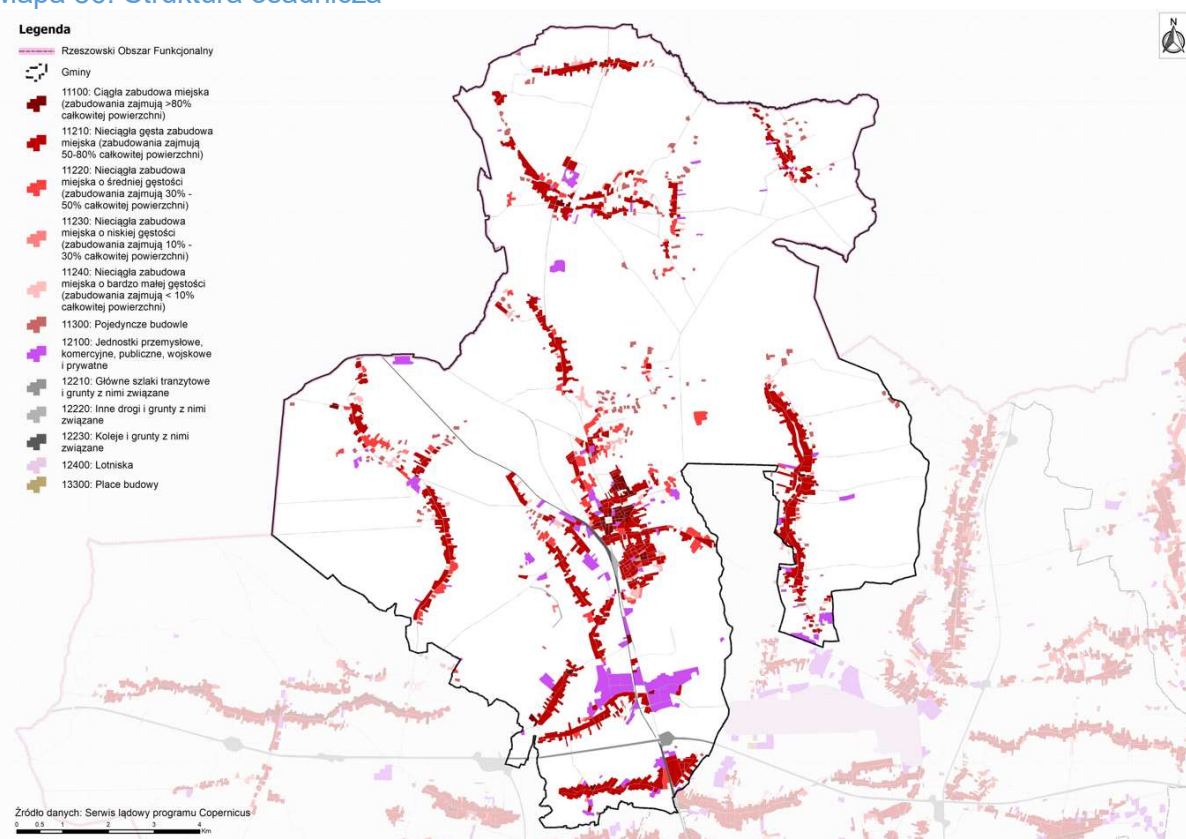
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Struktura osadnicza gminy jest względnie skoncentrowana przede wszystkim granicach miasta Głogów Małopolski. Ponadto, większe skupiska zabudowy, bardziej rozproszonej

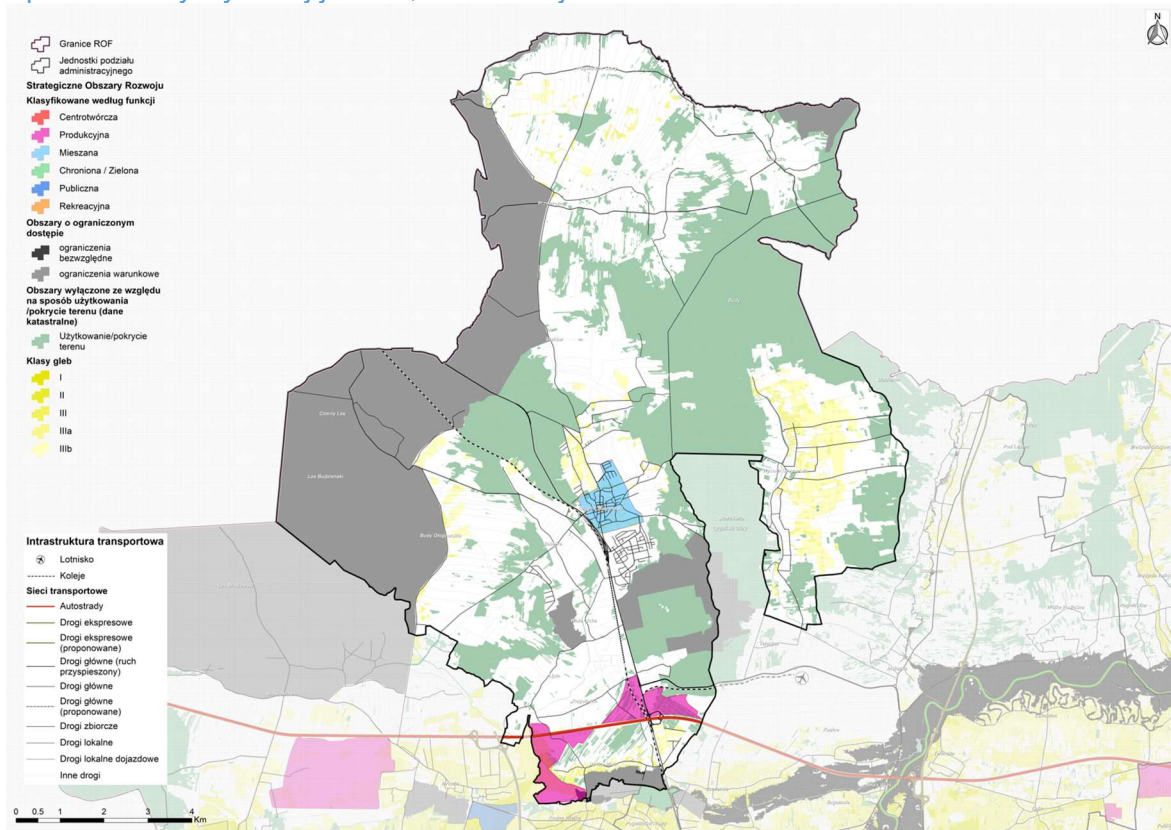
i zazwyczaj w formie ulicówek, ciągnących się wzdłuż podstawowych dróg gminy, występują w ramach miejscowościach: Budy Głogowskie, Wysoka Głogowska, Przewrotne, Lipie, Rudna Mała. Centralna miejscowość gminy – miasto Głogów Małopolski wykazuje się najbardziej rozbudowanym układem zabudowy. Obszary rozproszonej zabudowy o słabo czytelnej strukturze przestrzennej znajdują się przede wszystkim w północnej części gminy (Mapa 86). 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

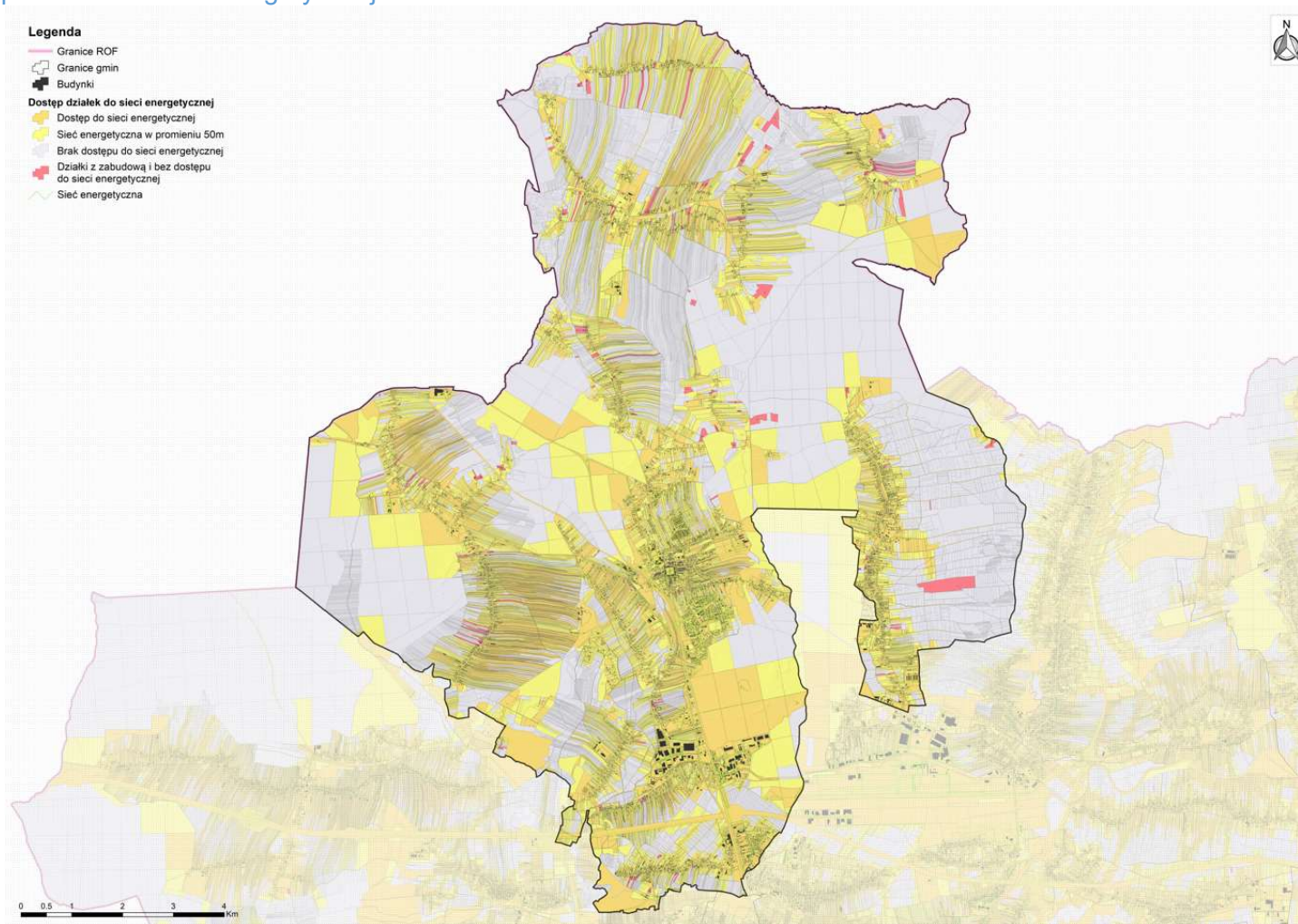
Mapa 90. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: opracowanie własne

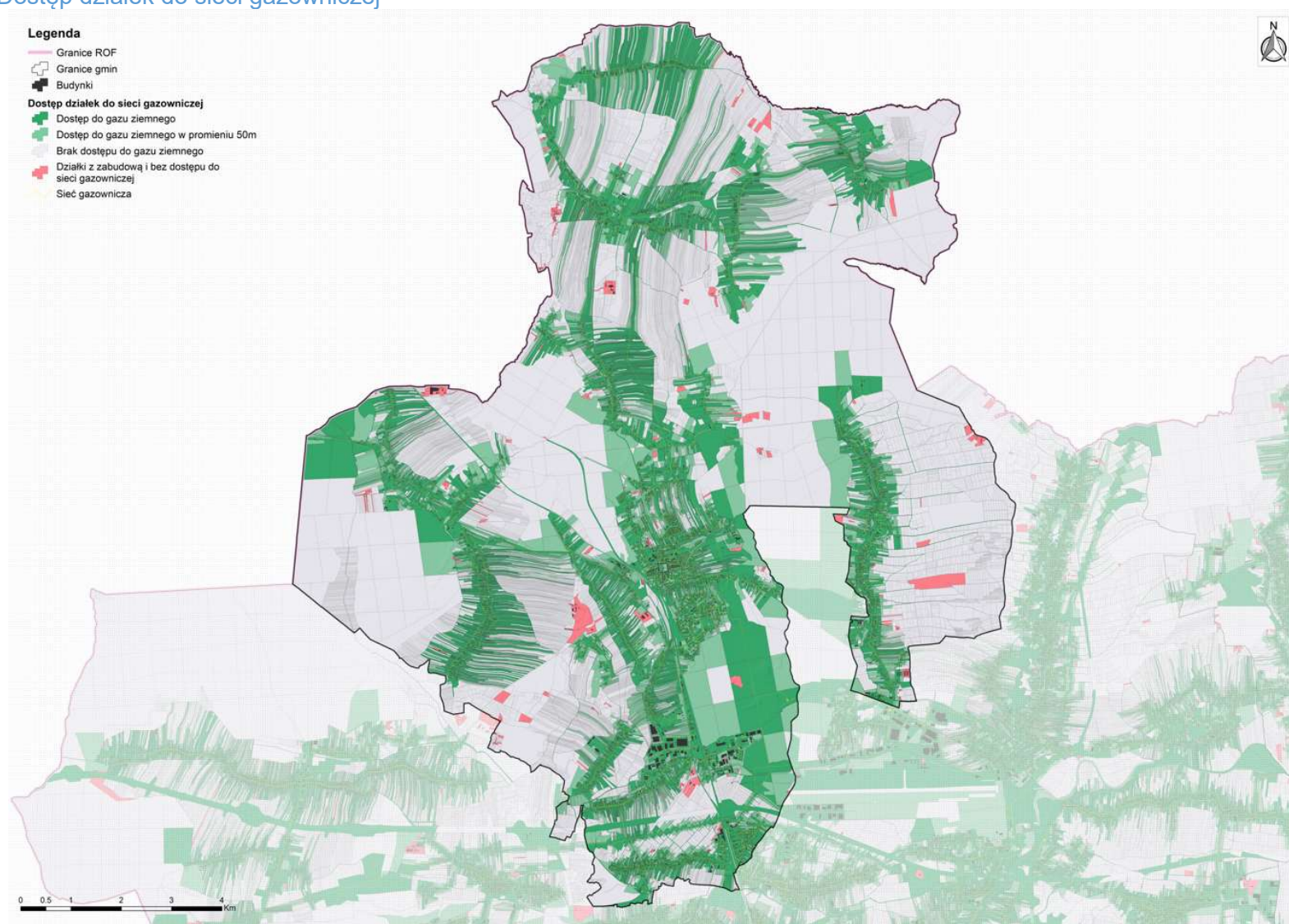
8. Załączniki

Mapa 92. Dostęp działek do sieci energetycznej



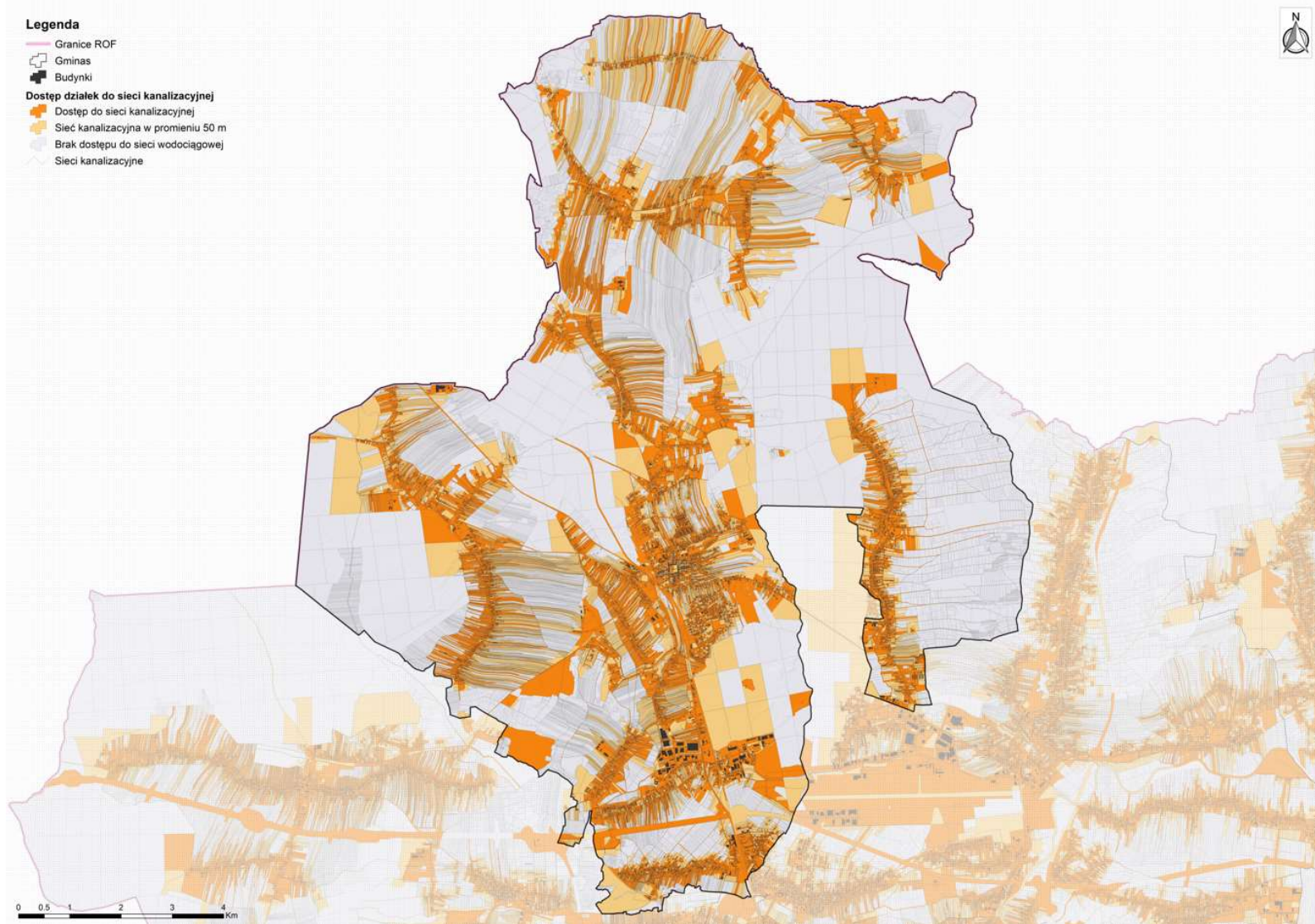
Źródło: opracowanie własne

Mapa 93. Dostęp działek do sieci gazowniczej



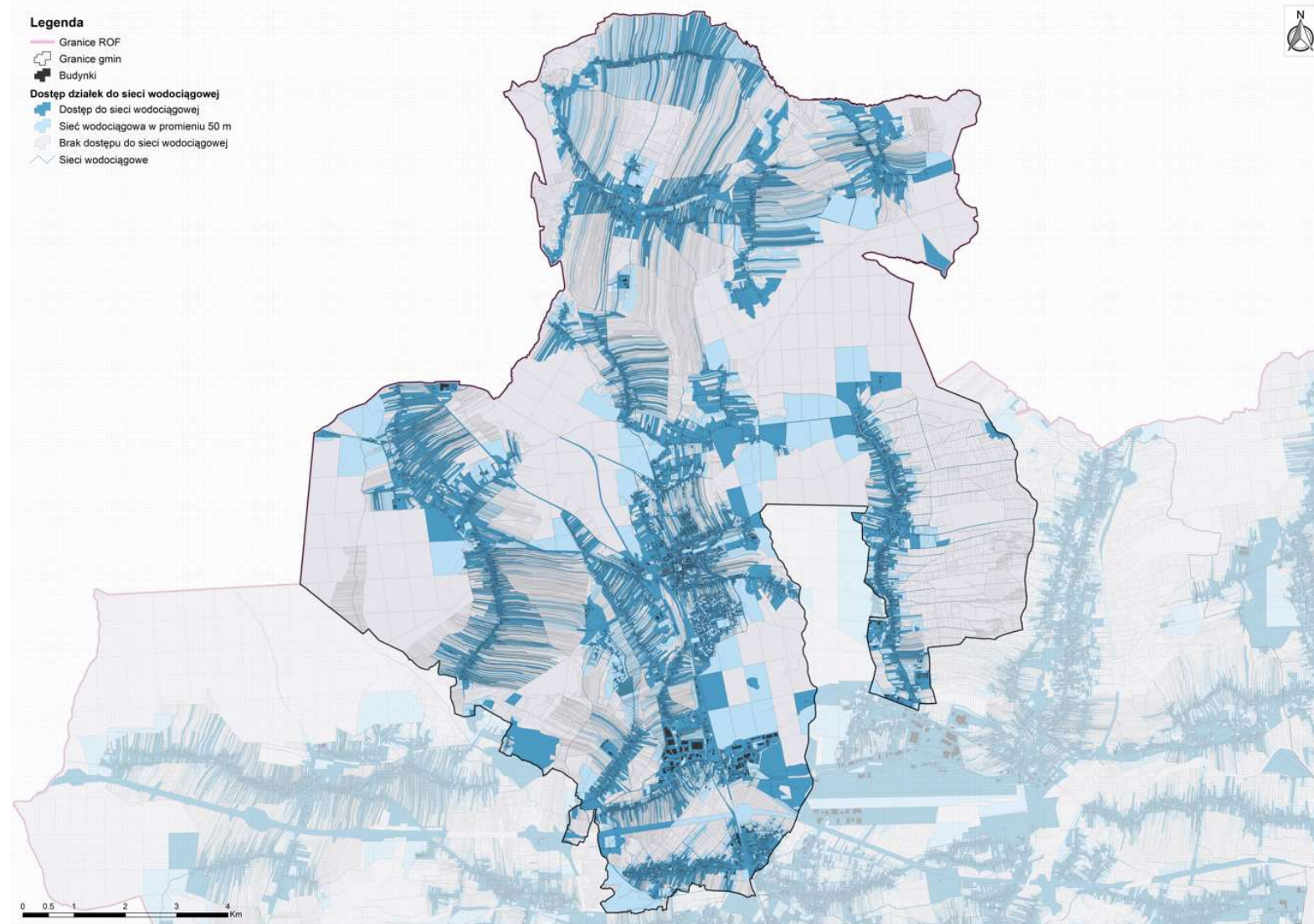
Źródło: opracowanie własne

Mapa 94. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



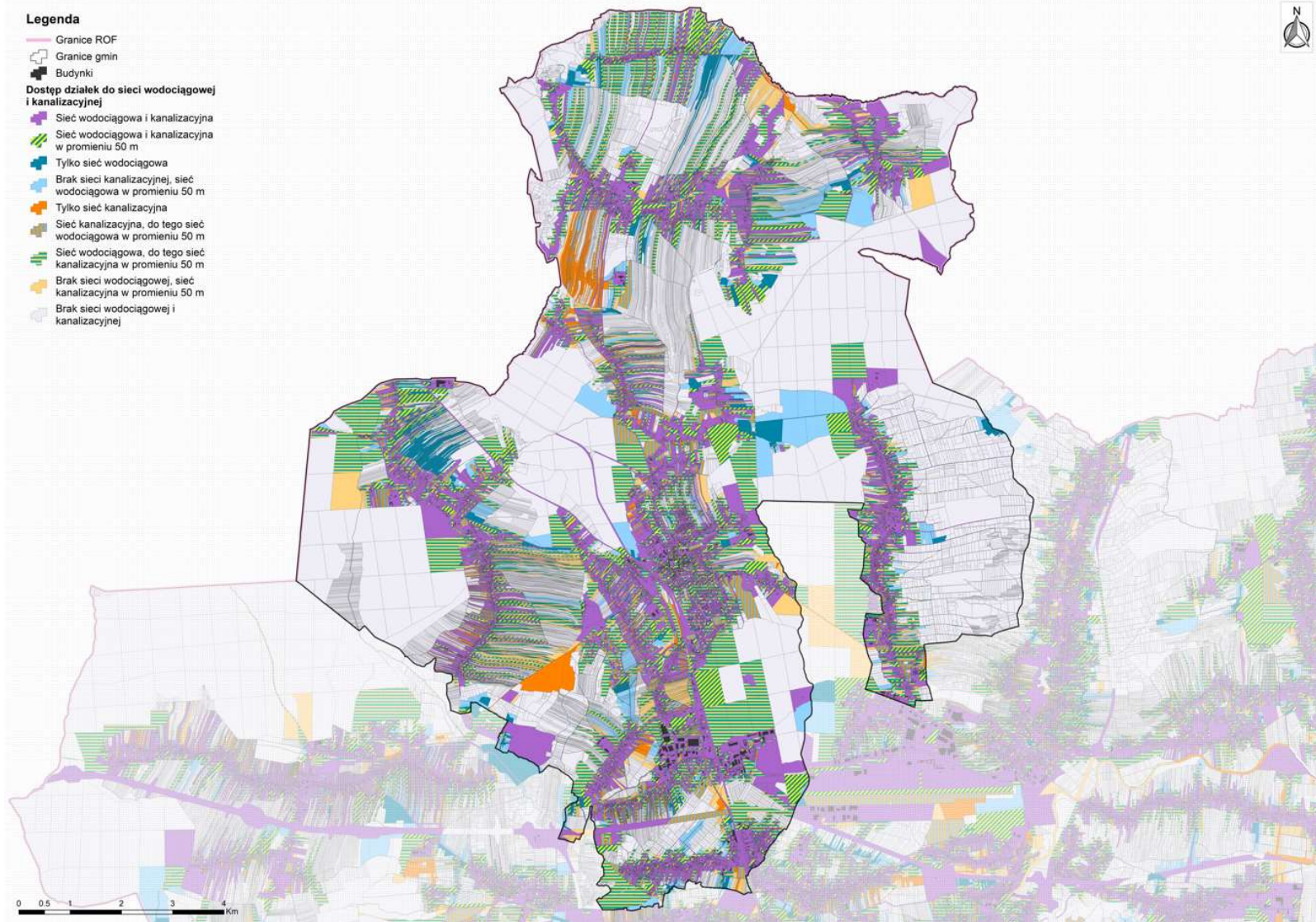
Źródło: opracowanie własne

Mapa 95. Dostęp działek do sieci wodociągowej



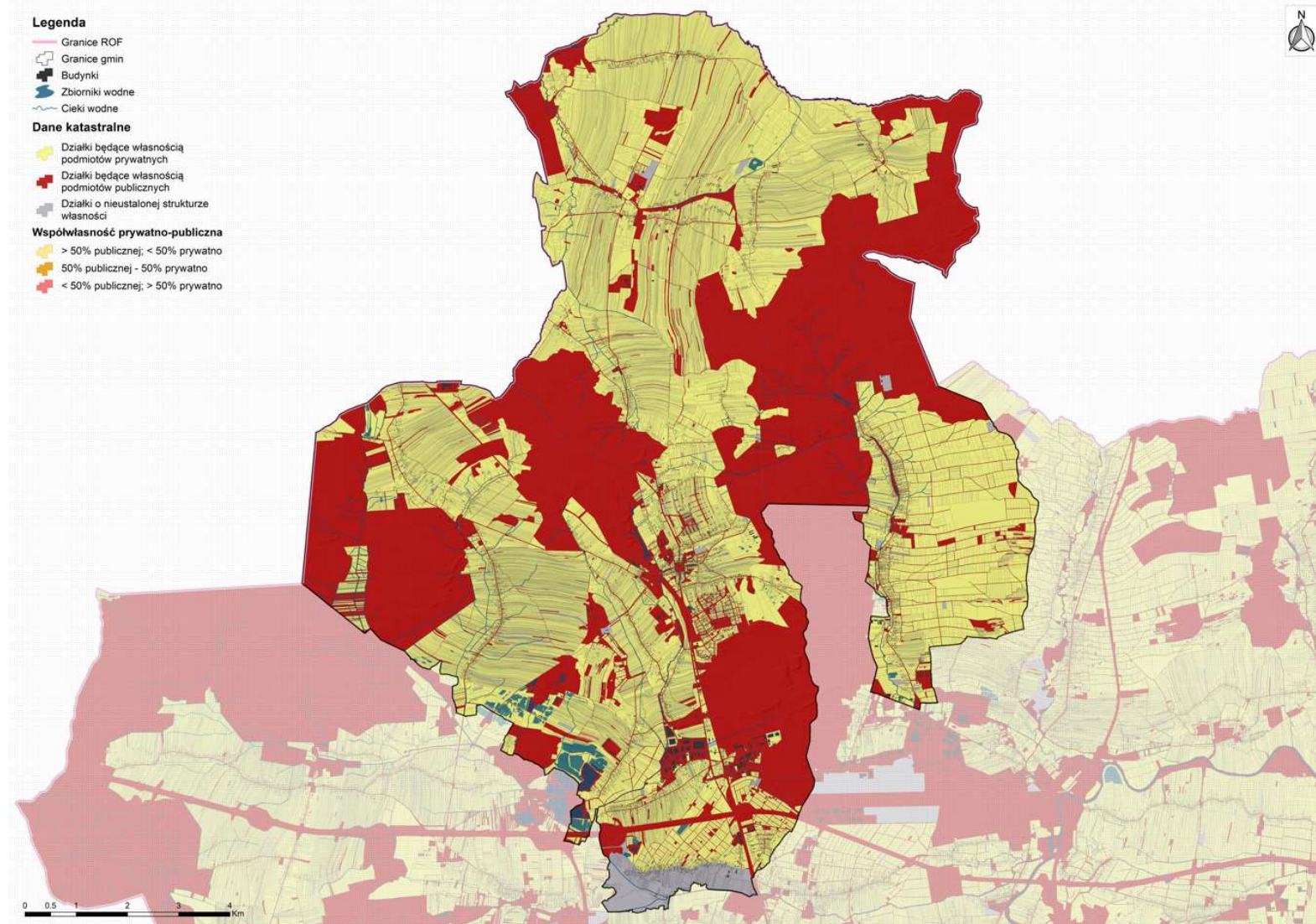
Źródło: opracowanie własne

Mapa 96. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



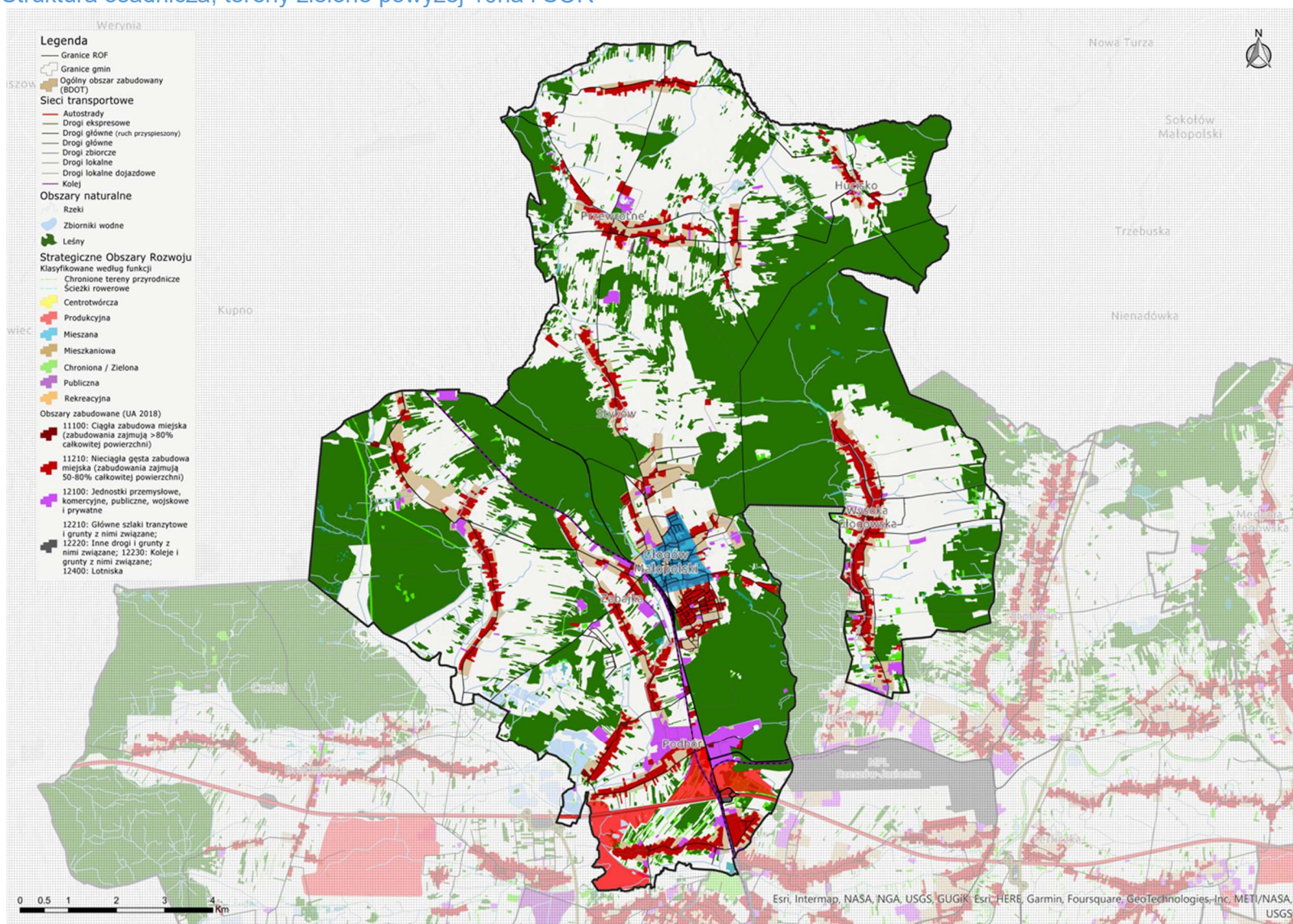
Źródło: opracowanie własne

Mapa 97. Struktura własności terenów



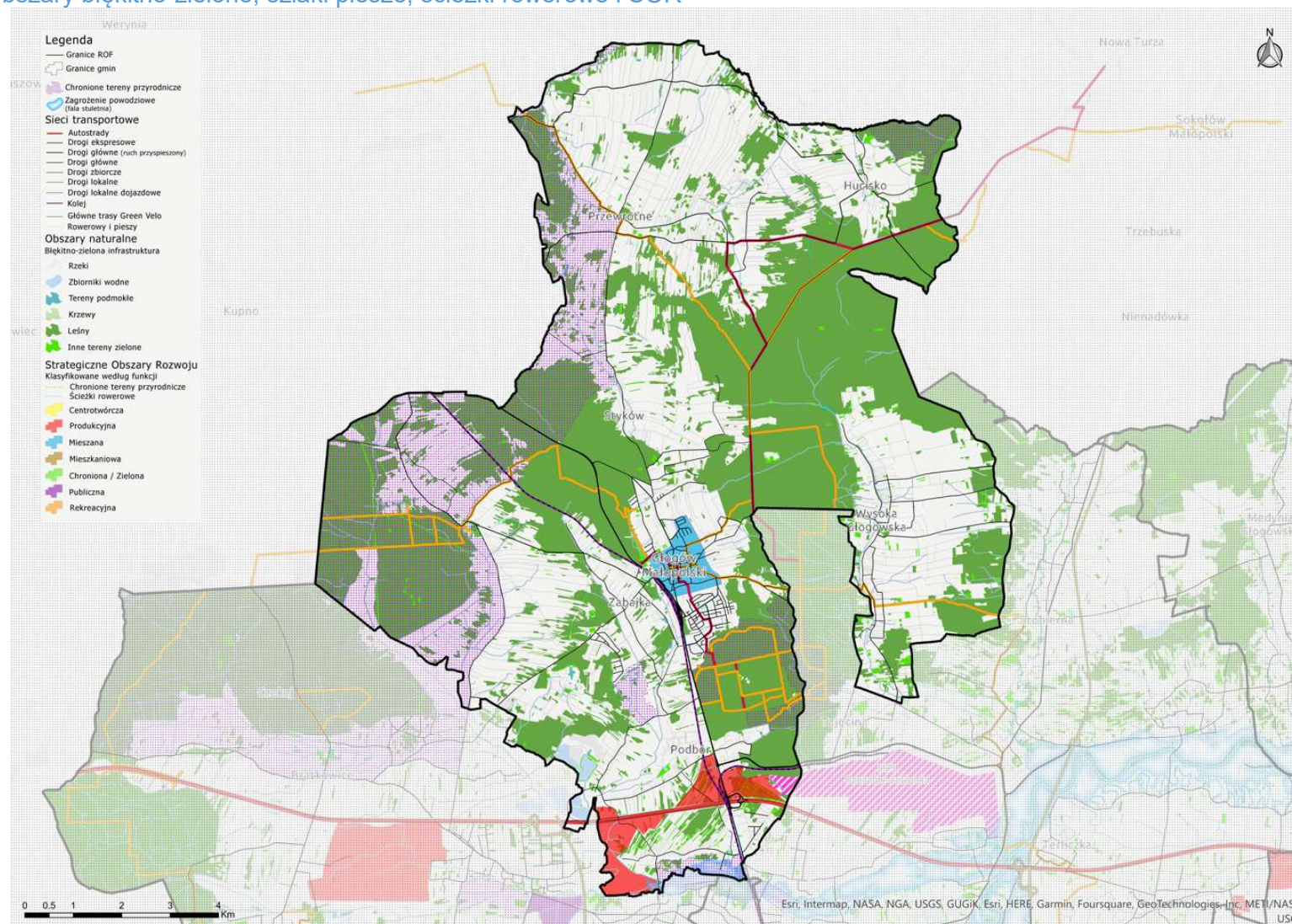
Źródło: opracowanie własne

Mapa 98. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR



Źródło: opracowanie własne

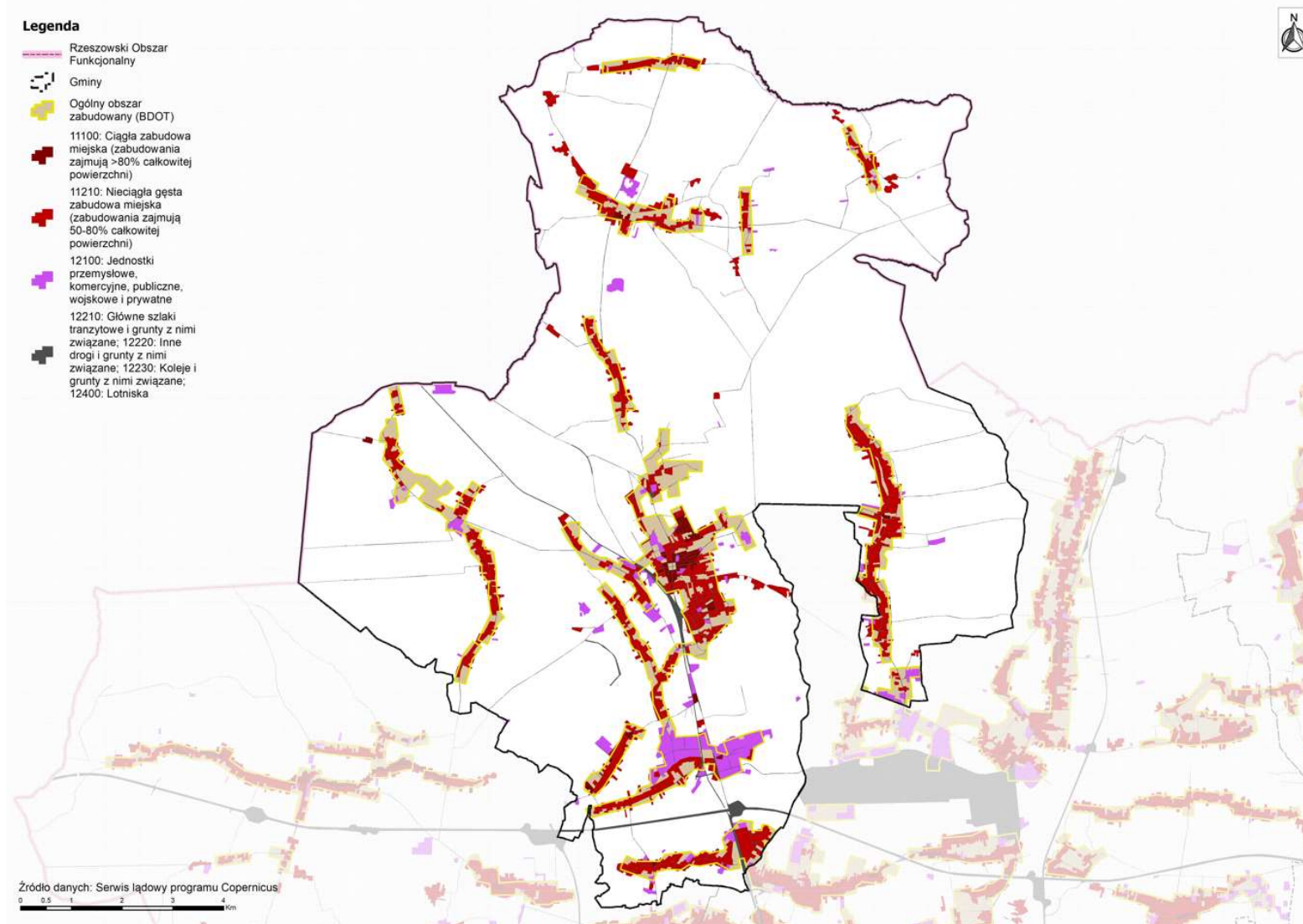
Mapa 99. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



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

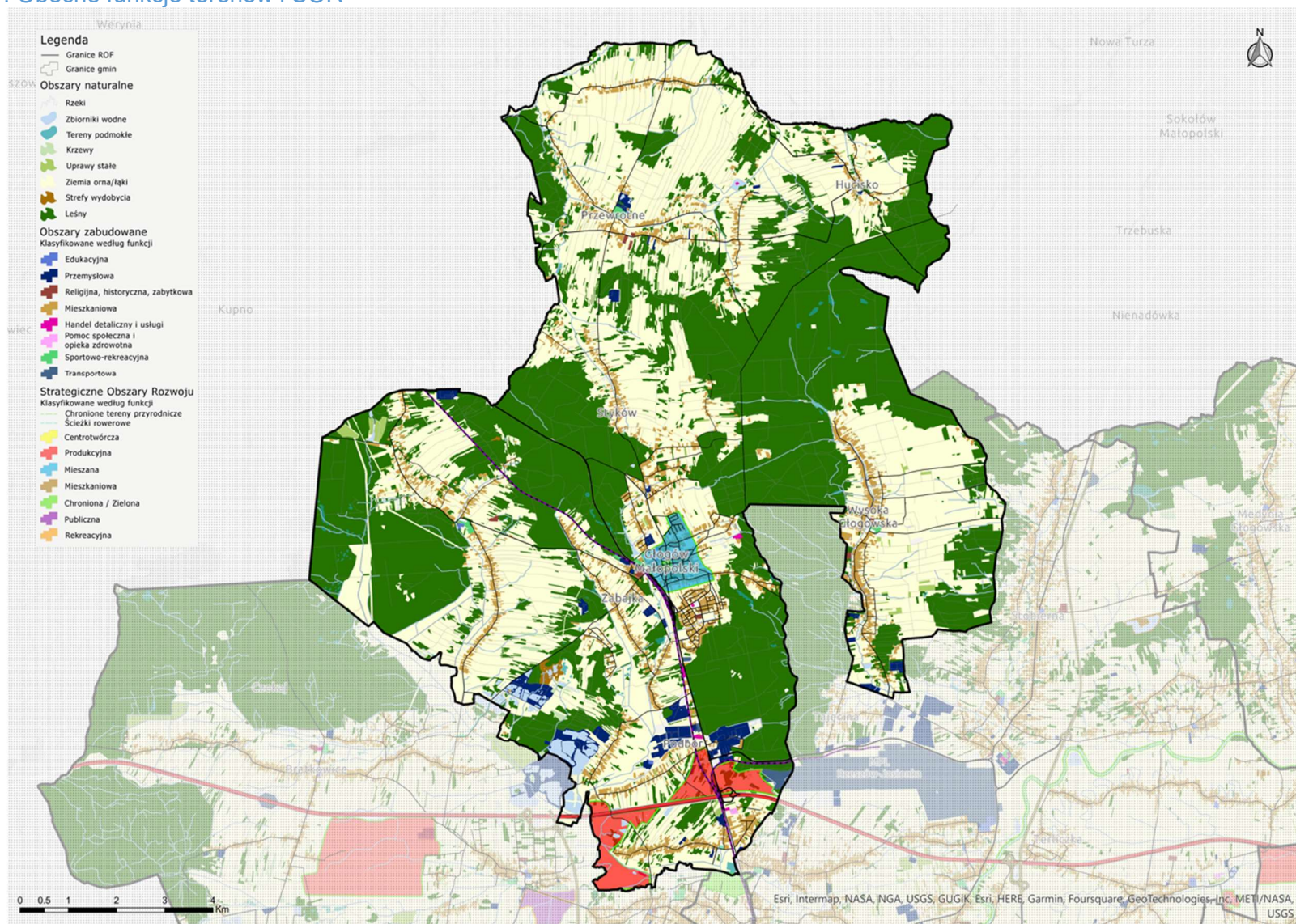
Źródło: opracowanie własne

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



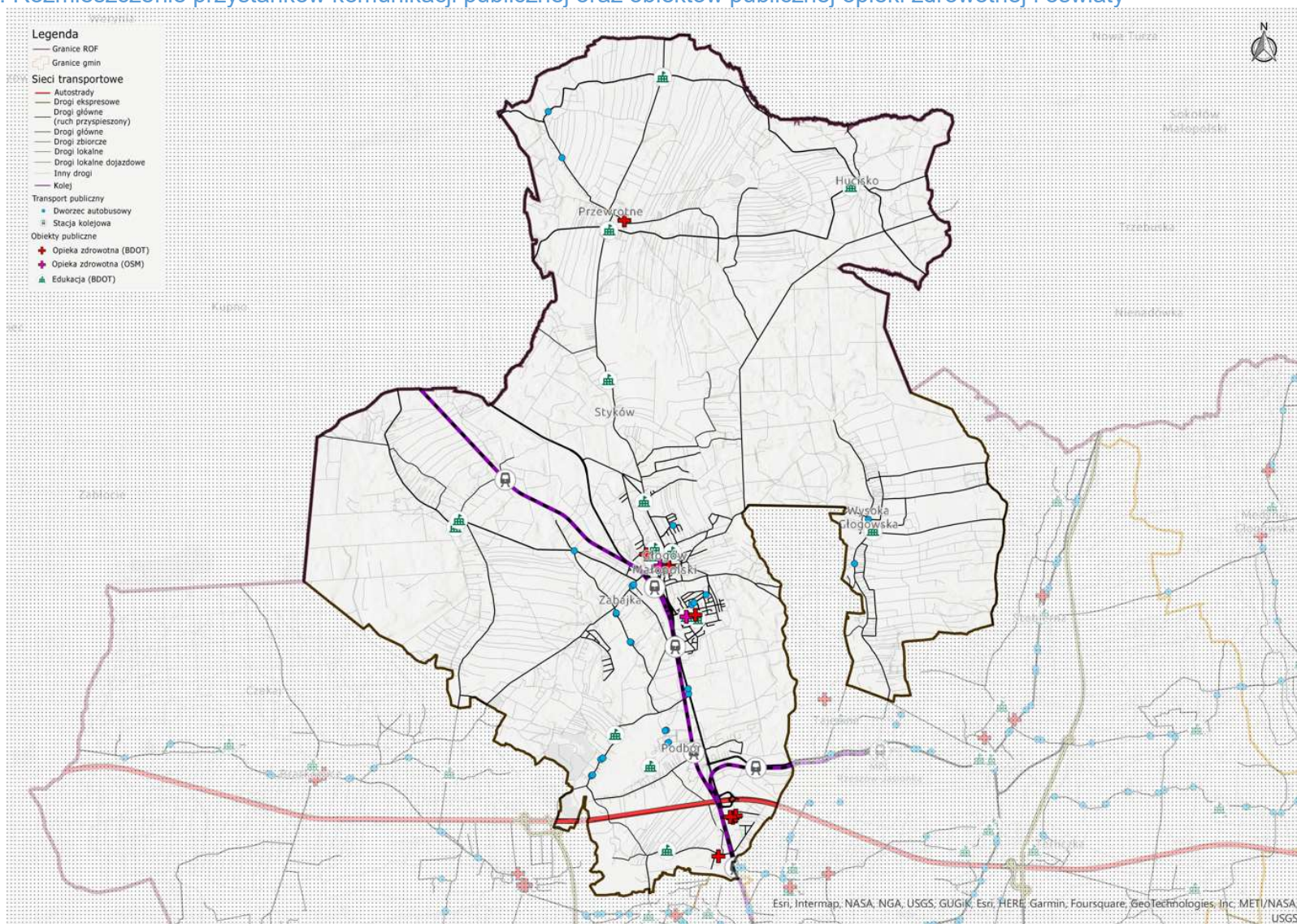
Źródło: opracowanie własne

Mapa 101. Obecne funkcje terenów i SOR



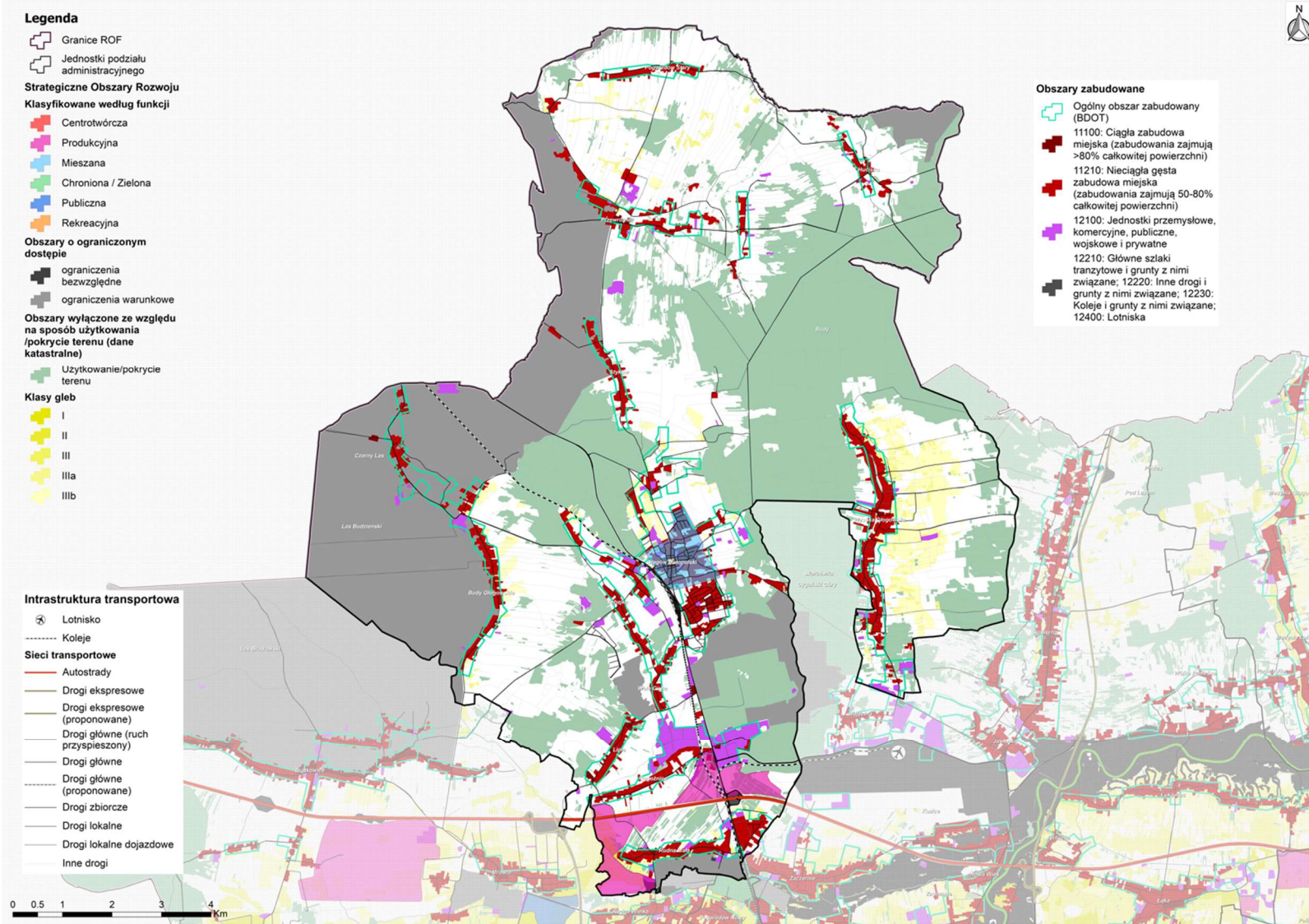
Źródło: opracowanie własne

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



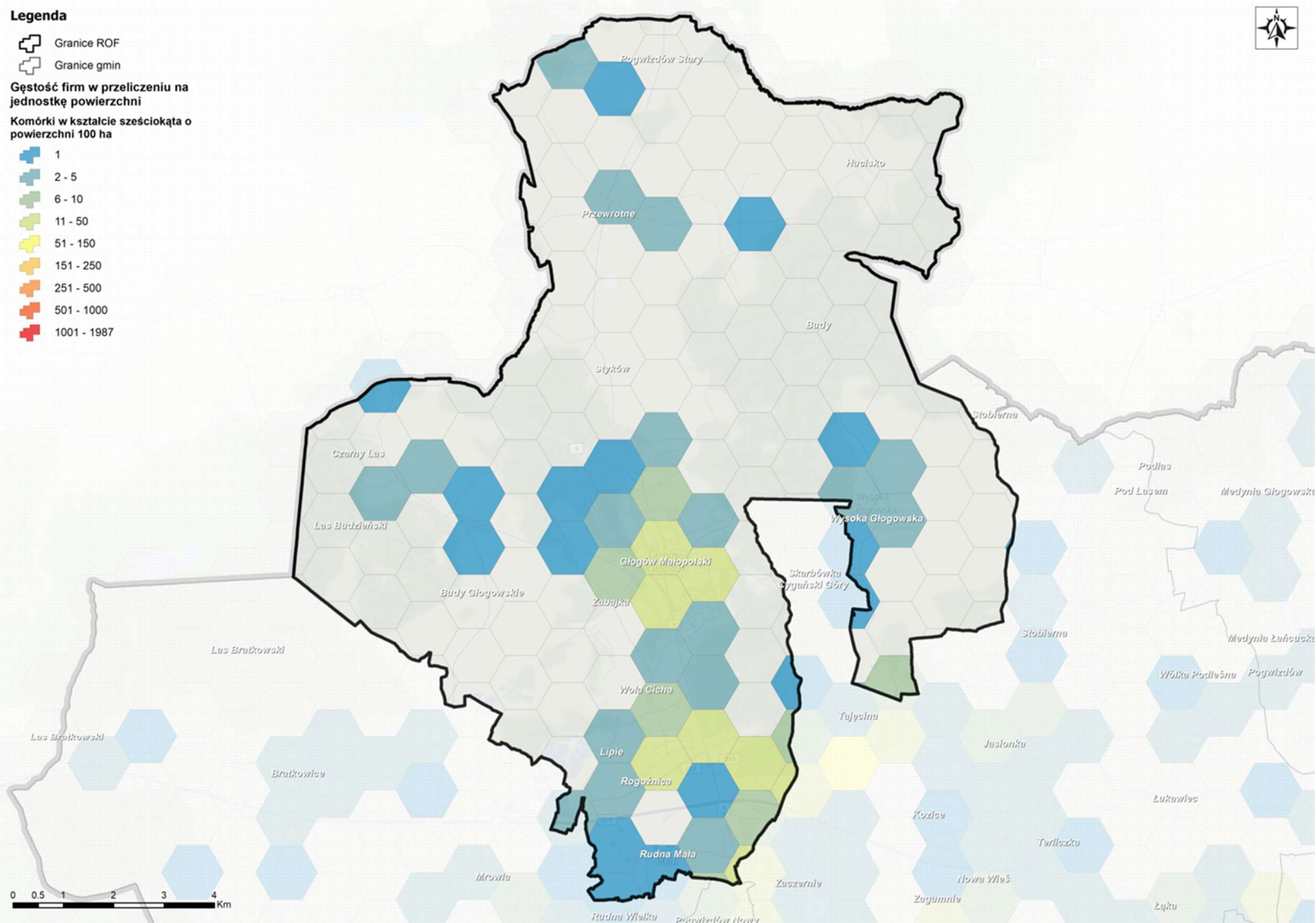
Źródło: opracowanie własne

Mapa 103. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 104. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

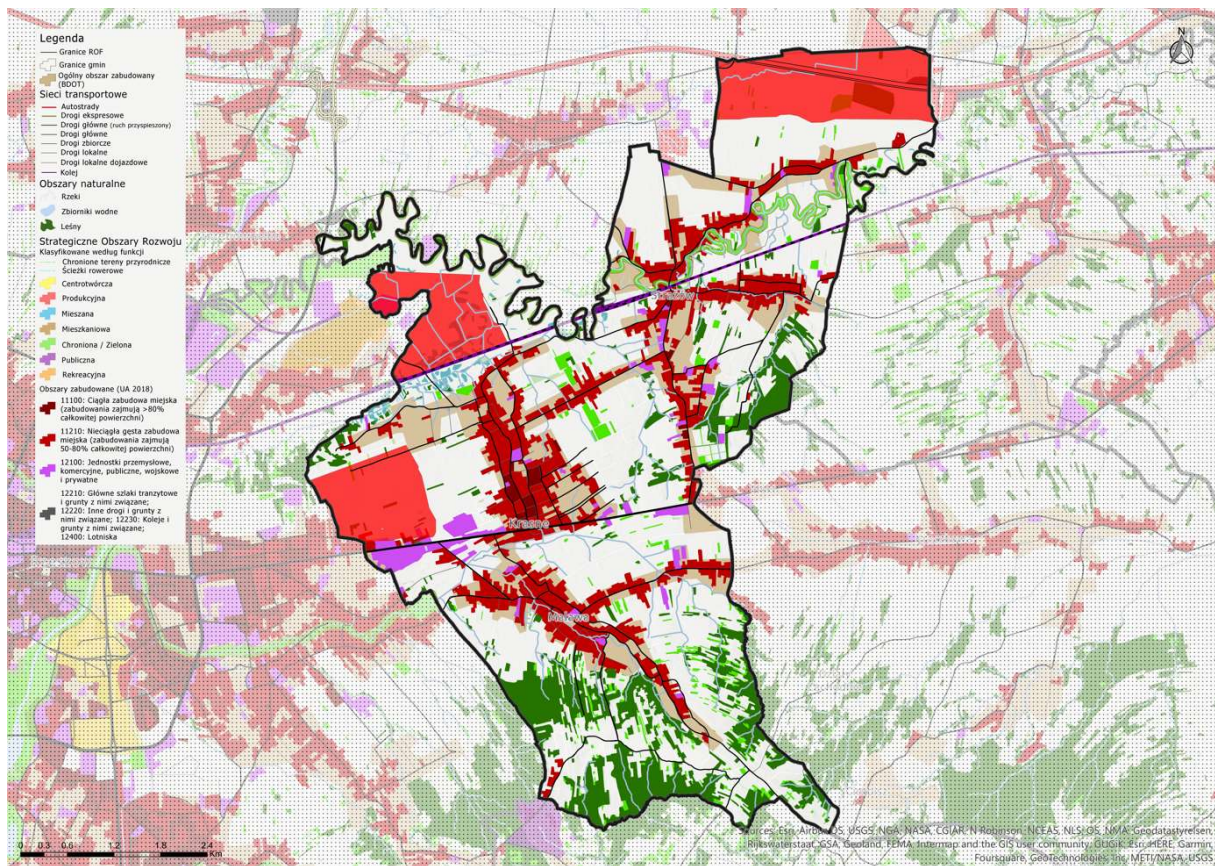


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

KRASNE

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	140
2. Informacje ogólne o gminie	140
3. Demografia	142
4. Główne wskaźniki gospodarcze	142
5. Dokumenty planistyczne	143
6. Rynek mieszkaniowy i dzw	145
7. Zagospodarowanie przestrzenne	146
8. Załączniki.....	151

Spis rysunków

Rysunek 37. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	142
Rysunek 38. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	142
Rysunek 39. Pracujący i bezrobotni.....	143
Rysunek 40. Statystyki firm (według REGON).....	143
Rysunek 41. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	145
Rysunek 42. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	146
Rysunek 43. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020	146

Spis map

Mapa 105. Układ transportowy	141
Mapa 106. Mpzp w Gminie Krasne.....	144
Mapa 107. Struktura osadnicza	147
Mapa 108. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	147
Mapa 109. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	148
Mapa 110. Uzgodnione SOR w Gminie Krasne	149
Mapa 111. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	150
Mapa 112. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km).....	150
Mapa 113. Dostęp działek do sieci energetycznej	151
Mapa 114. Dostęp działek do sieci gazowniczej	152
Mapa 115. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	153
Mapa 116. Dostęp działek do sieci wodociągowej	154
Mapa 117. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	155
Mapa 118. Struktura własności terenów	156
Mapa 119. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	157
Mapa 120. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	158
Mapa 121. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	159
Mapa 122. Obecne funkcje terenów i SOR.....	160
Mapa 123. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	161
Mapa 124. Zestawienie wyników analiz	162
Mapa 125. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	163

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 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.

2. Informacje ogólne o gminie

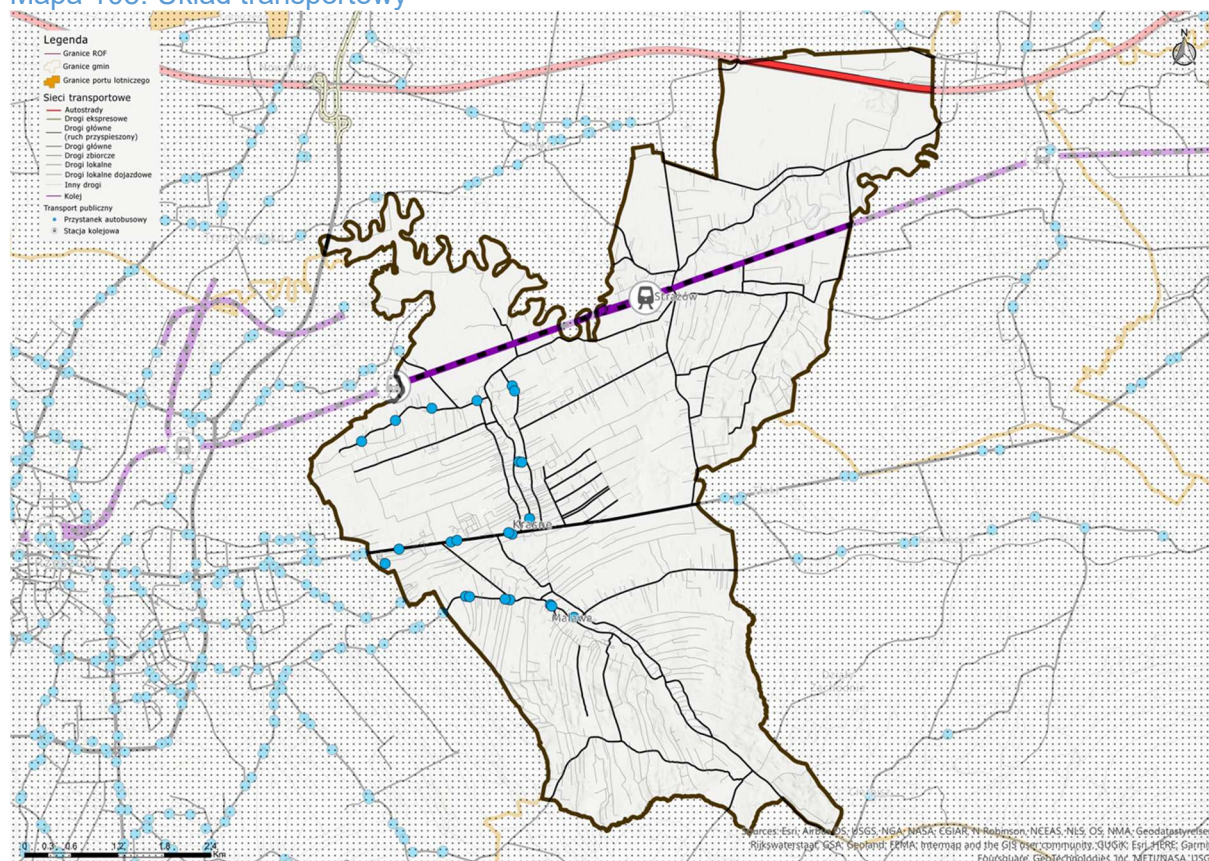
Gmina Krasne leży we wschodniej części ROF na osi łączącej dwa największe ośrodki miejskie obszaru – Rzeszów (z którym graniczy bezpośrednio od zachodu) oraz Łańcut (od którego oddziela ją teren gminy Czarna i gminy wiejskiej Łańcut). Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** ([Mapa 105](#)) na jej 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:

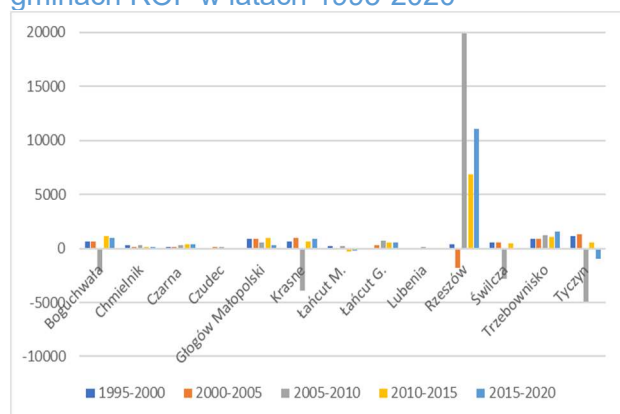
- miejscowości Krasne, Palikówka, Strażów i Malawa, które z racji bliskości do Rzeszowa, poddane są silnej presji rozwojowej
- częściowo wypełnione wodą a częściowo zarastające starorzecze Wisłoka, tzw. Stare Wisłoczysko, stanowiące potencjalnie istotny korytarz ekologiczny w skali całości układu przyrodniczego ROF
- 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 ROF oraz w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i zasadami ładu przestrzennego.

3. Demografia

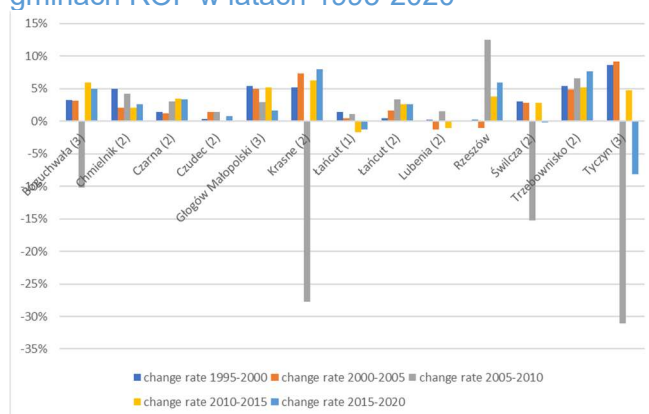
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **11 809 mieszkańców**. Gmina Krasne stanowi 3,1% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie jest utrudniona z uwagi na przyłączenie w 2006 r. dwóch sołectw (Załęże i Słocina) do Rzeszowa, które zaowocowało drastycznym spadkiem liczby ludności ([Rysunek 37](#), [Rysunek 38](#)). 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 37. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 38. 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.

4. Główne wskaźniki gospodarcze

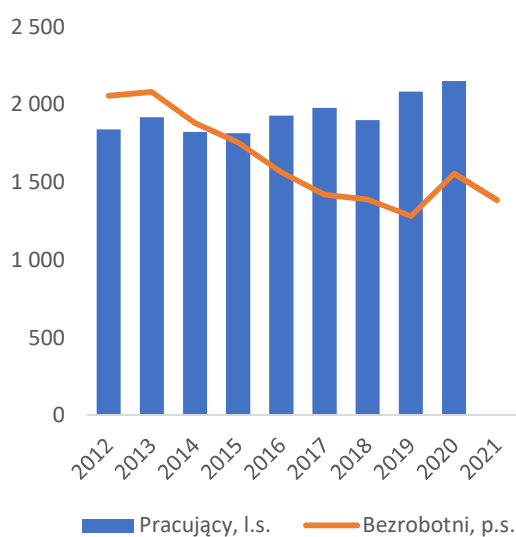
Potencjał gospodarczy gminy kształtowany jest przez **bliskie sąsiedztwo Rzeszowa**, które sprawia, że ma ona atrakcyjne logistycznie położenie. Gmina ma charakter wiejski, ale dość wszechstronna jest także działalność poza-rolnicza. Istotną rolę odgrywają m.in. działalność handlowa (hurtowa i detaliczna), 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 39](#)). 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 mikrofirmy** (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1 253. 36 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a jedna ponad 250 osób ([Rysunek 40](#)). Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowało się 6 spółek handlowych z udziałem zagranicznego kapitału.

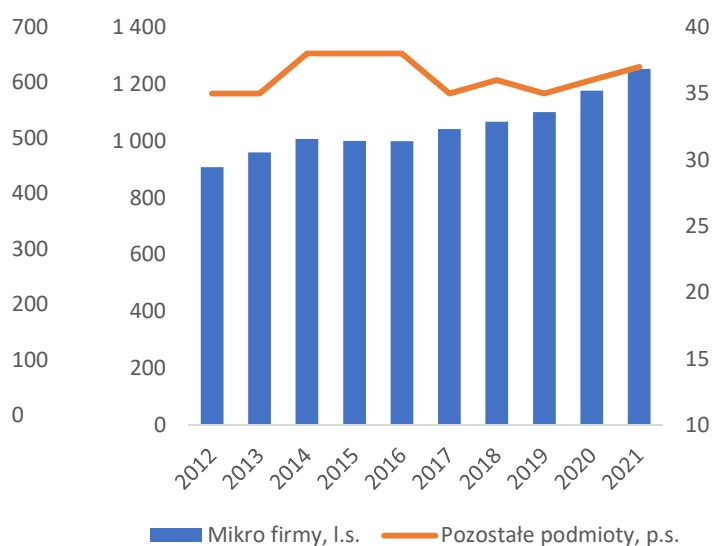
Zarejestrowane na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 0,5 miliarda złotych.

Rysunek 39. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 40. Statystyki firm (według REGON)

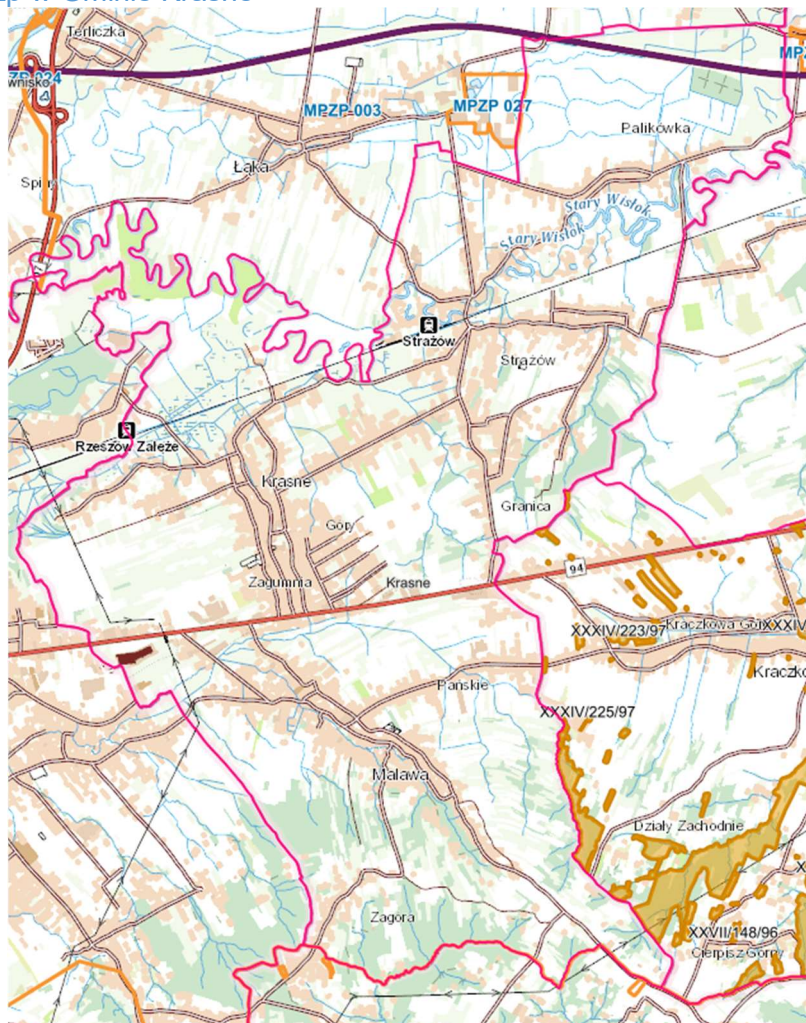


Źródło: GUS

5. 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 106](#)). 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 6](#)).

Mapa 106. Mpzp w Gminie Krasne



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		Projekt y 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			
	[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

Głógów 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

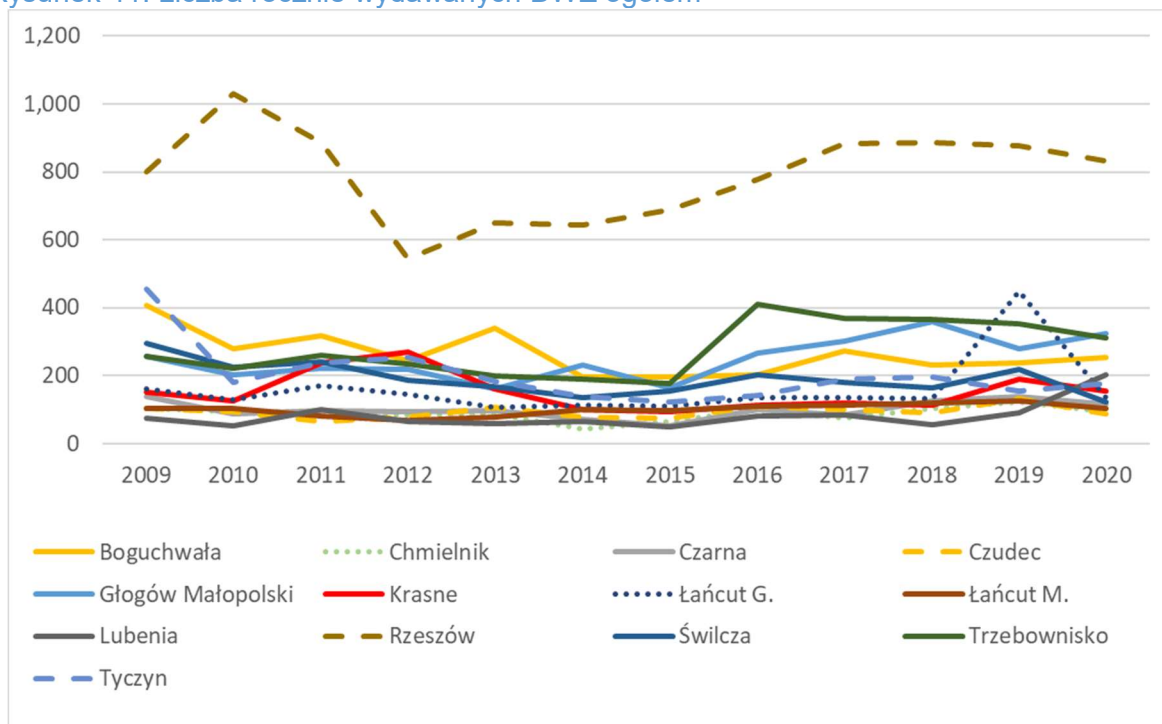
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

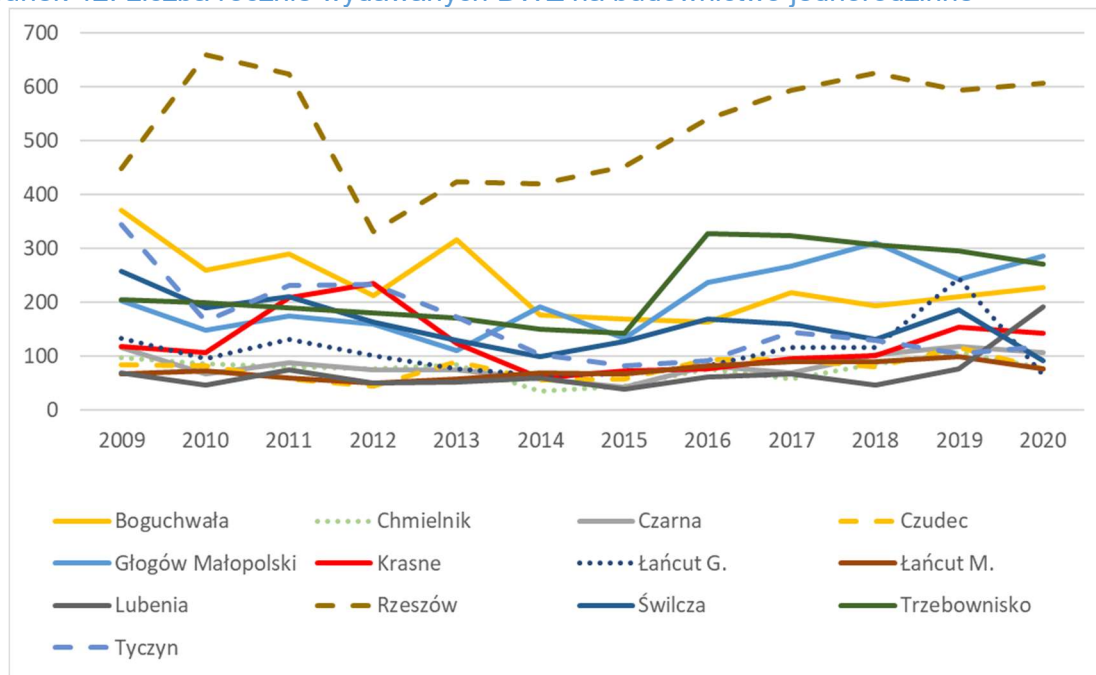
Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się w większości o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu waha się w granicach 100-250 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 41 i Rysunek 42). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1 247 nowych mieszkań, z czego 668 w latach 2014-2020.

Rysunek 41. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



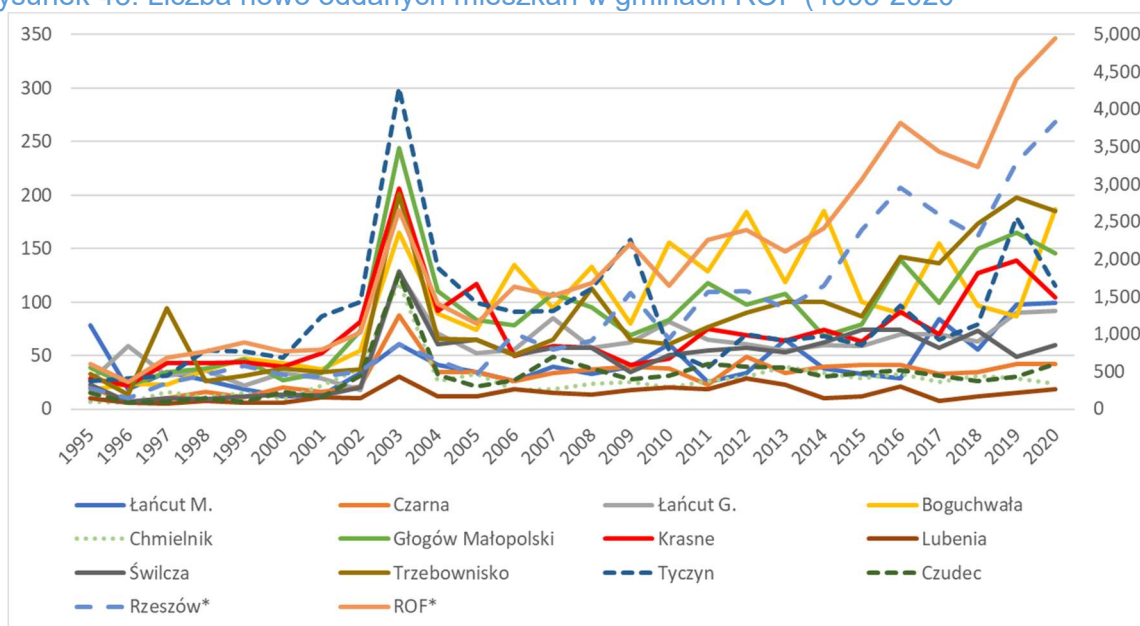
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 42. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 43. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



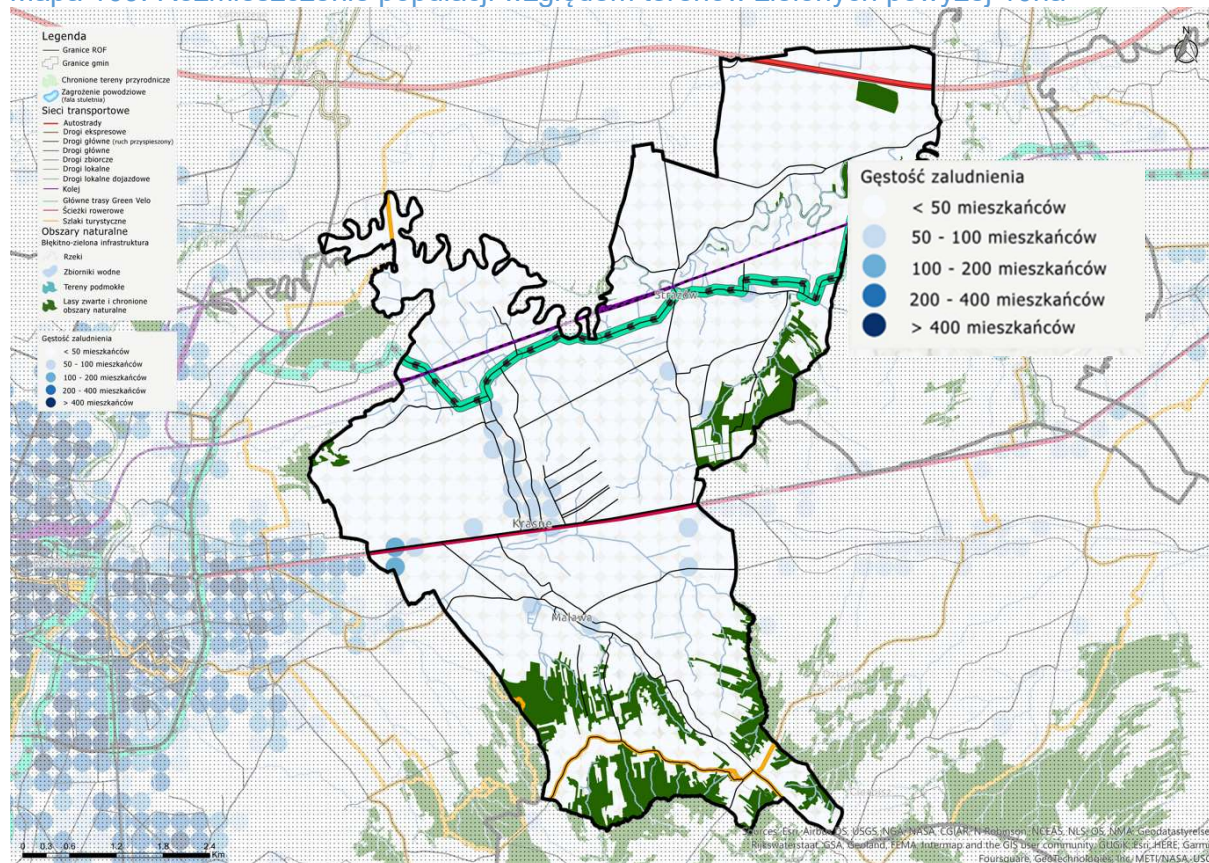
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Struktura osadnicza gminy jest 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 107). 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 108 i Mapa 109).

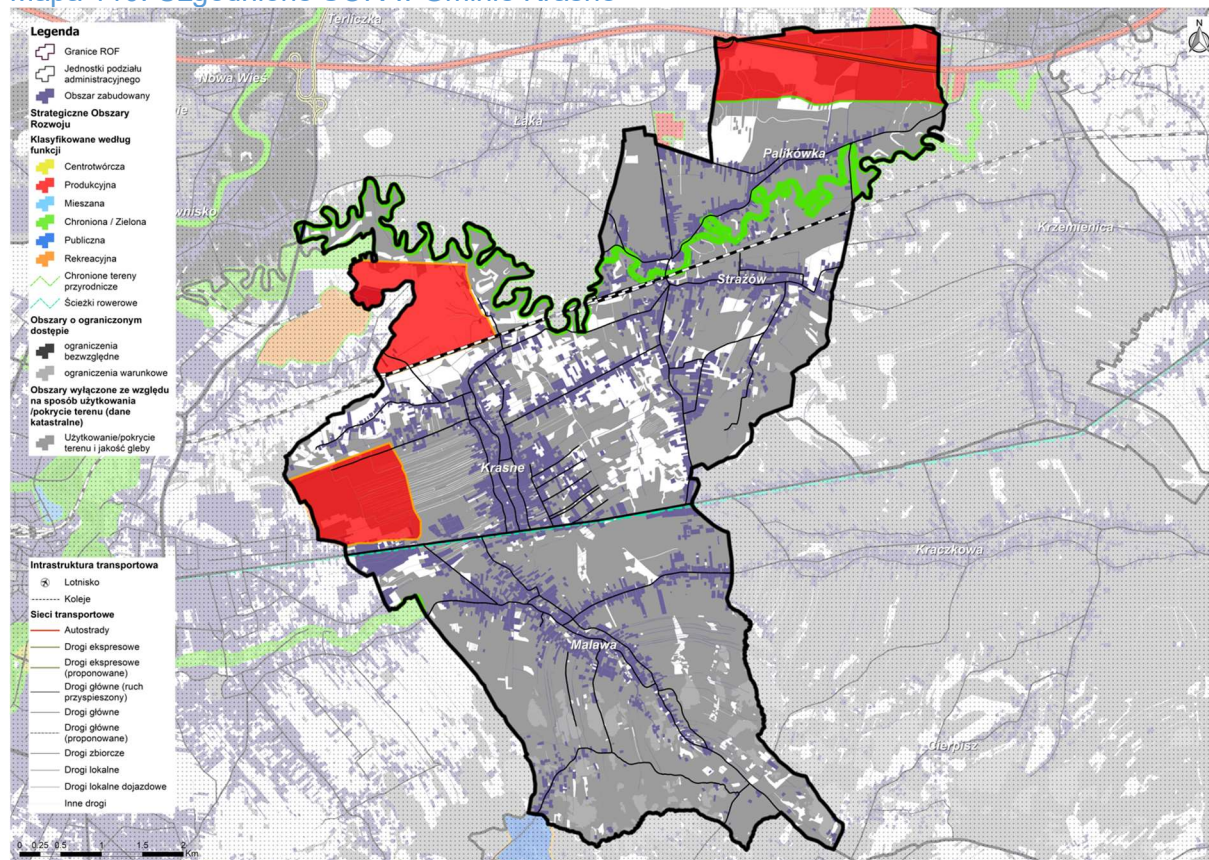
Mapa 109. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



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 odrołnienie, a także zapewnieniem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obsługi transportowej. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 113](#) - [Mapa 116](#) (w Załączniku).

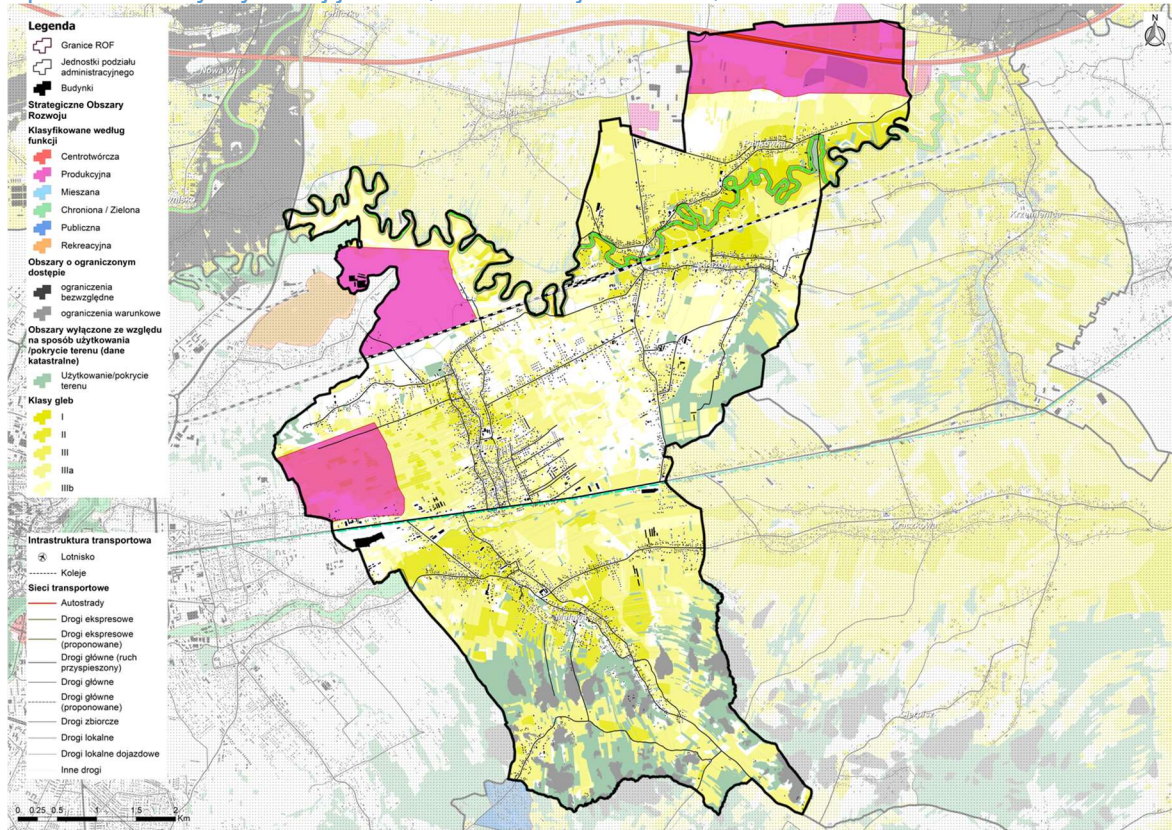
Mapa 110. Uzgodnione SOR w Gminie Krasne



Źródło: Opracowanie własne

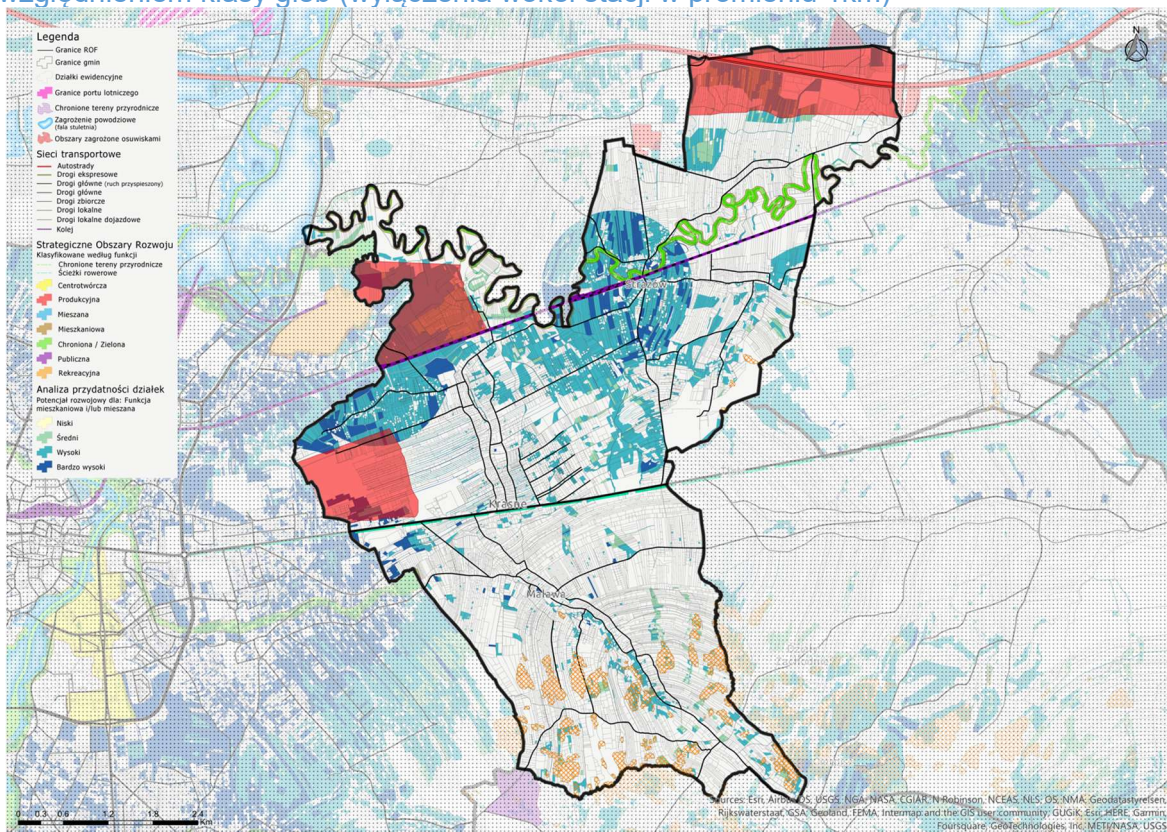
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe na terenie gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 111), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowych, co pozwoli wykorzystać je na cele inwestycyjne zgodnie z zasadami promowania zrównoważonej mobilności w oparciu o transport publiczny, w szczególności szynowy (Mapa 112). 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

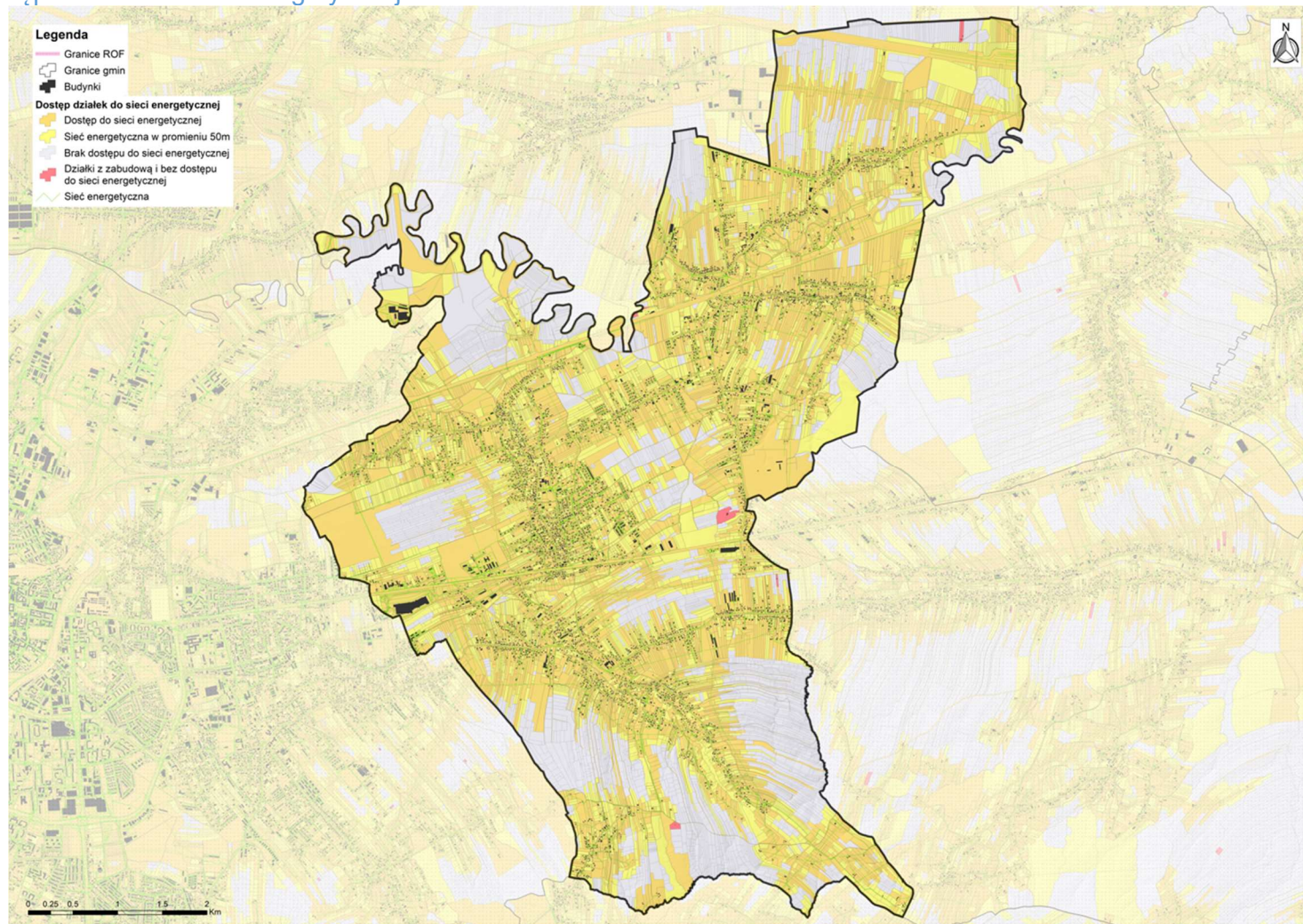
Mapa 112. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

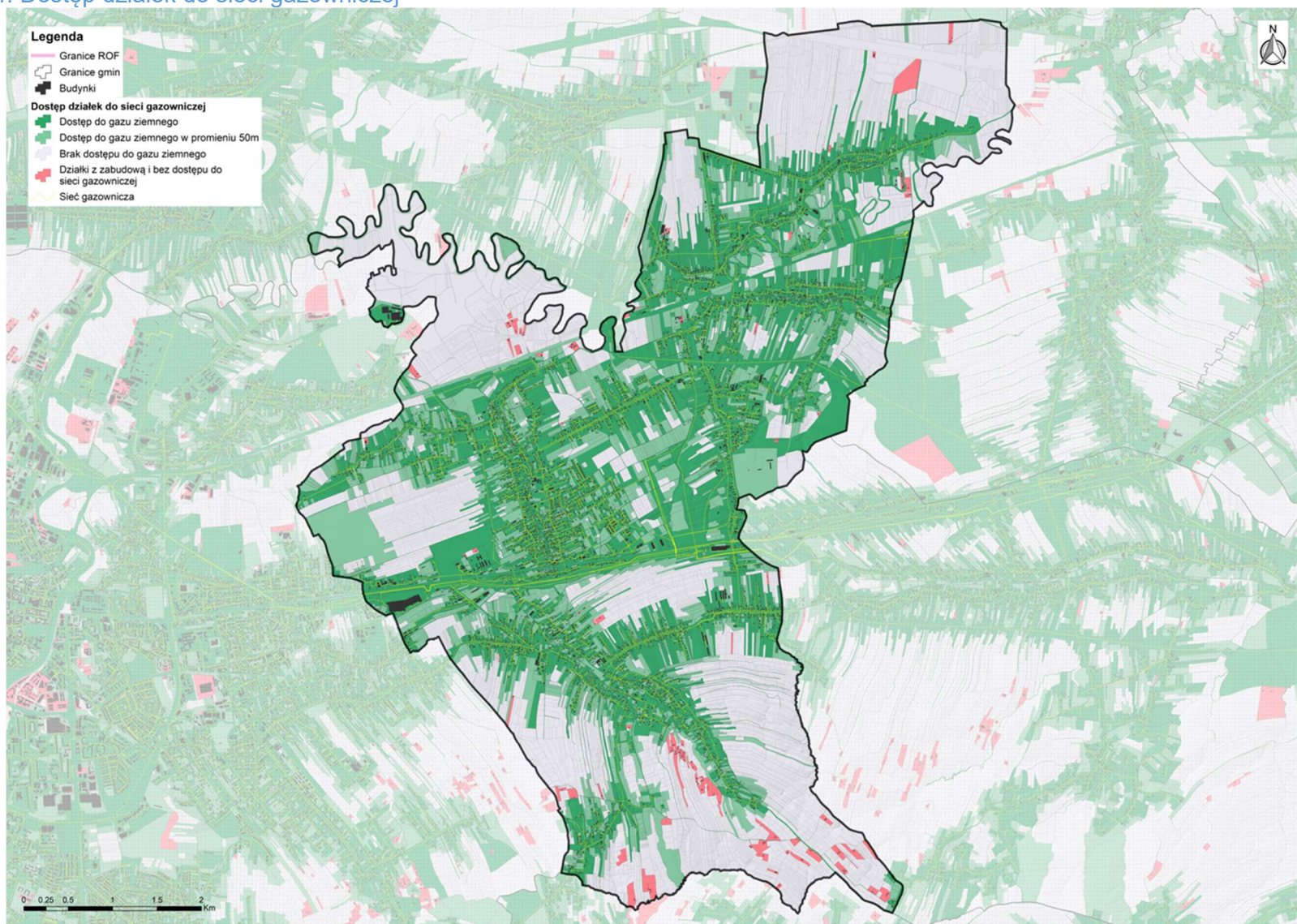
8. Załączniki

Mapa 113. Dostęp działek do sieci energetycznej



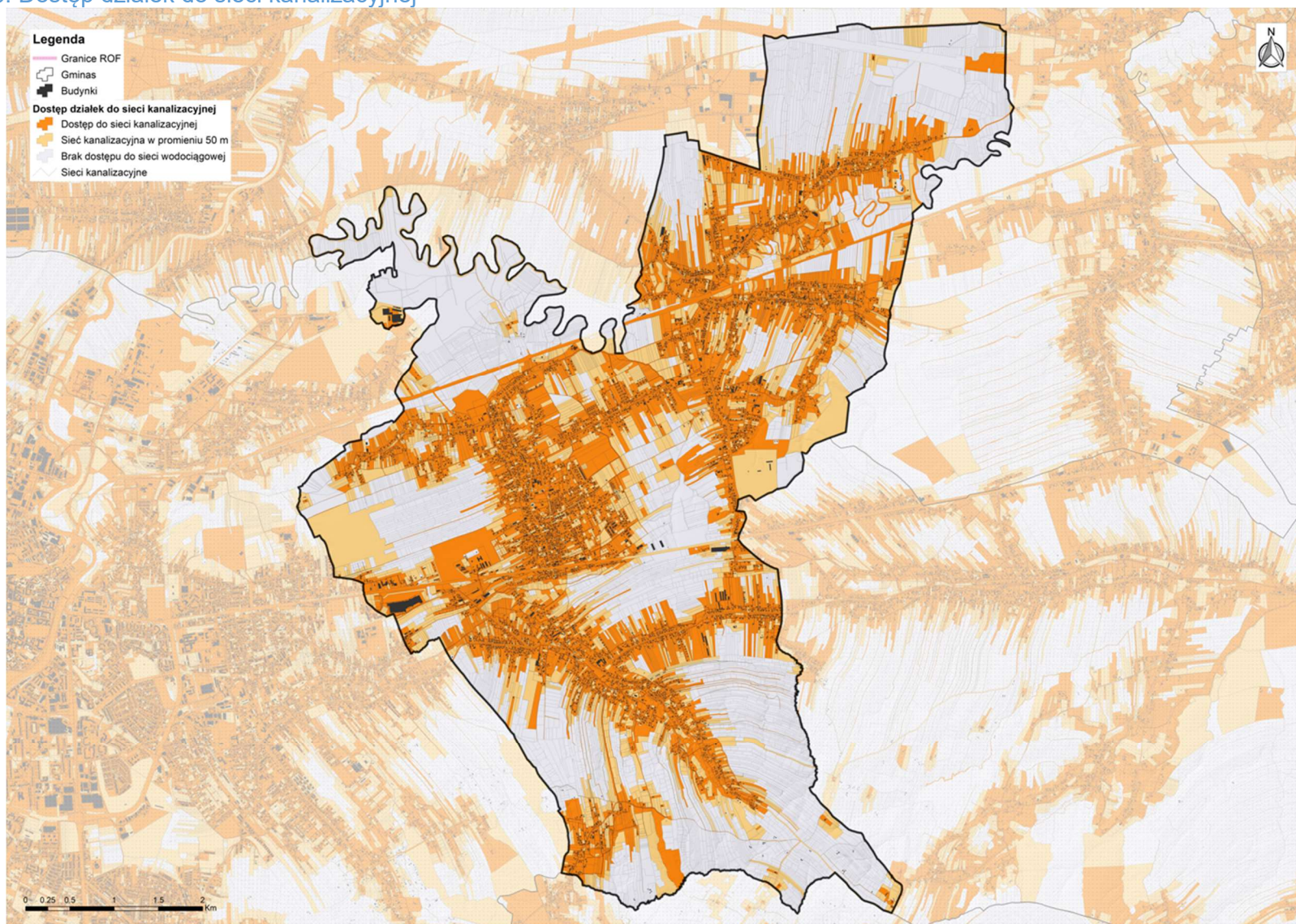
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 114. Dostęp działek do sieci gazowniczej



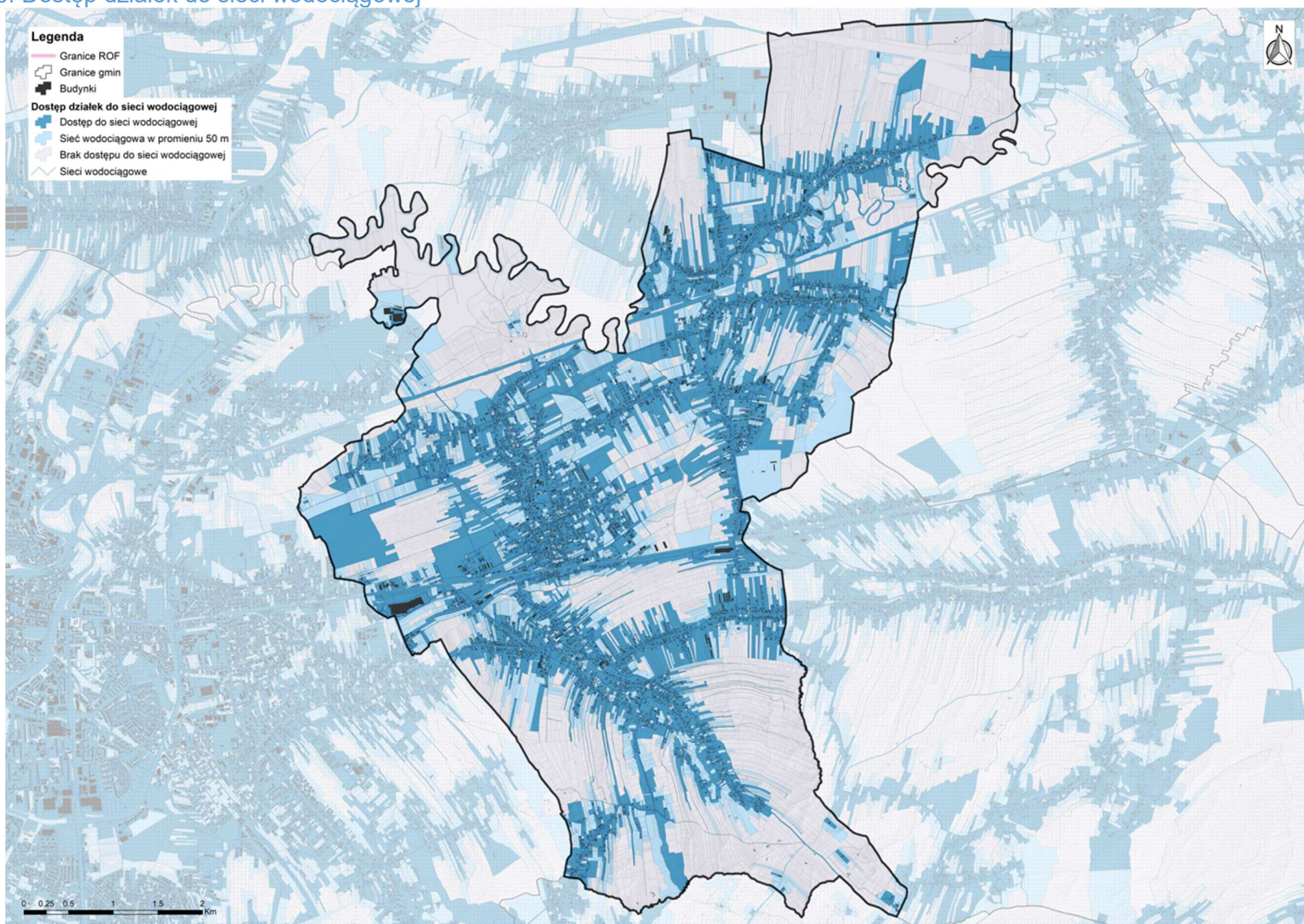
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 115. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



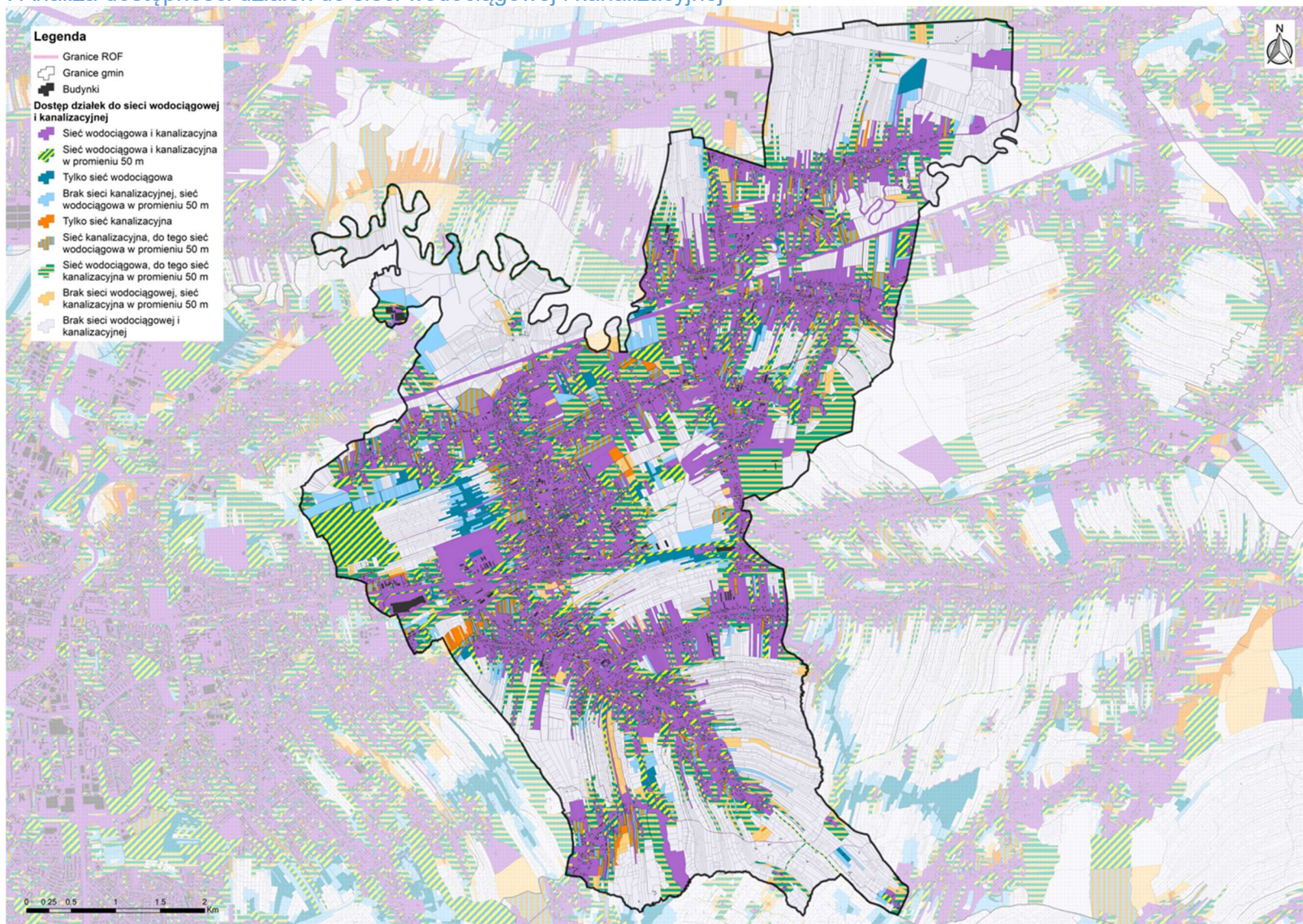
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 116. Dostęp działek do sieci wodociągowej



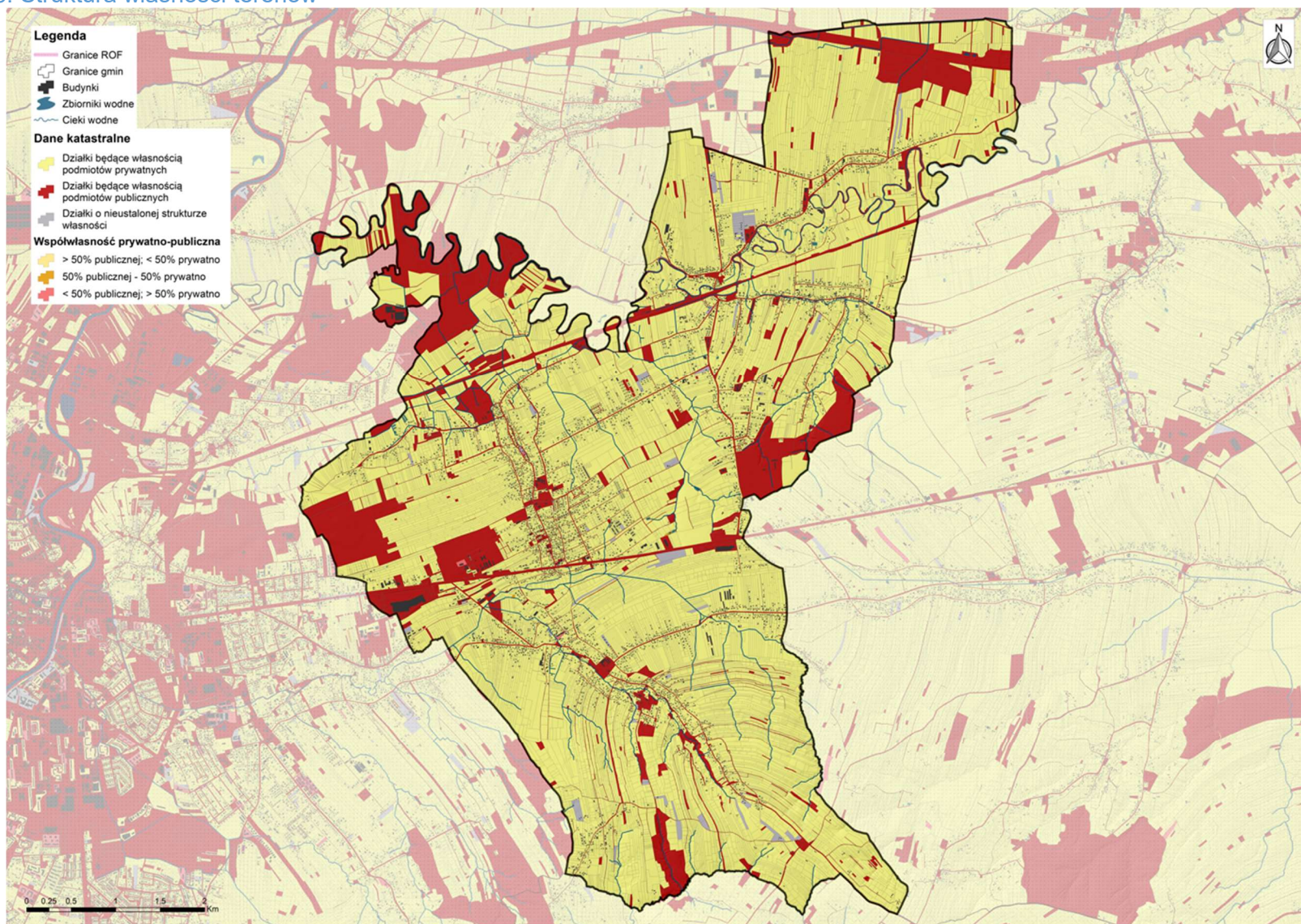
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 117. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



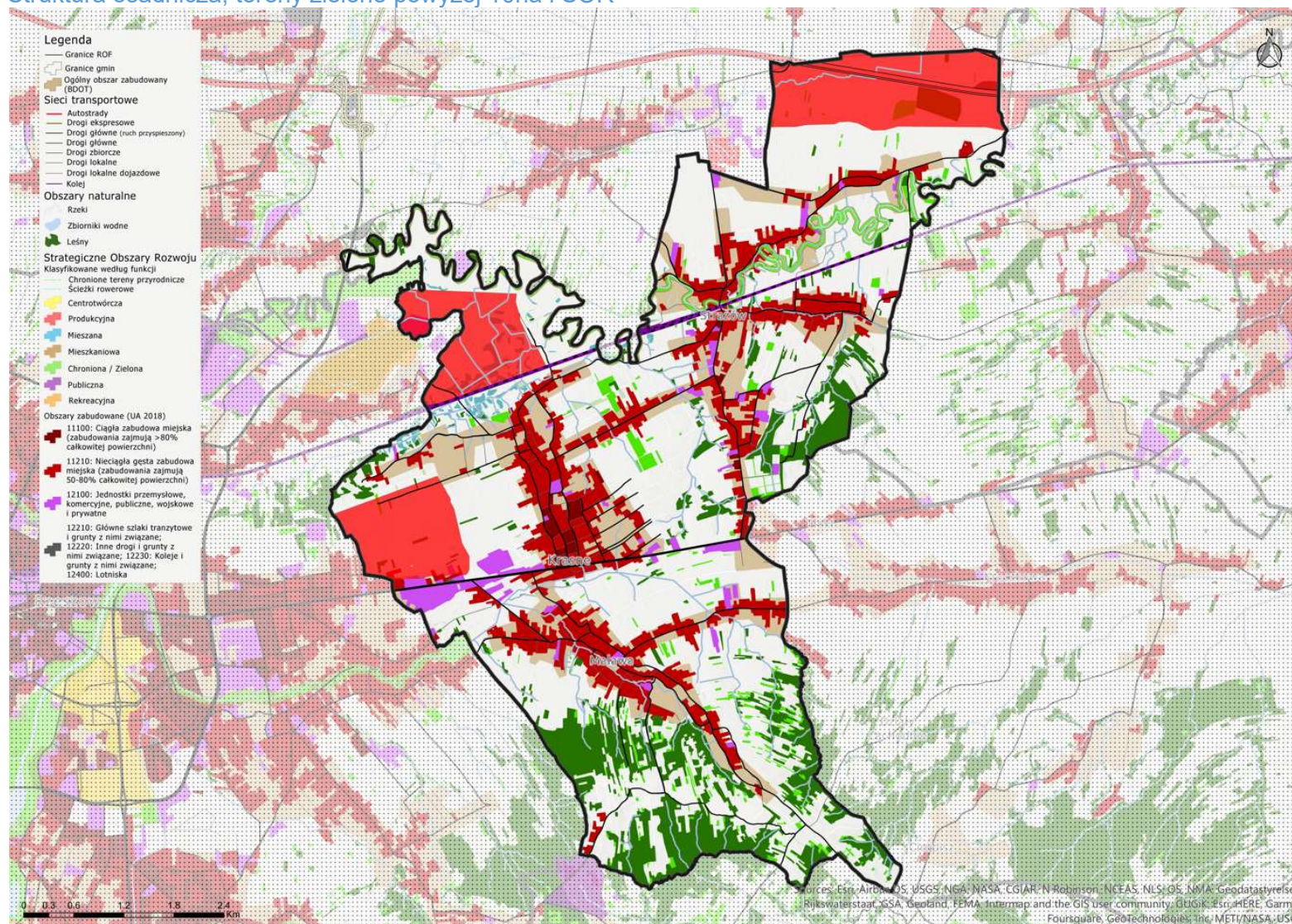
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 118. Struktura własności terenów



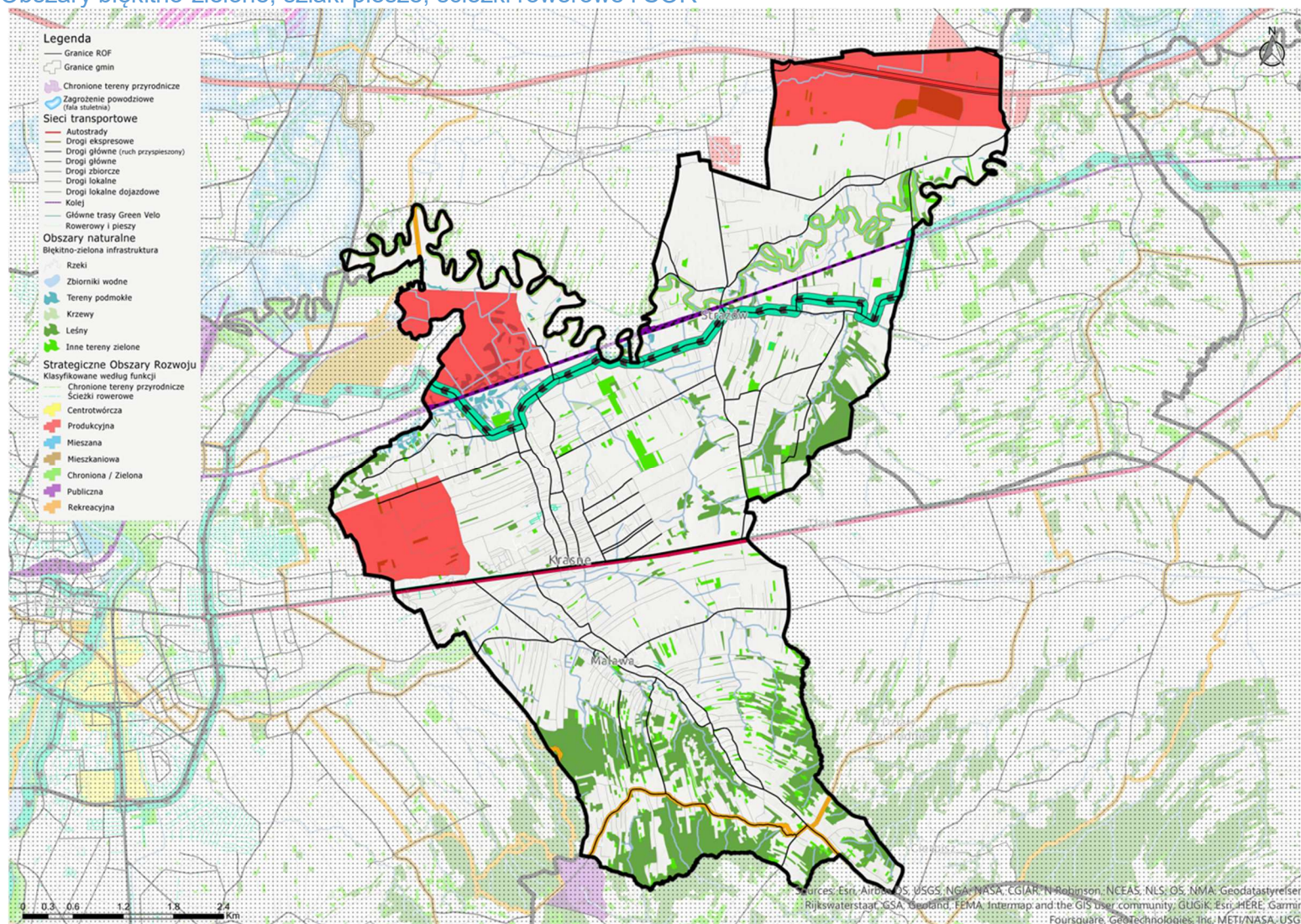
Źródło: Opracowanie własne

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



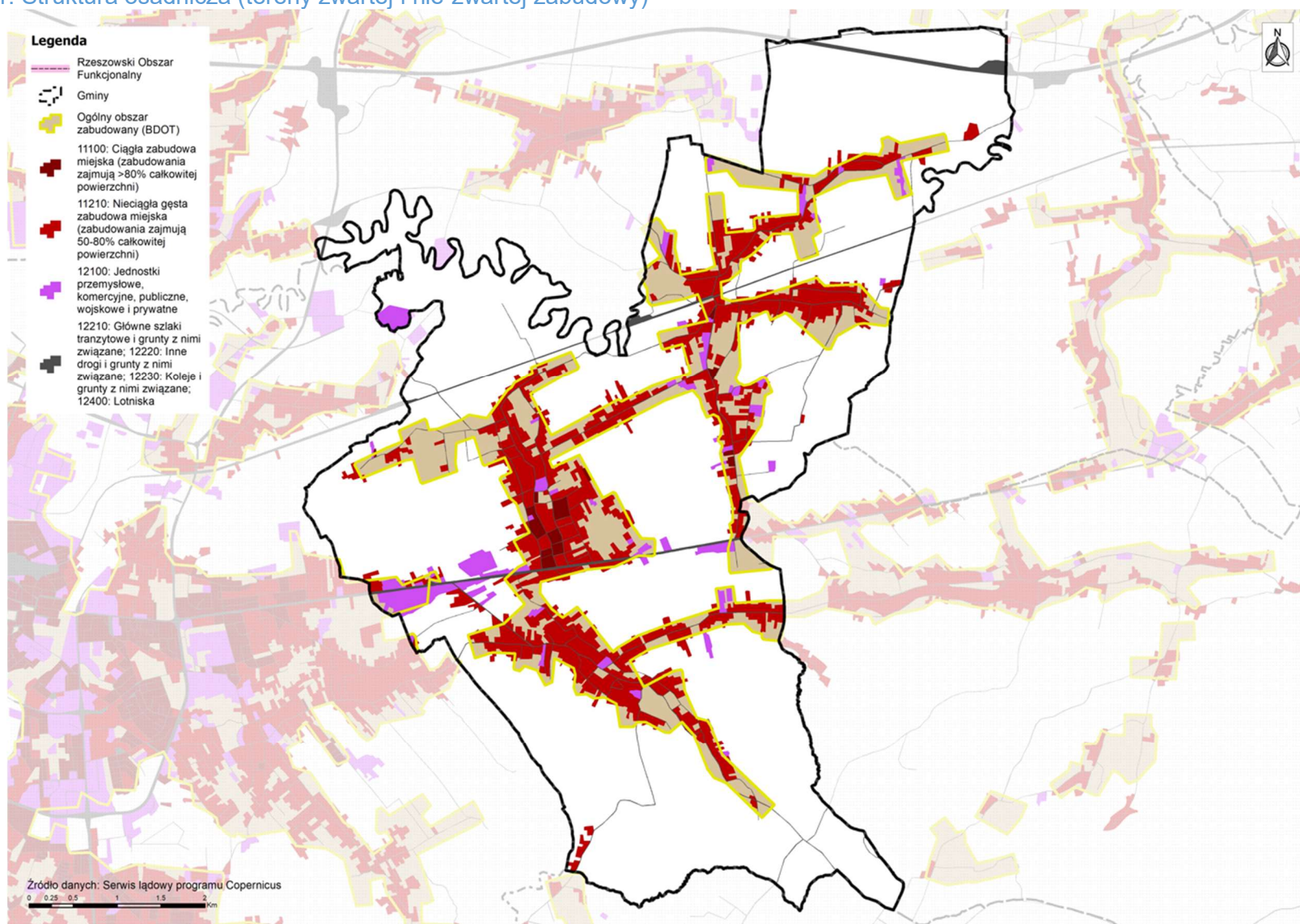
Źródło: Opracowanie własne

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



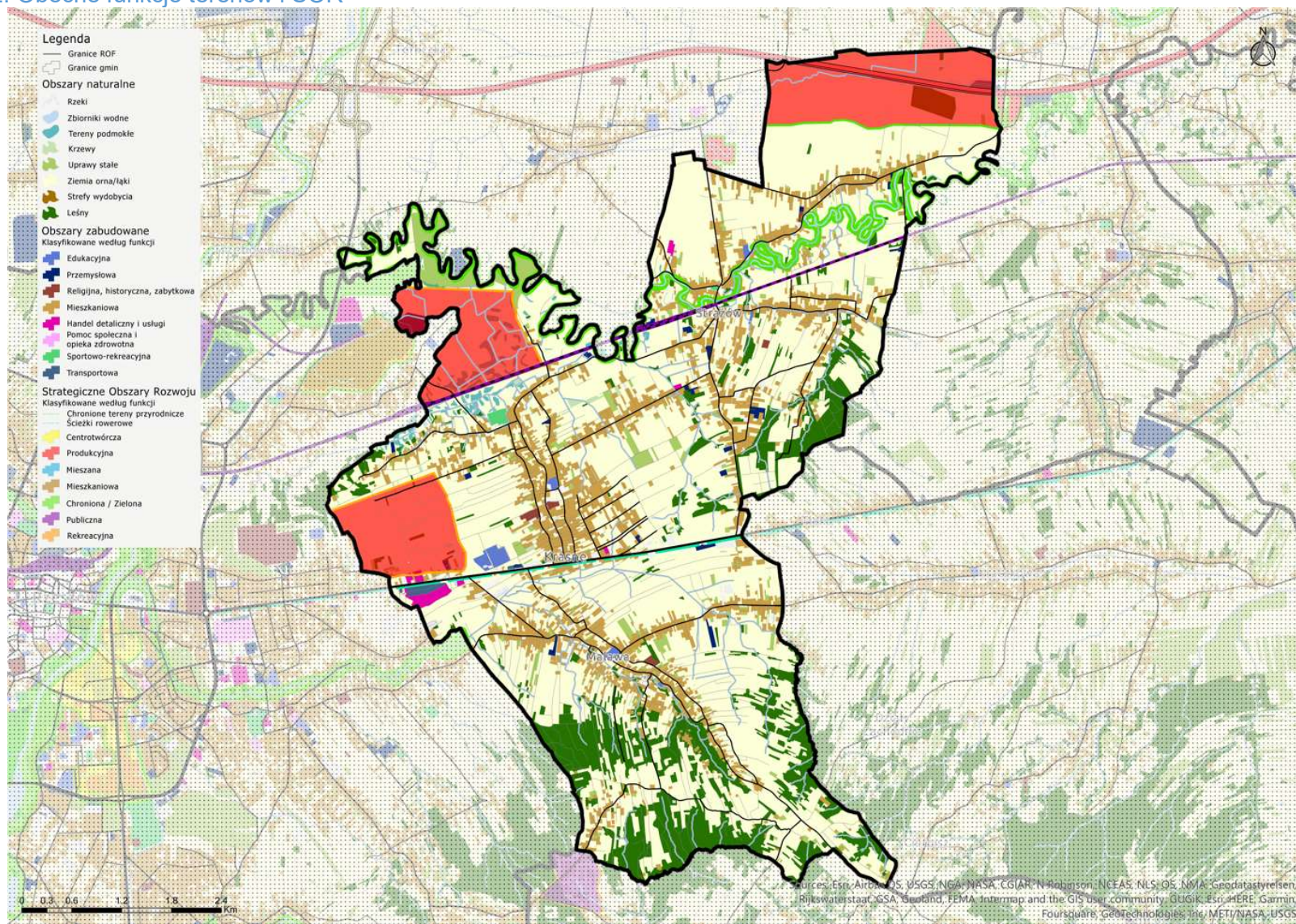
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: Opracowanie własne

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



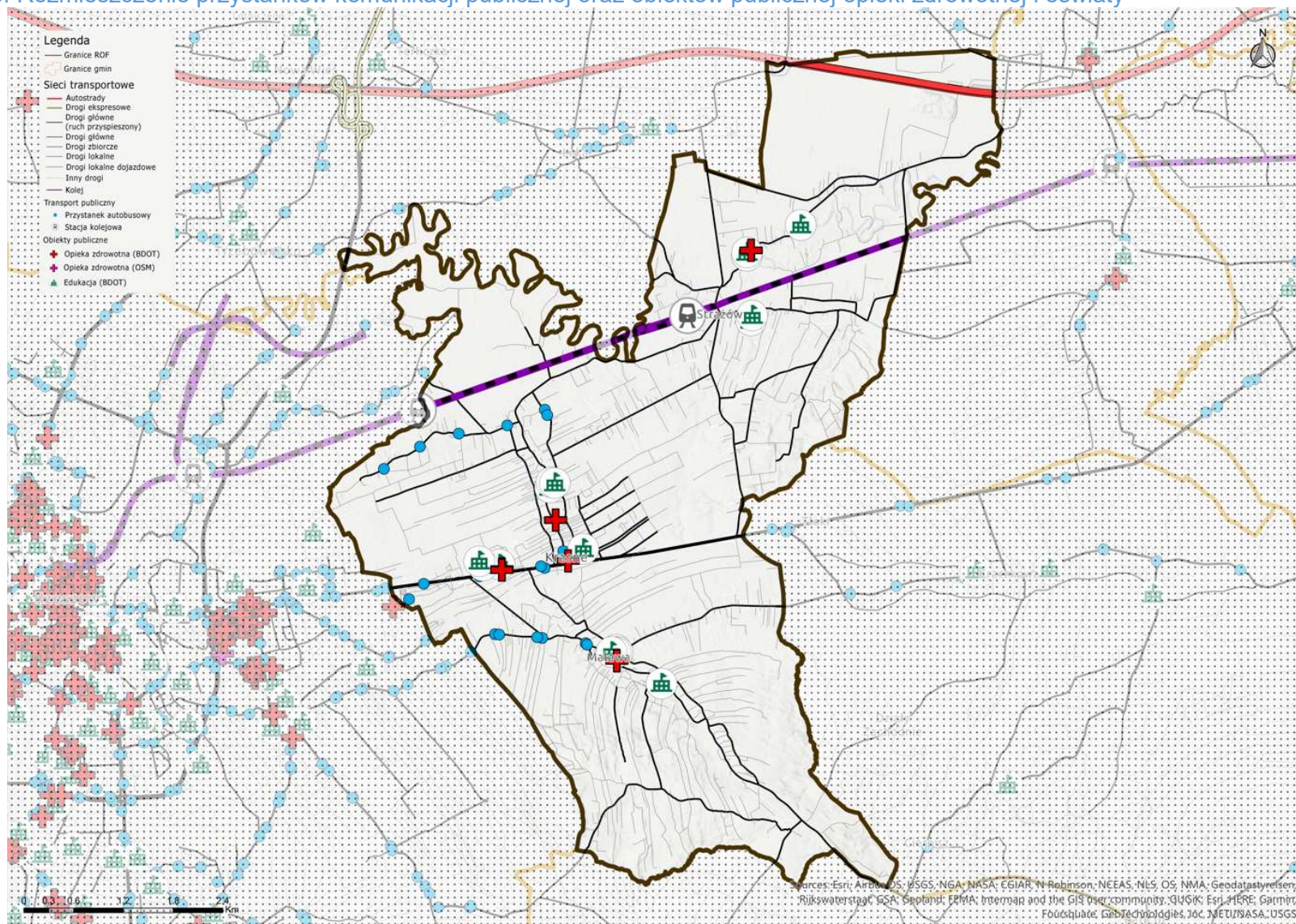
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 122. Obecne funkcje terenów i SOR



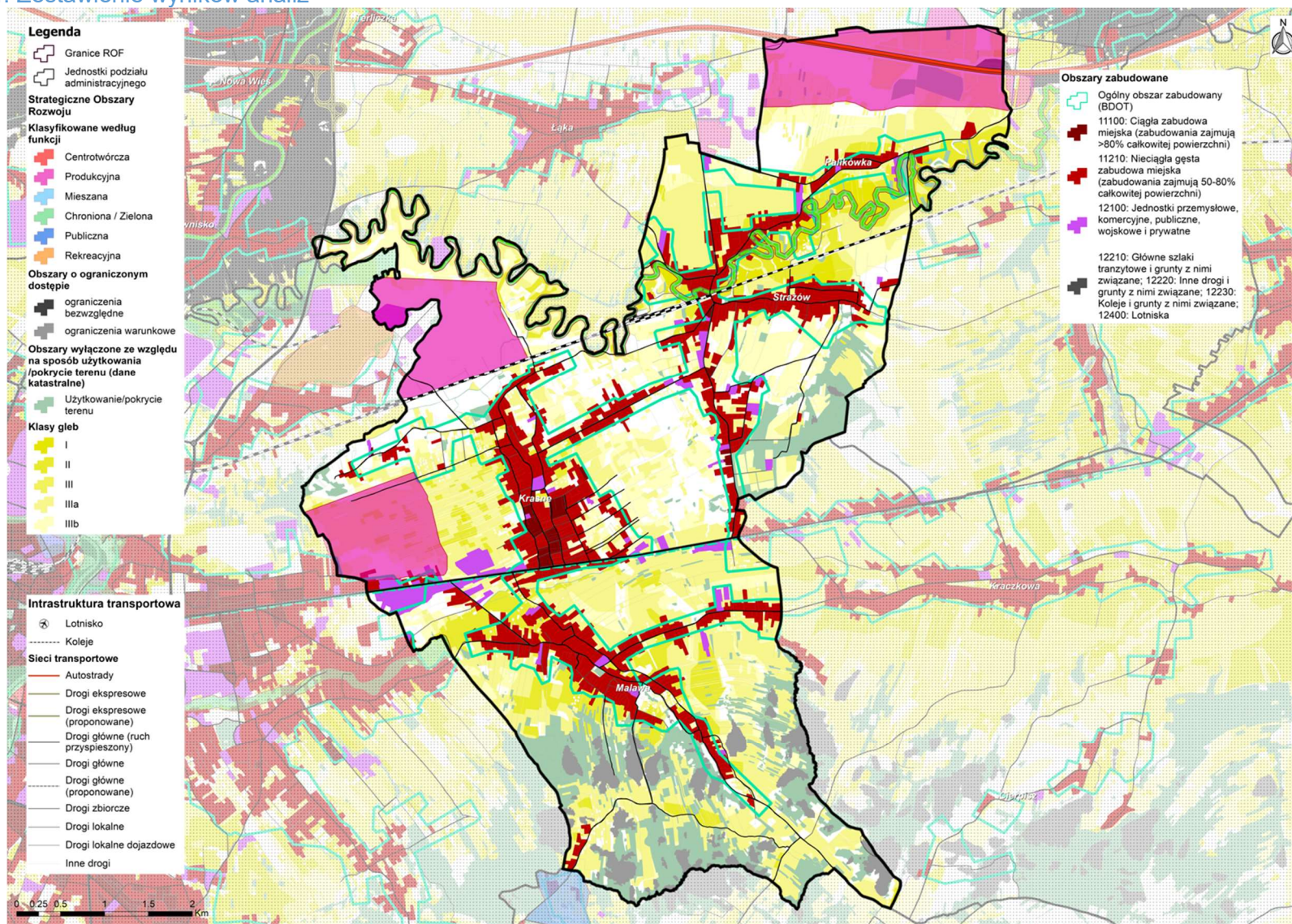
Źródło: Opracowanie własne

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



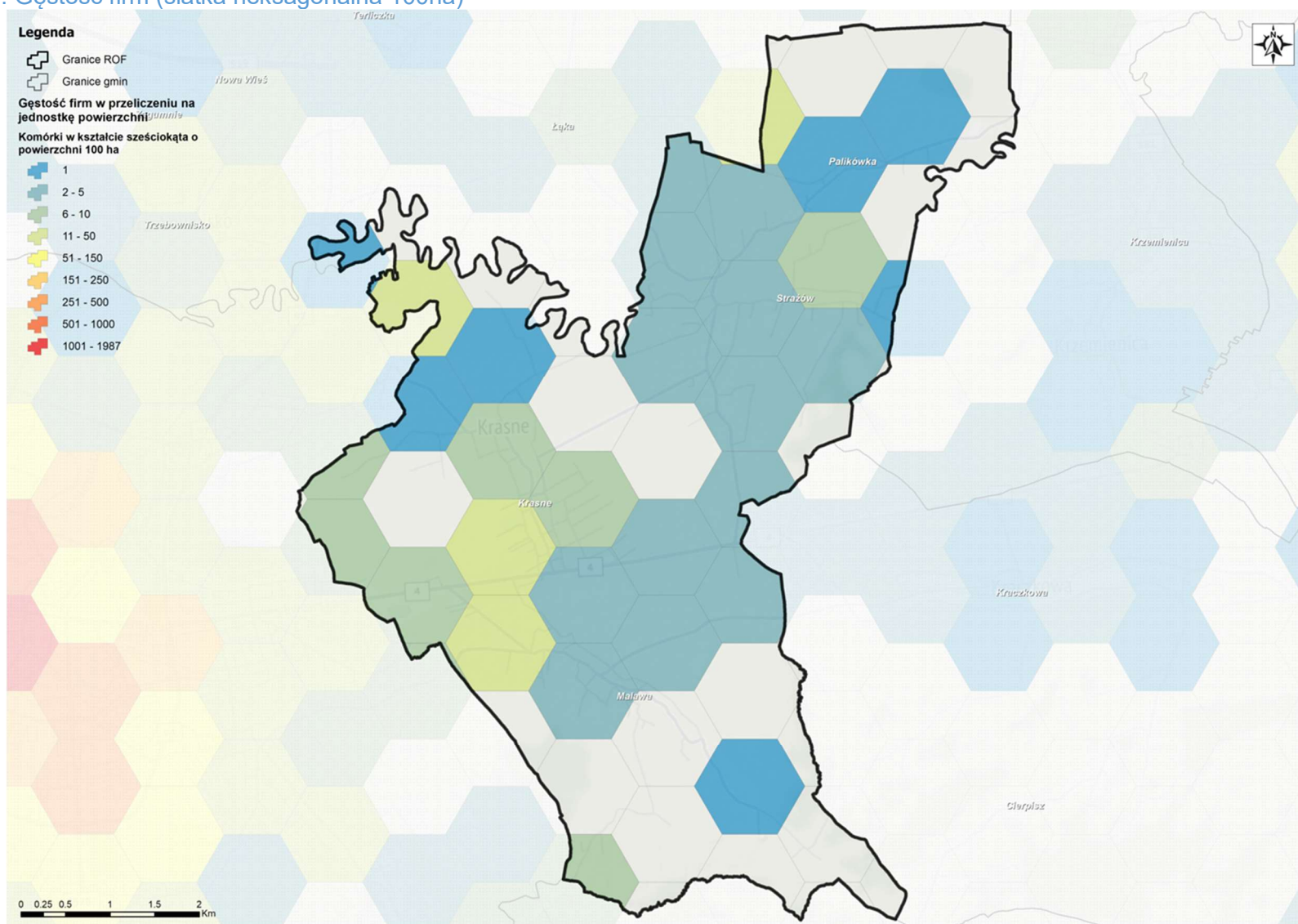
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 124. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 125. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

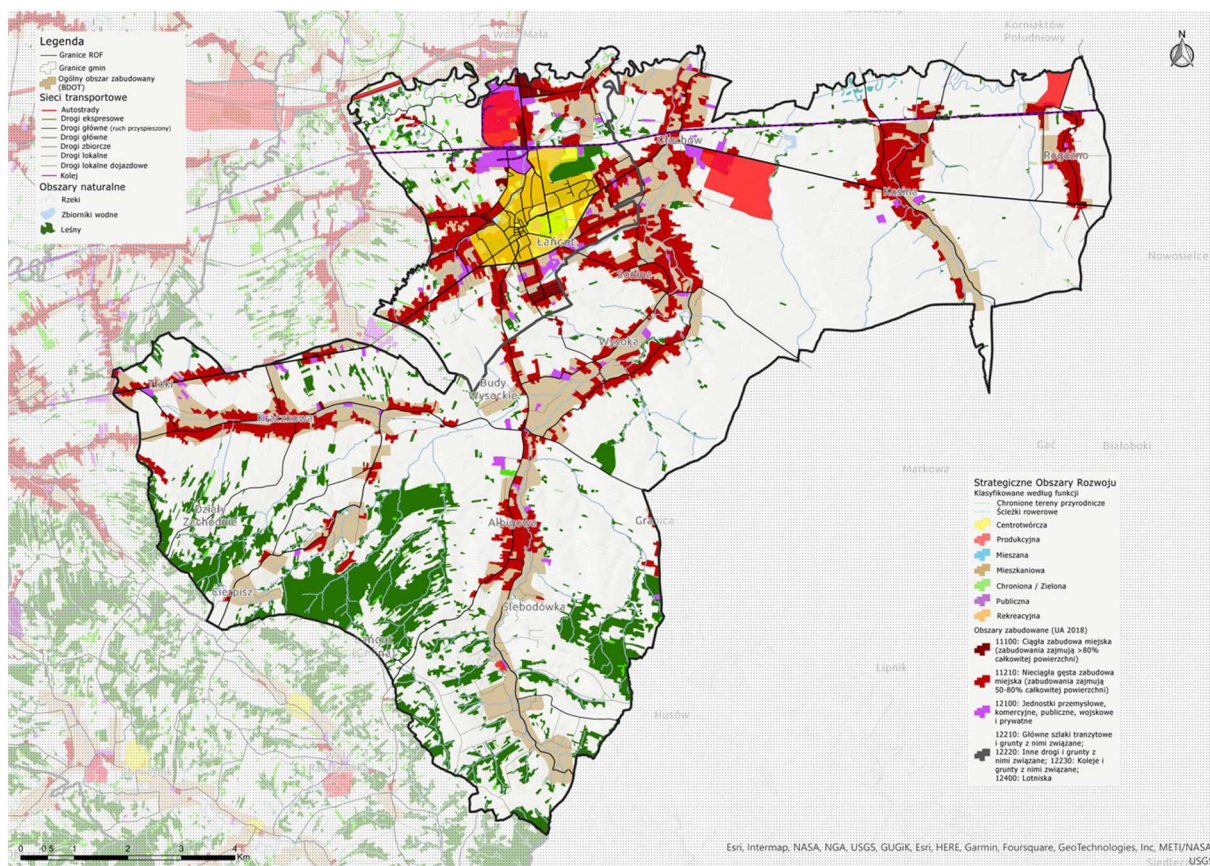


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

ŁAŃCUT GMINA WIEJSKA

syntetyczny opis gminy na potrzeby
Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	167
2. Informacje ogólne o gminie	167
3. Demografia	169
4. Główne wskaźniki gospodarcze	169
5. Dokumenty planistyczne	170
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	172
7. Zagospodarowanie przestrzenne	173
8. Załączniki	178

Spis rysunków

Rysunek 44. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	169
Rysunek 45. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	169
Rysunek 46. Pracujący i bezrobotni	170
Rysunek 47. Statystyki firm (według REGON)	170
Rysunek 48. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	172
Rysunek 49. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	172
Rysunek 50. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	173

Spis map

Mapa 126. Układ transportowy	168
Mapa 127. Mpsz w Gminie Wiejskiej Łańcut (fragment)	171
Mapa 128. Struktura osadnicza	174
Mapa 129. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	174
Mapa 130. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	175
Mapa 131. Uzgodnione SOR w Gminie wiejskiej Łańcut	176
Mapa 132. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR	177
Mapa 133. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	177
Mapa 134. Dostęp działek do sieci energetycznej	178
Mapa 135. Dostęp działek do sieci gazowniczej	179
Mapa 136. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	180
Mapa 137. Dostęp działek do sieci wodociągowej	181
Mapa 138. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	182
Mapa 139. Struktura własności terenów	183
Mapa 140. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	184
Mapa 141. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	185
Mapa 142. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	186
Mapa 143. Obecne funkcje terenów i SOR	187
Mapa 144. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	188
Mapa 145. Zestawienie wyników analiz	189
Mapa 146. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	190

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

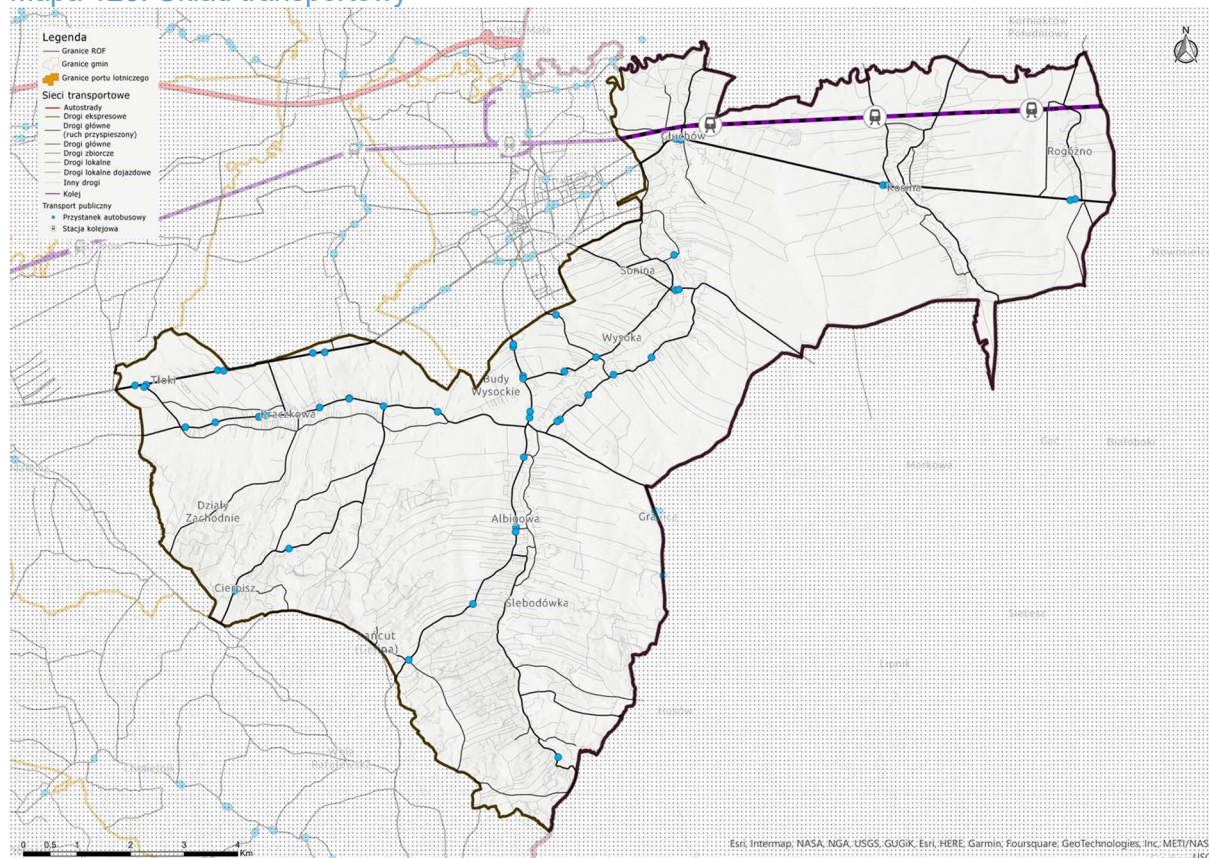
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy wiejskiej Łącut z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy 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 wiejska Łącut leży we wschodniej części ROF od południa i wschodu otaczając miasto Łącut. Głównymi **elementami infrastrukturalnymi** (Mapa 126) 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 Łącuta 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 Łącuta, w którym zlokalizowane jest centrum administracyjne gminy.

Mapa 126. Układ transportowy



Źródło: Opracowanie własne

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

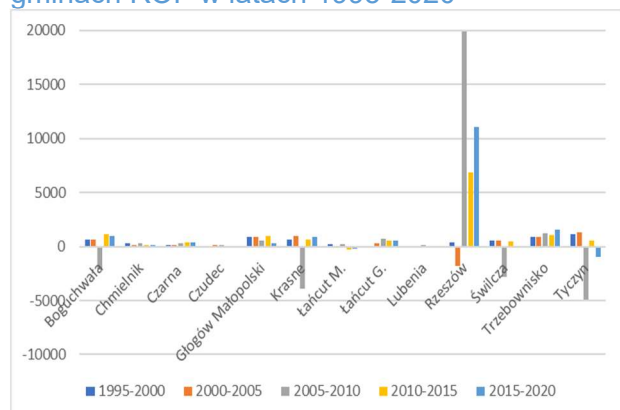
- koncentracja zabudowy wzdłuż drogi krajowej nr 94 - największe miejscowości gminy: Kraczkowa, Albigowa, Sonina i Kosina położone są przy tej drodze lub w odległości do 3 km na południe od niej,
- podlegające intensywnemu zagospodarowaniu (budownictwo jednorodzinne, ale także zabudowa handlowo-usługowo-przemysłowa) 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 Pogórza 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.

3. Demografia

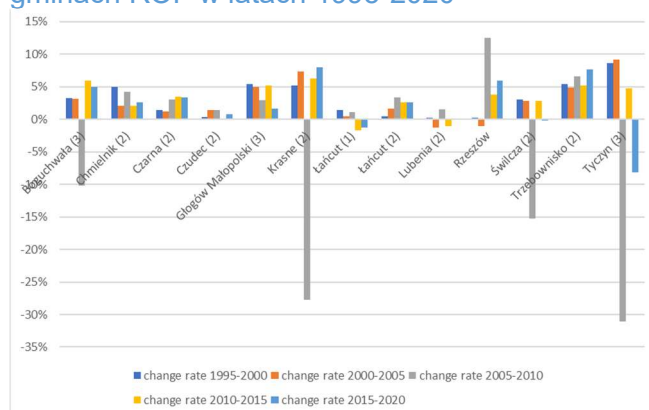
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **22 026 mieszkańców**. Gmina wiejska Łańcut stanowi prawie 5,9% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie wskazuje, że od 2005 następuje nieustanny przyrost liczby ludności gminy. (Rysunek 44, Rysunek 45). W okresie od 2010 **średnioroczny przyrost liczby mieszkańców gminy wynosił 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 44. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 45. 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.

4. 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.

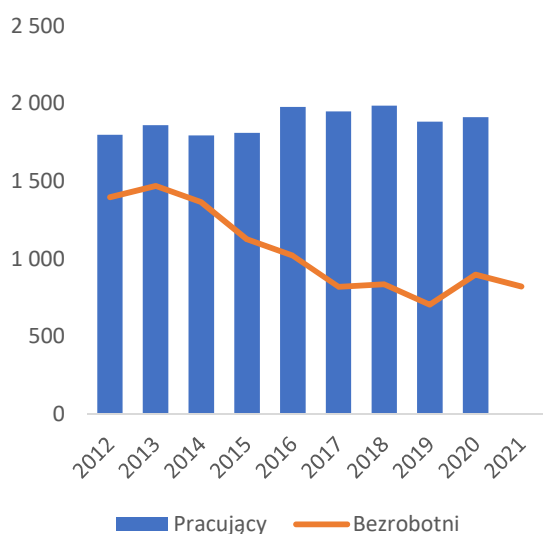
Potencjał gospodarczy gminy jest niewielki (przypada na nią tylko ok. 1% pracujących i ok. 1% firm). Działalność poza-rolnicza jest silnie skoncentrowana – największy lokalny podmiot (specjalizujący się w produkcji zniczy i świec) odpowiada za 3/4 całości przychodów generowanych w ramach gminy. Poza 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 46). 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 mikrofirmy** (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1 631. 45 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a jedna ponad 250 osób (Rysunek 47). Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy znajdowały się 4 spółki handlowe z udziałem zagranicznego kapitału.

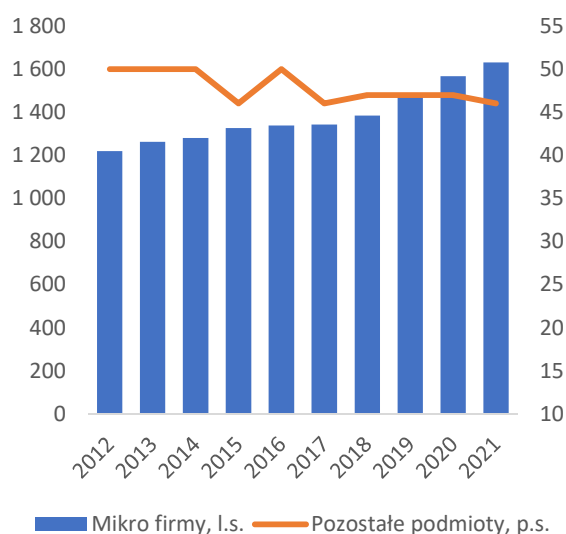
Można oszacować, że Zarejestrowane na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży rzędu 0,7-0,8 miliarda złotych.

Rysunek 46. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 47. Statystyki firm (według REGON)



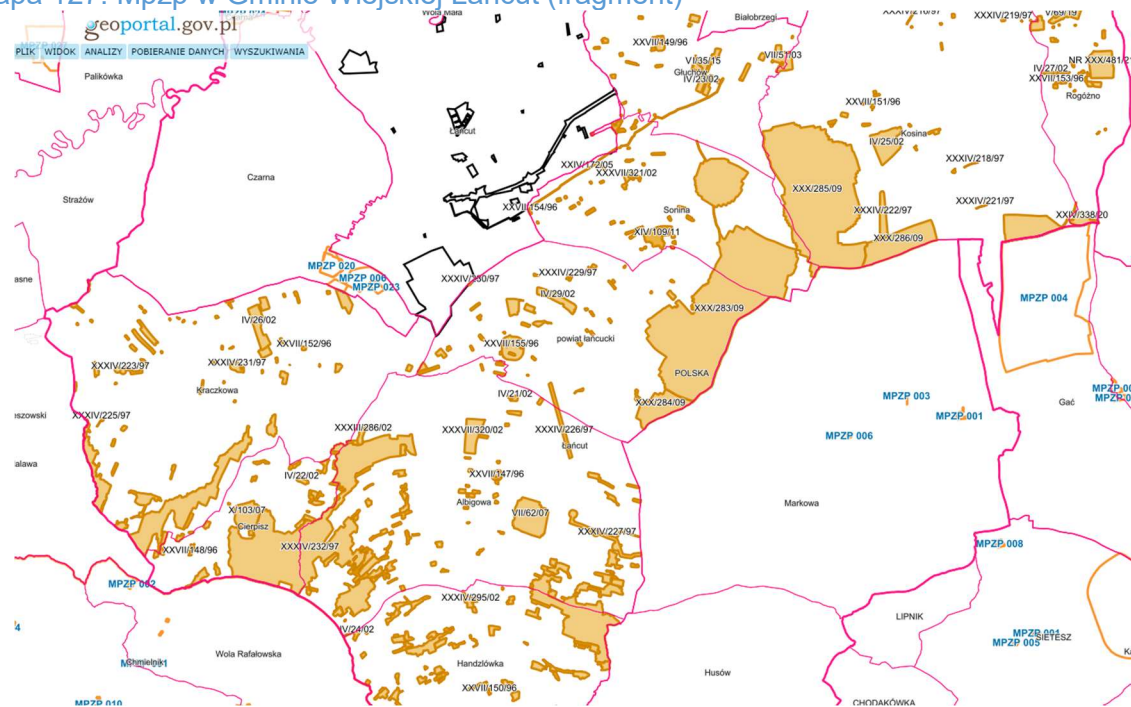
Źródło: GUS

5. 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 2 124 ha, a więc 20% powierzchni gminy ([Mapa 127](#)). 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. trzy kolejne plany dla 431 ha terenu znajdowało się w opracowaniu (

[Tabela 7](#)).

Mapa 127. Mpzp w Gminie Wiejskiej Łańcut (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		Projekt y 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			
	[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
-----	-----	-------	-------	---	---	-----	----	-------

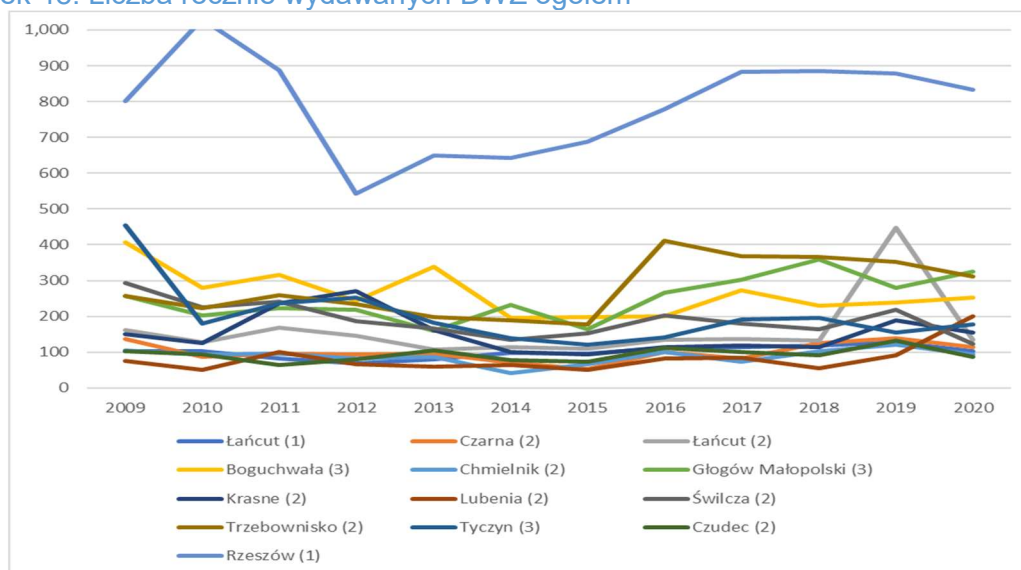
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

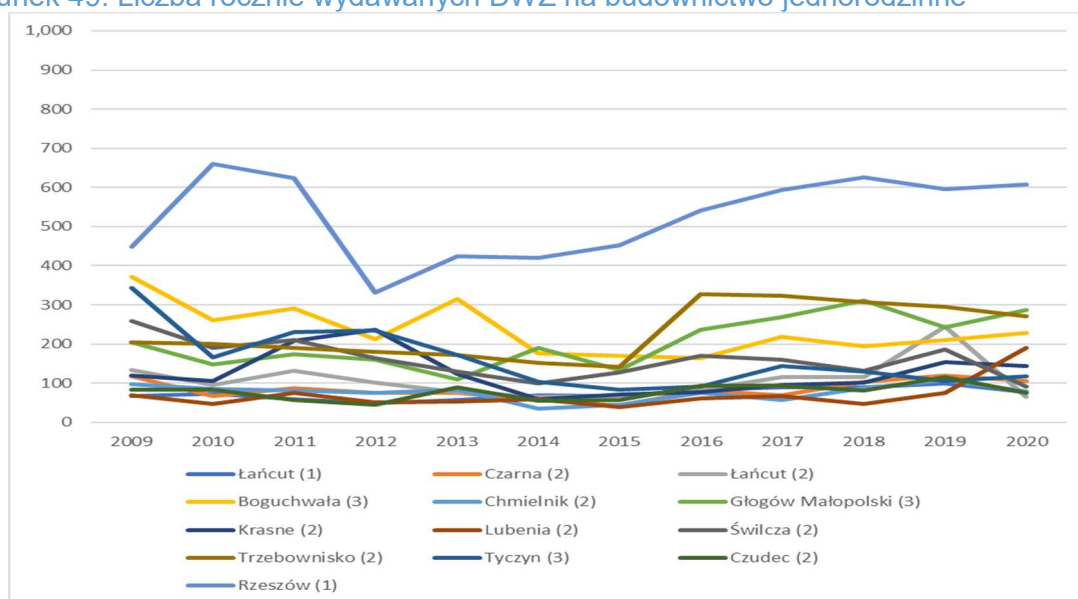
Mimo relatywnie wysokiego pokrycia planistycznego gminy (w skali ROF) oraz ograniczeń wynikających z wysokich klas gruntów rolnych, procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego w znaczącym stopniu opierają się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu waha się w granicach 100-170 decyzji rocznie (z jednorocznym pikiem do 448 w 2019), z czego większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 48](#) i [Rysunek 49](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1 079 nowych mieszkań, z czego 504 w latach 2014-2020.

Rysunek 48. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



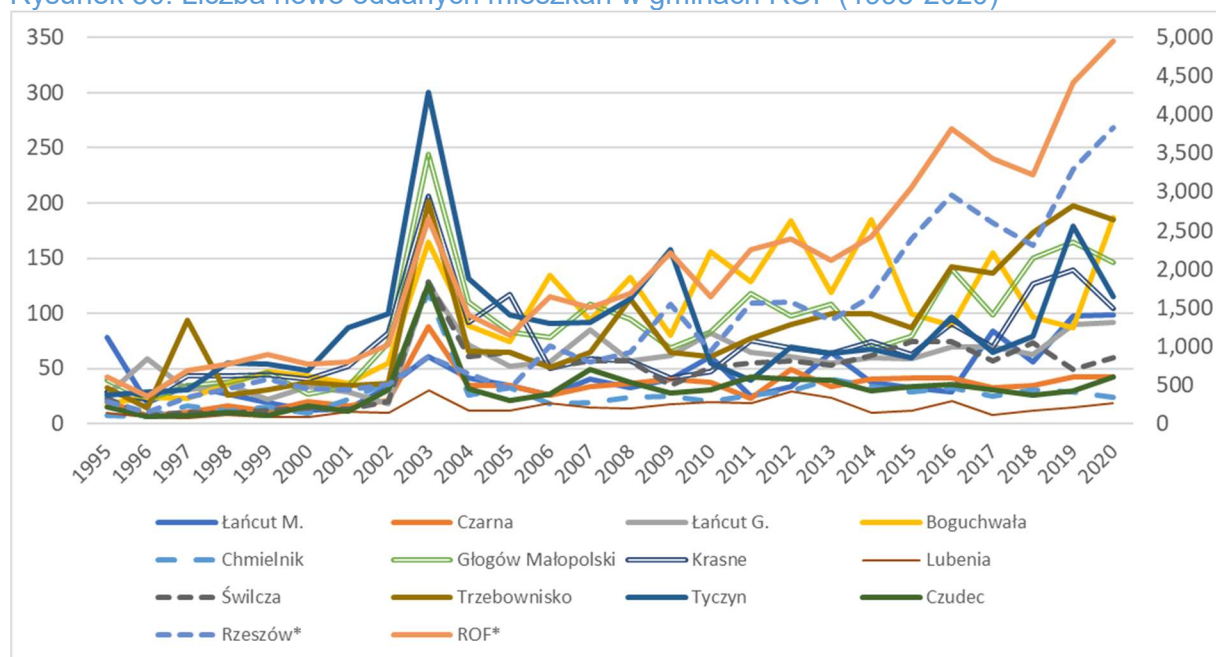
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 49. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 50. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



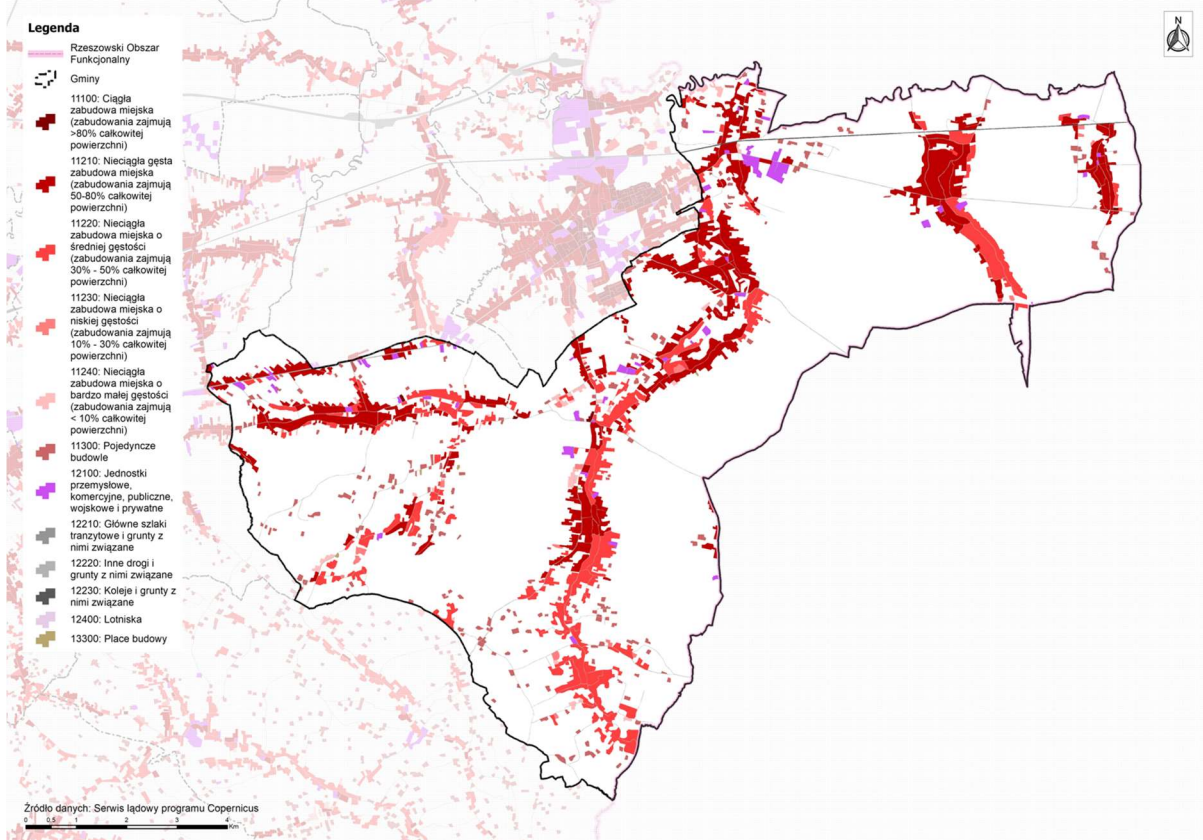
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

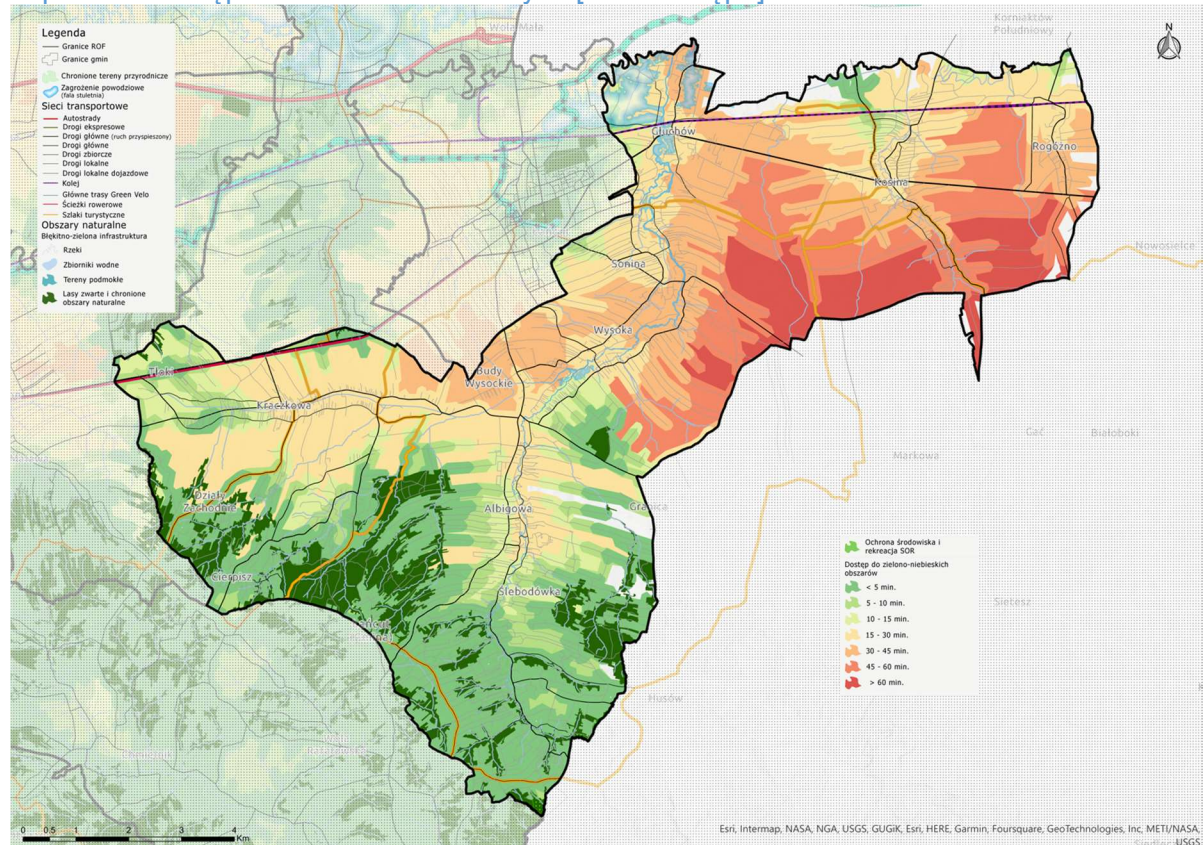
Struktura osadnicza gminy jest nierównomierna. Zdecydowana większość ludności mieszka w wąskim pasie o wzdłuż drogi krajowej nr 94. Tam znajdują się trzy z czterech największych (>3 000 mieszkańców) miejscowości gminy (Kraczkowa, Sonina i Kosina) oraz kilka mniejszych. Jedynie miejscowość Albigowa położona jest nieco bardziej na południe. Zabudowa każdej z miejscowości co do zasady rozwija się wzdłuż układu istniejących dróg (Mapa 128). Miejscowości gminy charakteryzują się najsłabszym w ROF dostępem do terenów zielonych – lepsza sytuacja w tym zakresie występuje tylko w południowej części gminy, ale te tereny są słabiej zaludnione. (Mapa 129 i Mapa 130).

Mapa 128. Struktura osadnicza



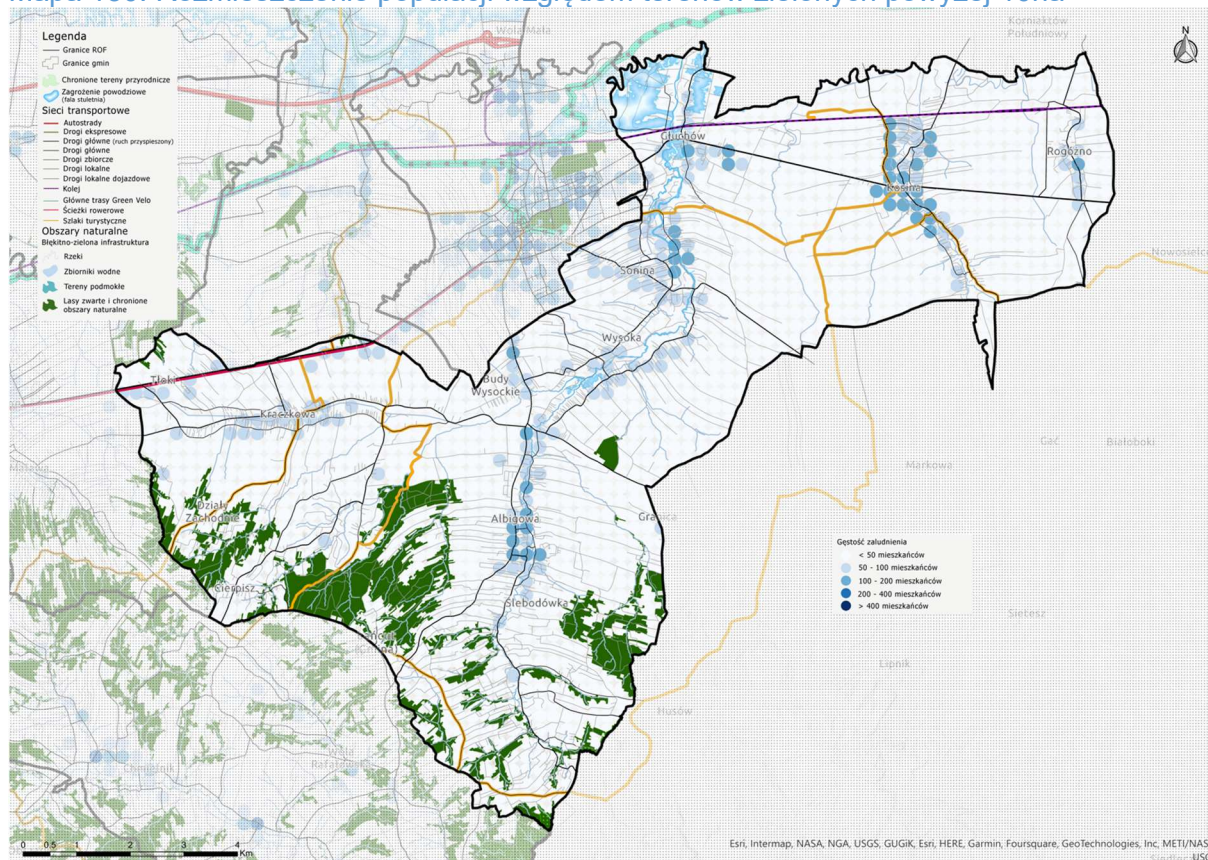
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 129. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: Opracowanie własne

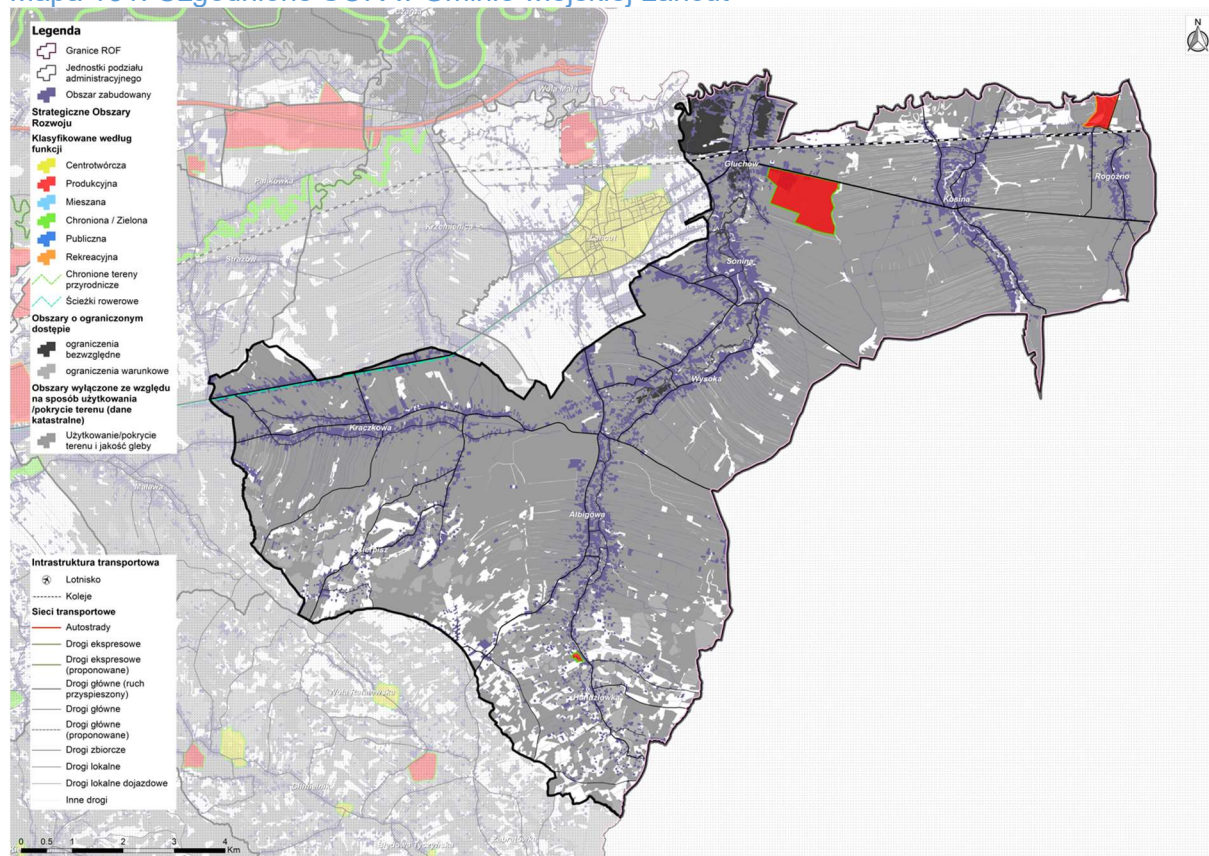
Mapa 130. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: Opracowanie własne

Analizy przydatności terenów w ramach ROF pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, iż **największym potencjałem w ramach gminy wiejskiej Łańcut 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 134](#) - [Mapa 137](#) (w Załączniku).

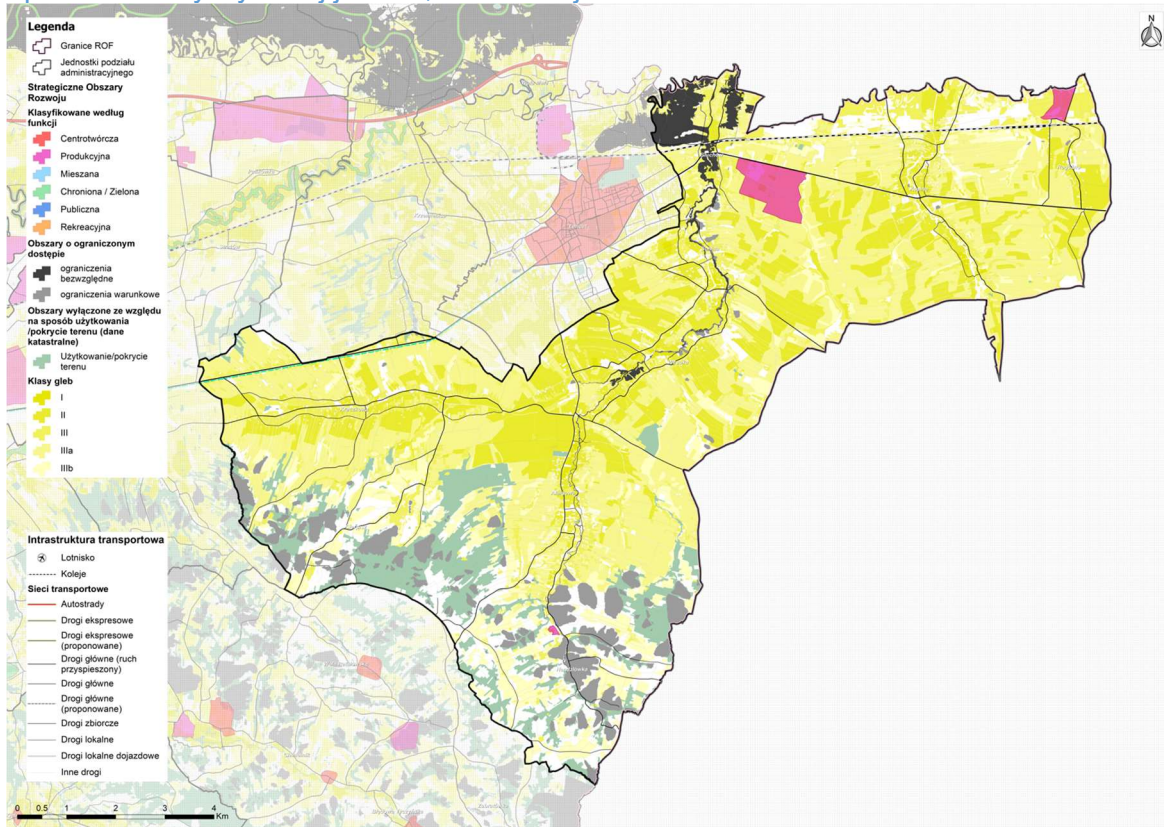
Mapa 131. Uzgodnione SOR w Gminie wiejskiej Łańcut



Źródło: Opracowanie własne

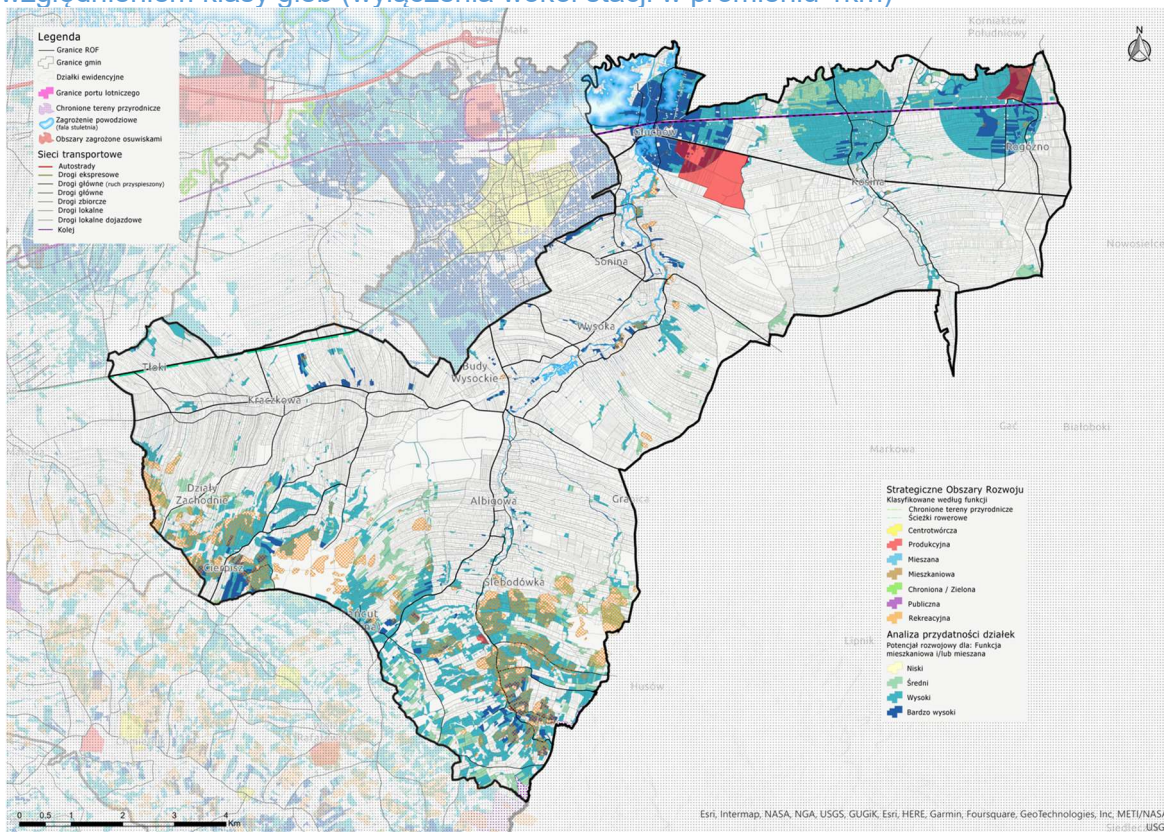
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe na terenie gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 132), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (do 1km) od stacji kolejowych, 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 133). 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 132. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR



Źródło: Opracowanie własne

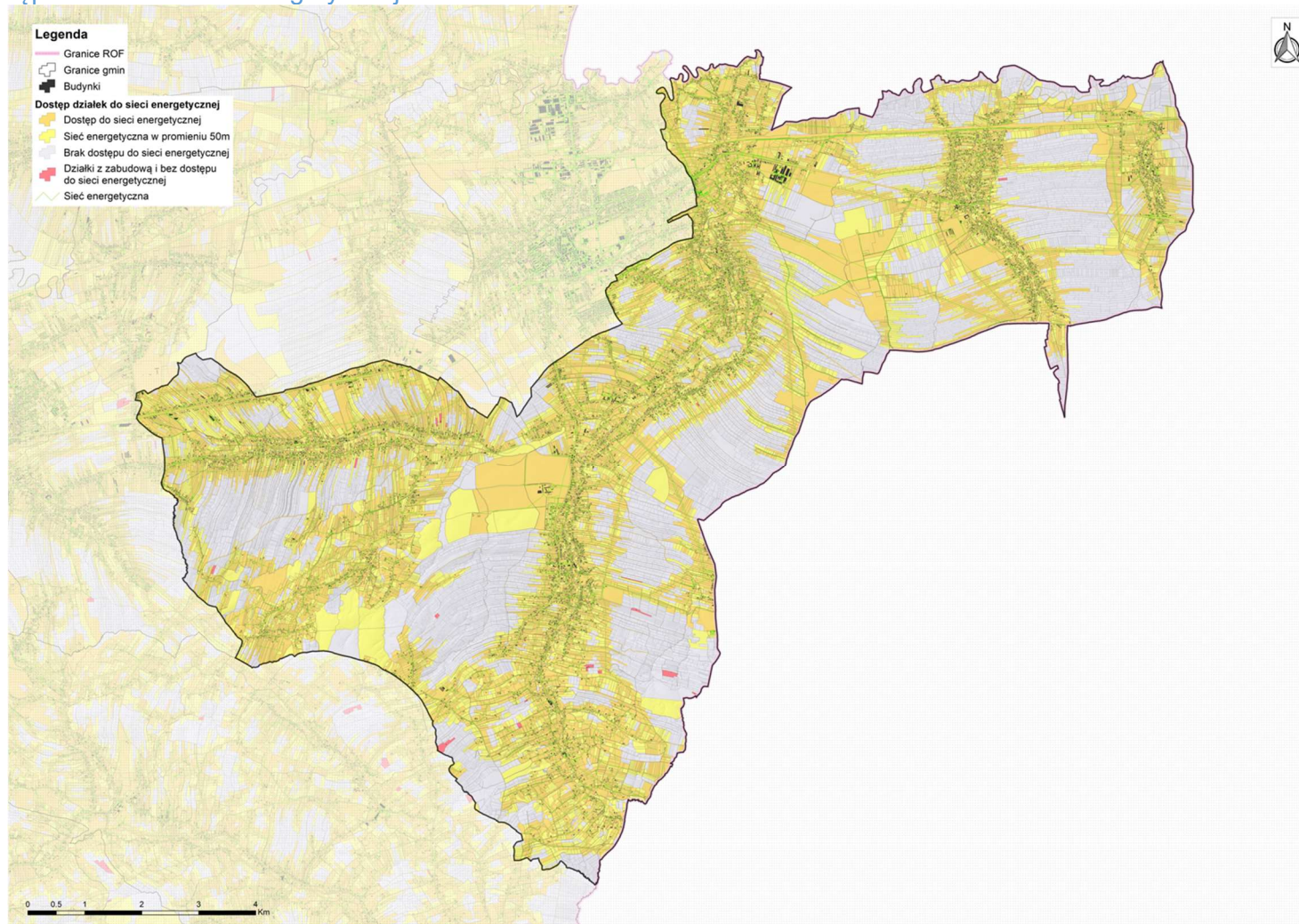
Mapa 133. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

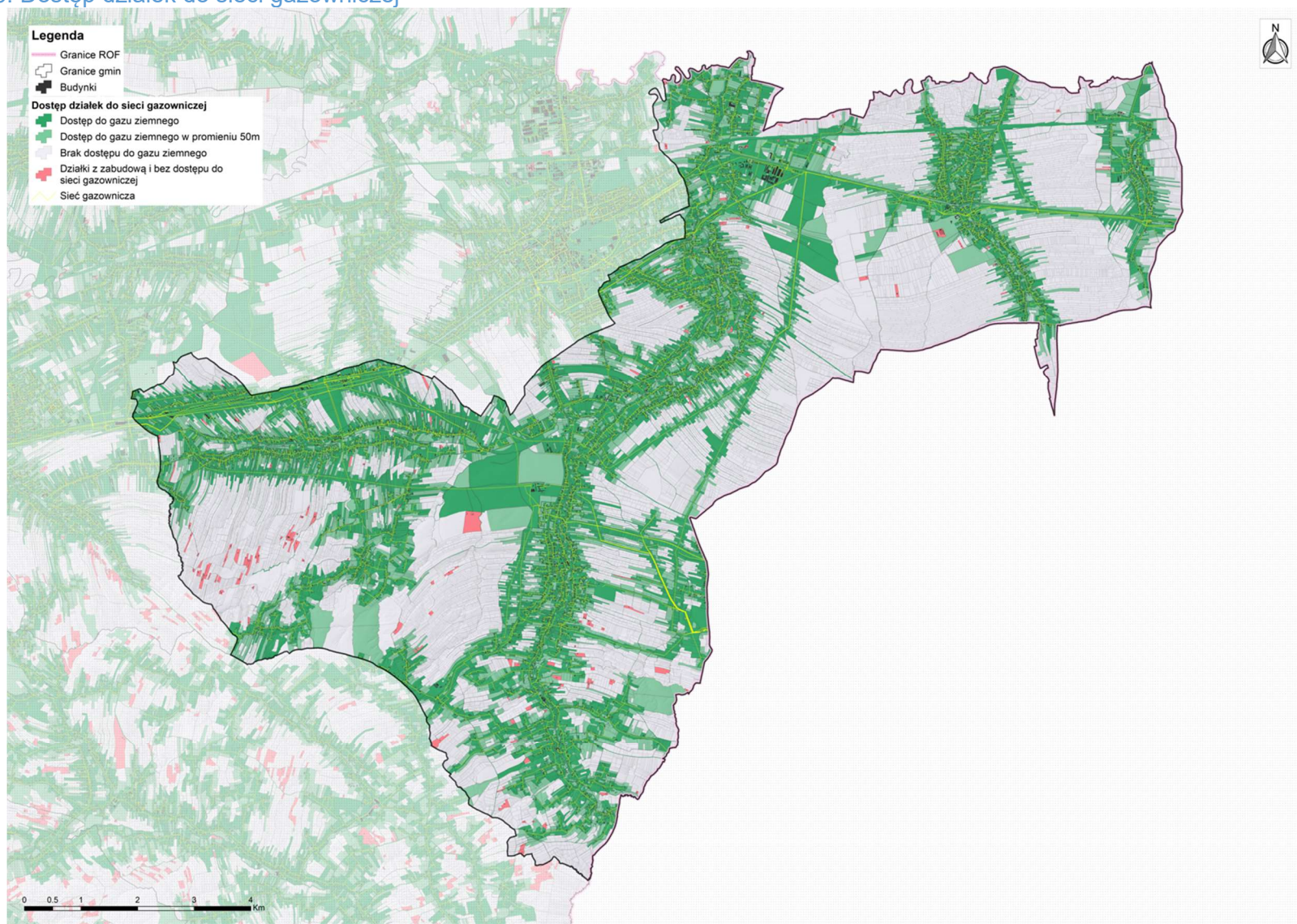
8. Załączniki

Mapa 134. Dostęp działek do sieci energetycznej



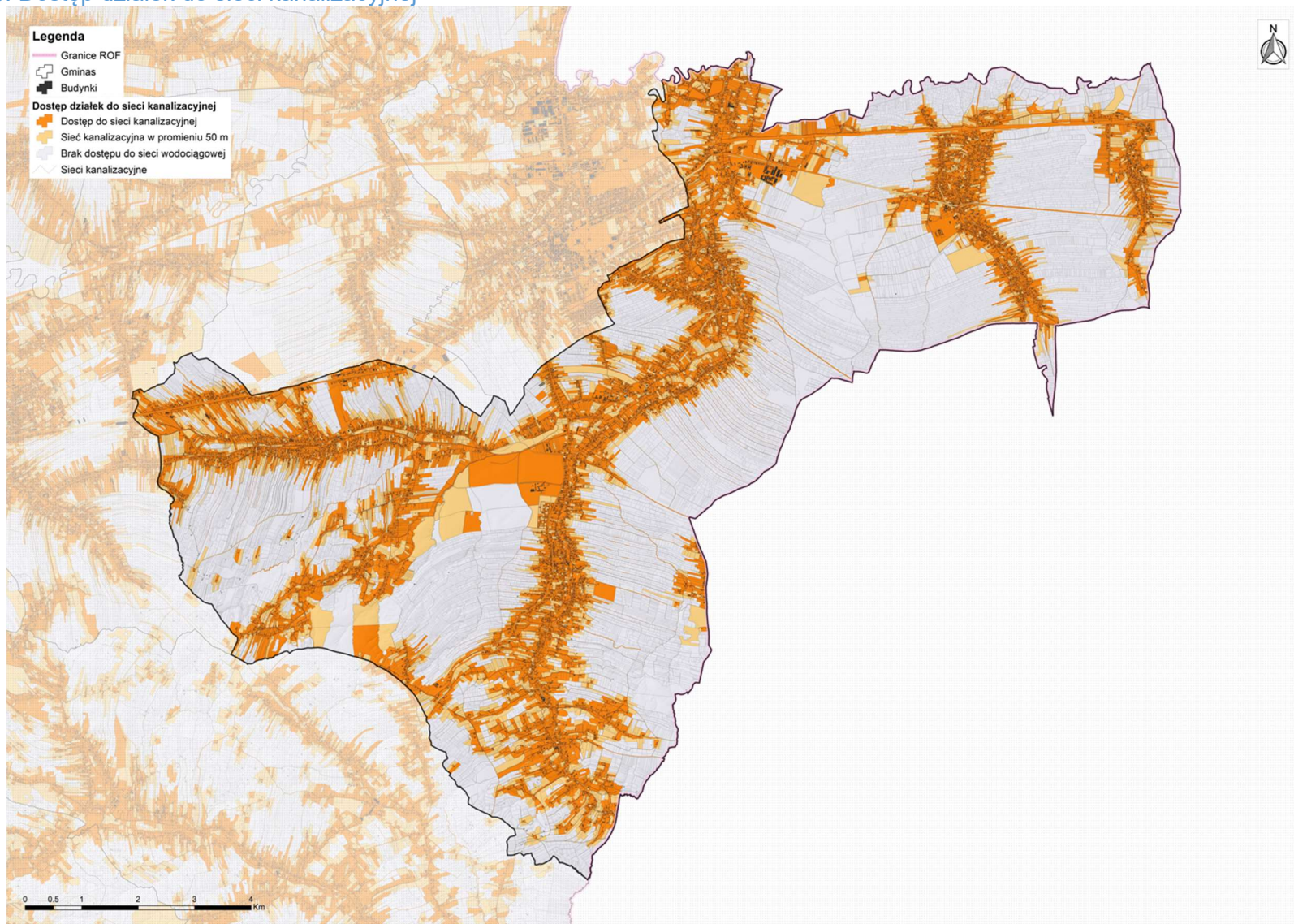
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 135. Dostęp działek do sieci gazowniczej



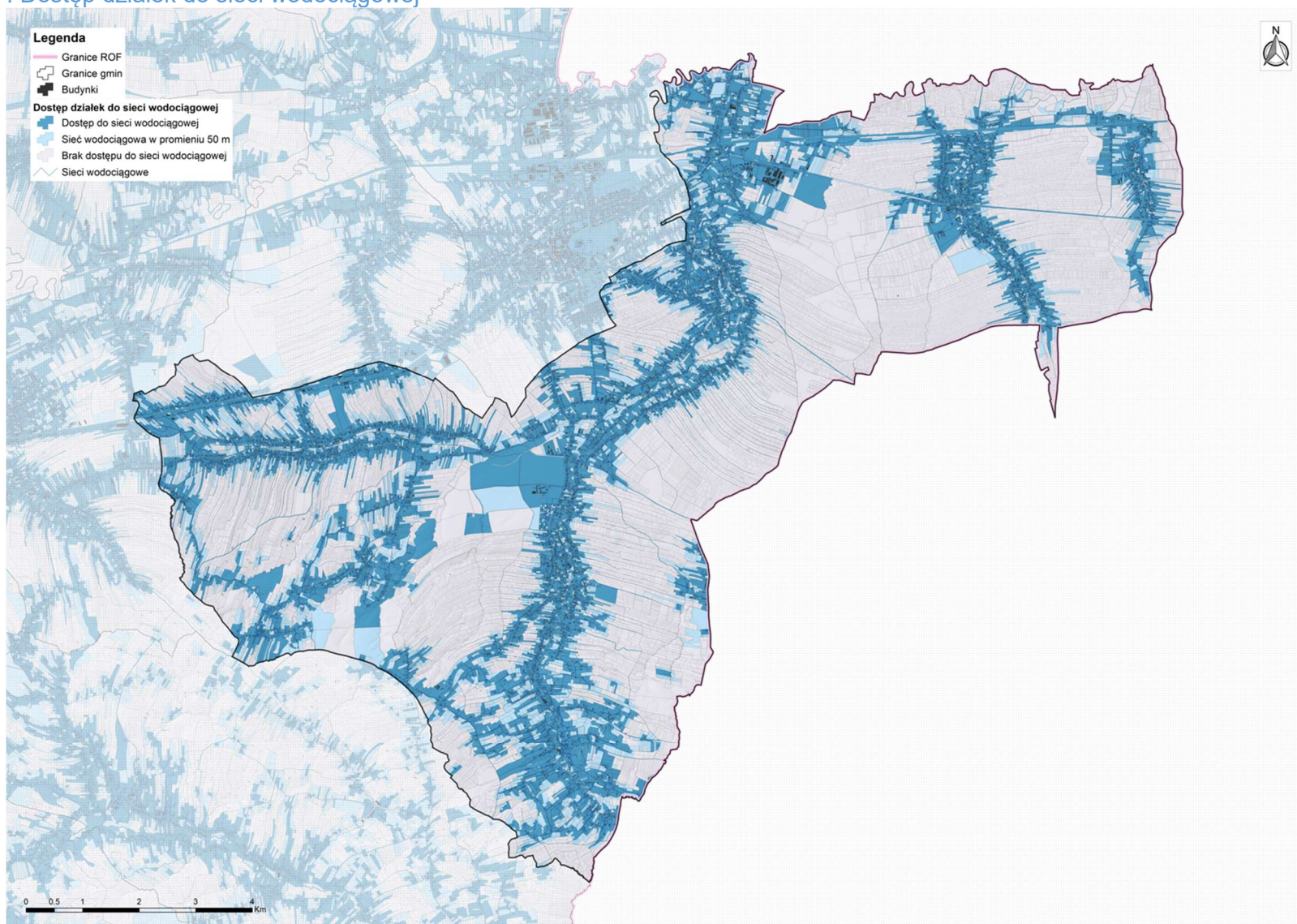
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 136. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



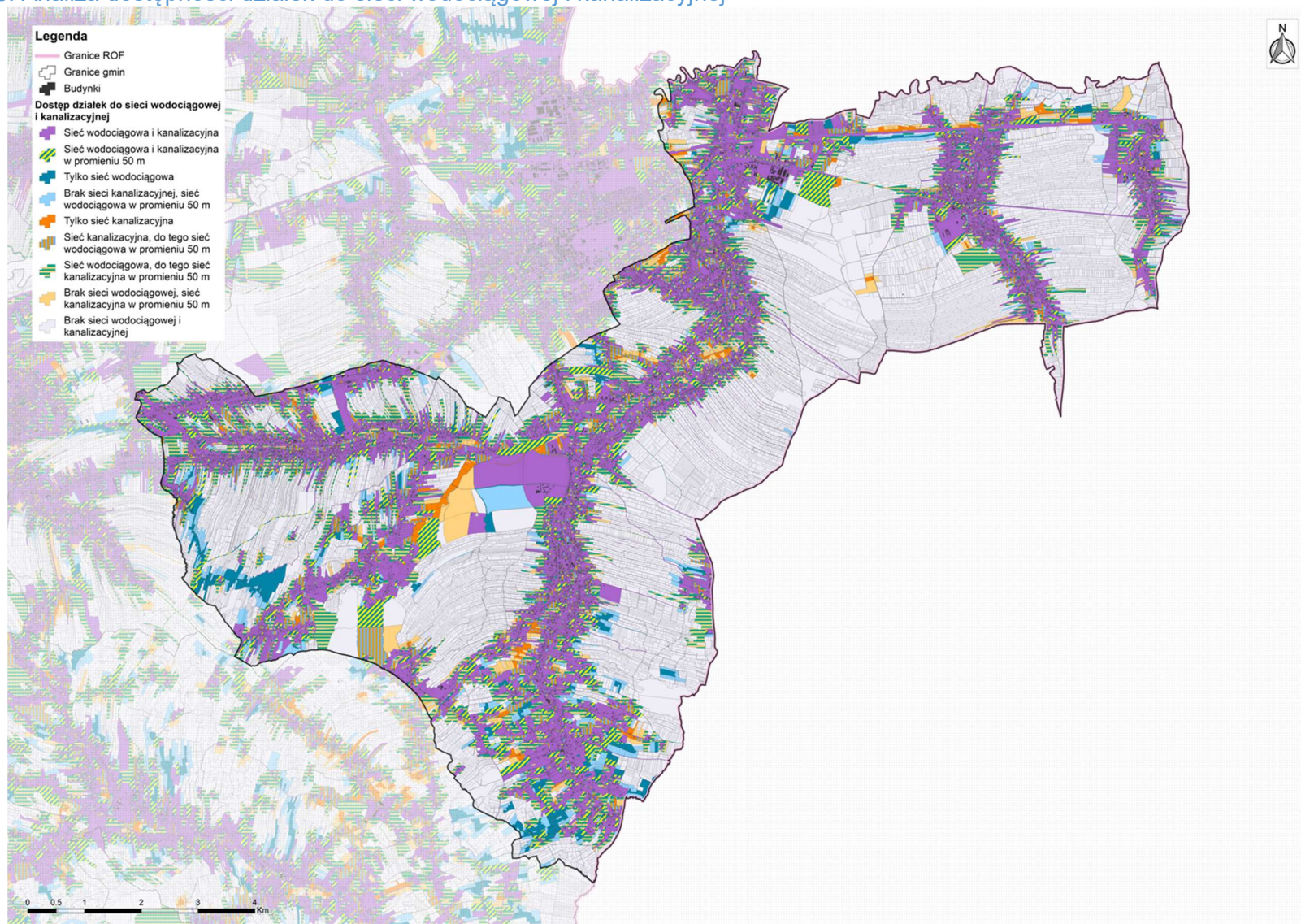
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 137. Dostęp działek do sieci wodociągowej



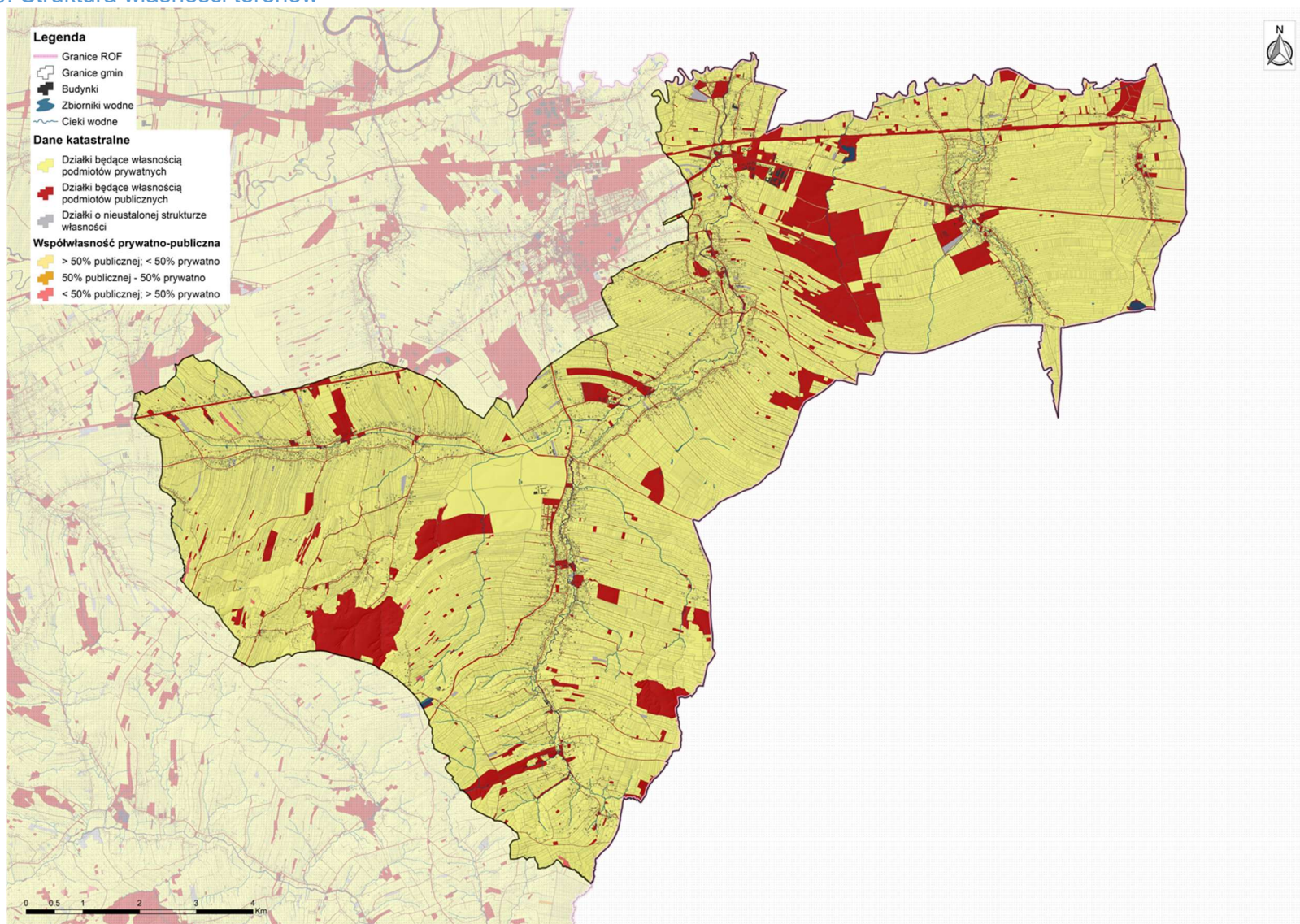
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 138. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



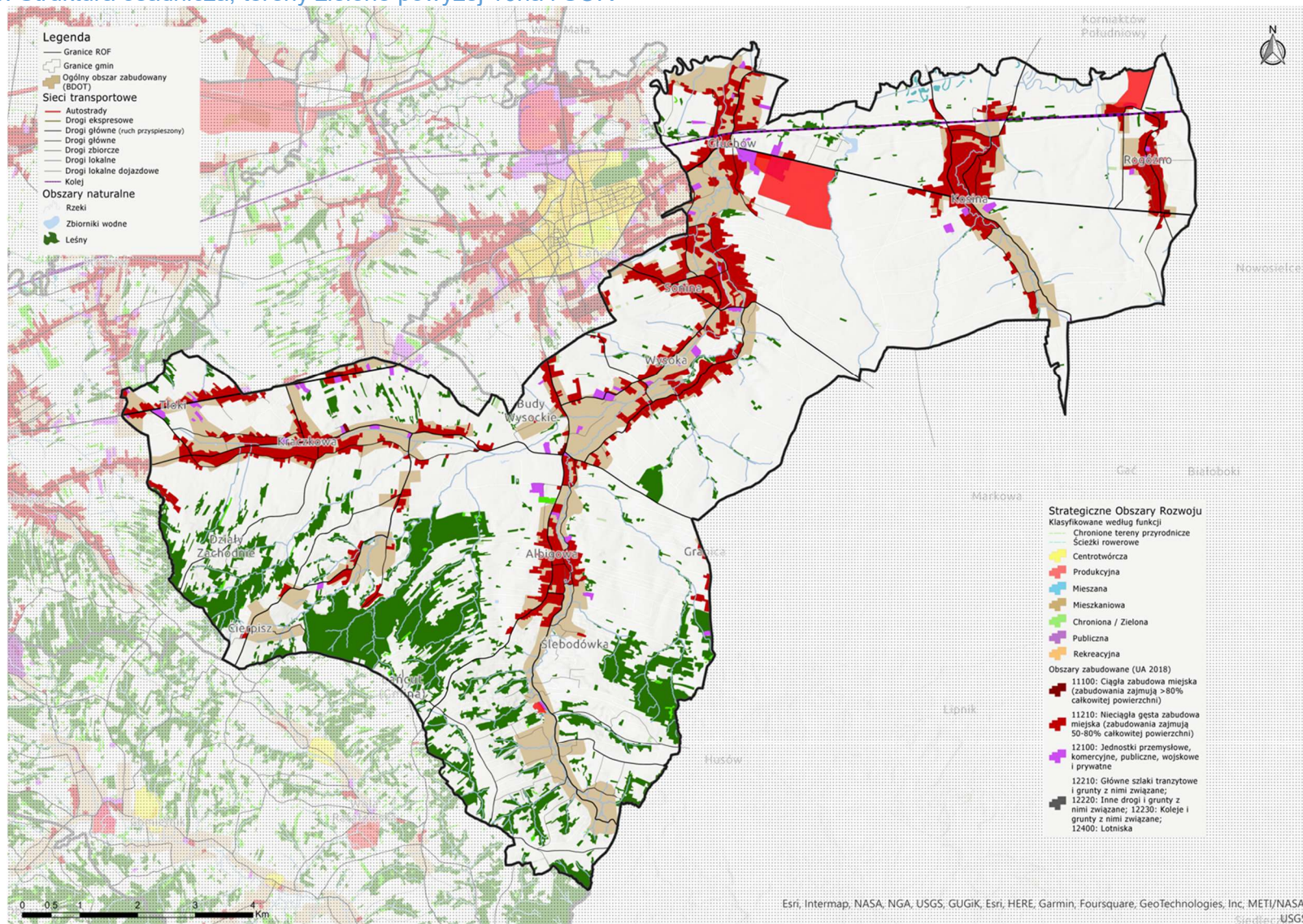
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 139. Struktura własności terenów



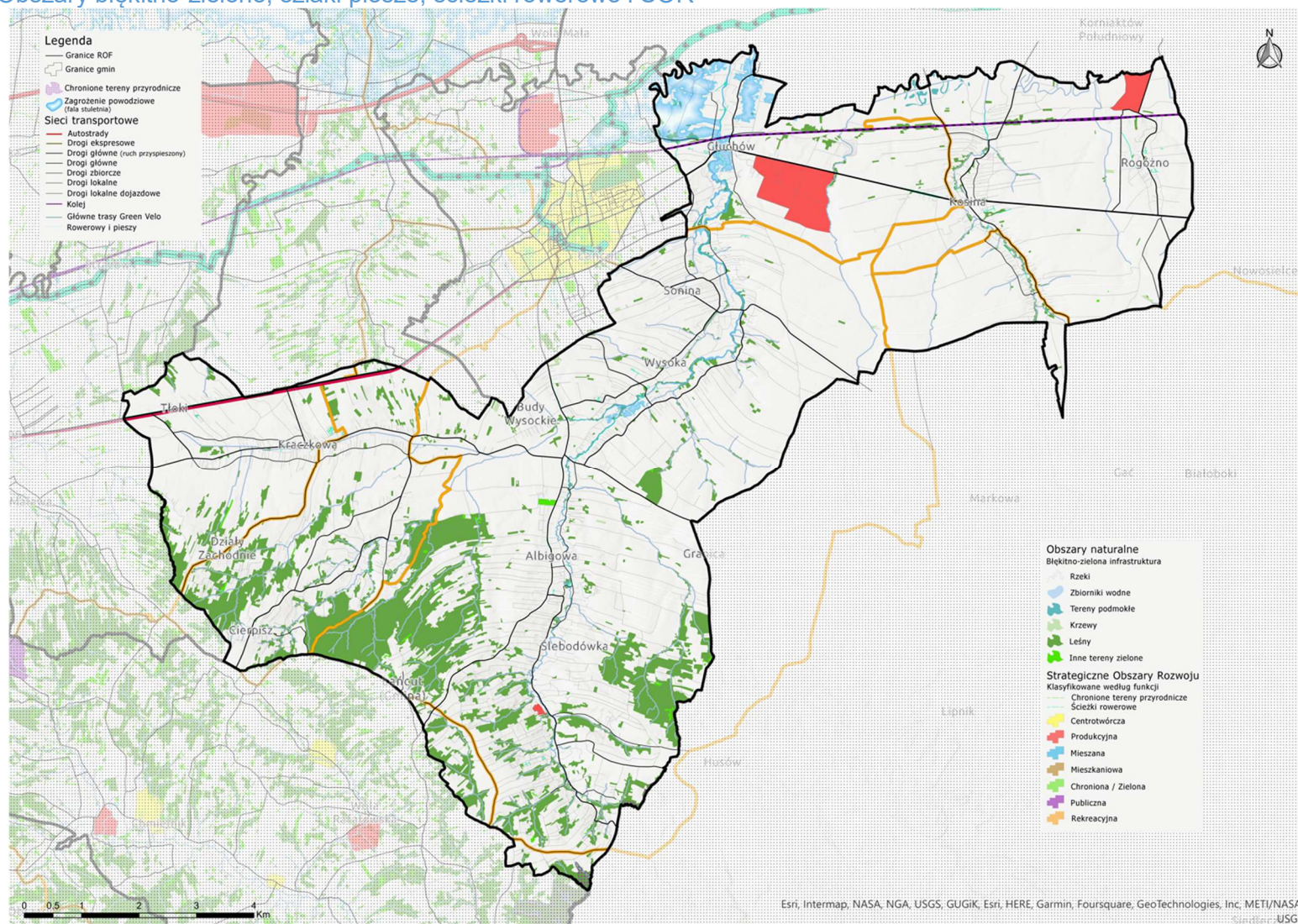
Źródło: Opracowanie własne

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



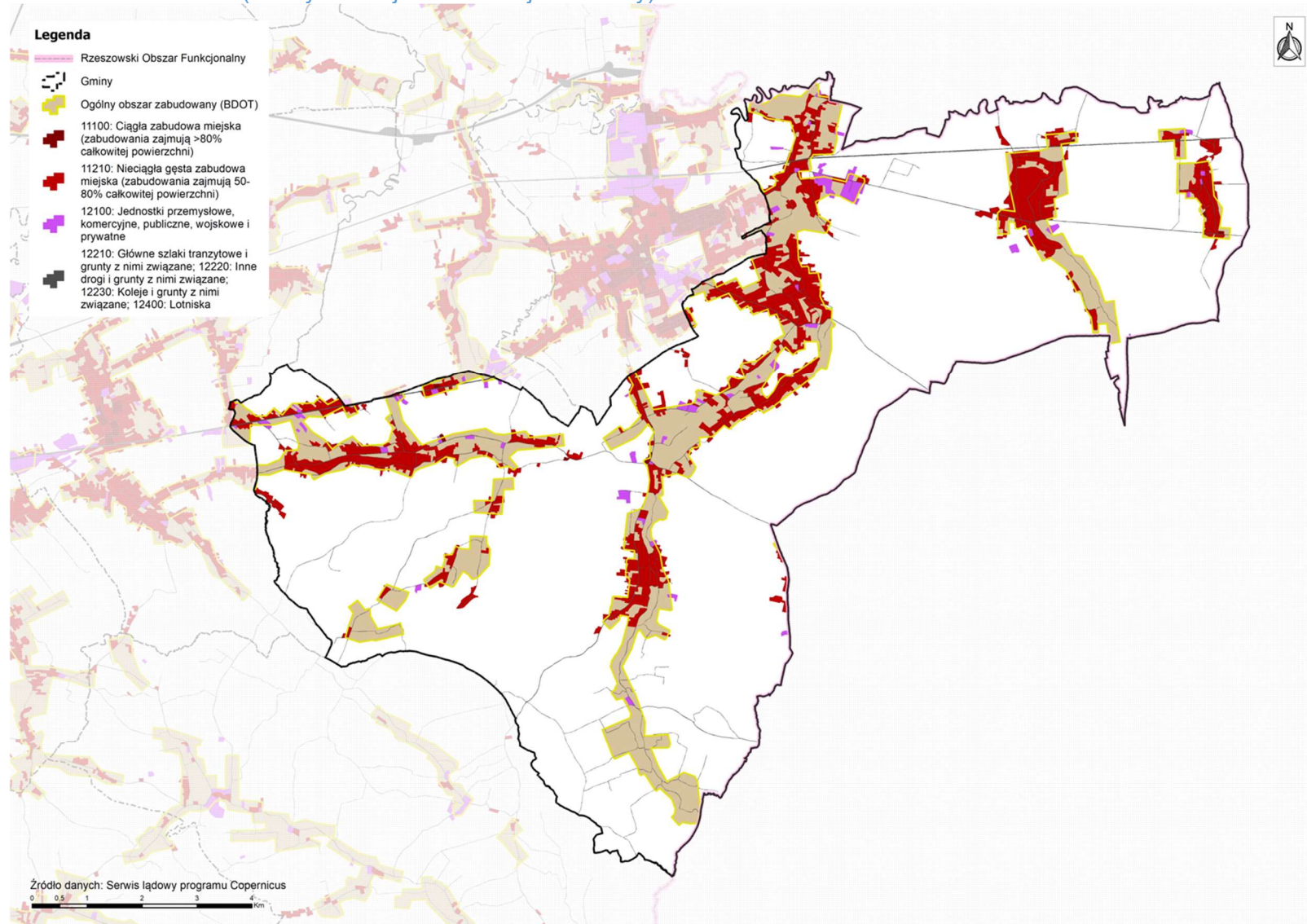
Źródło: Opracowanie własne

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



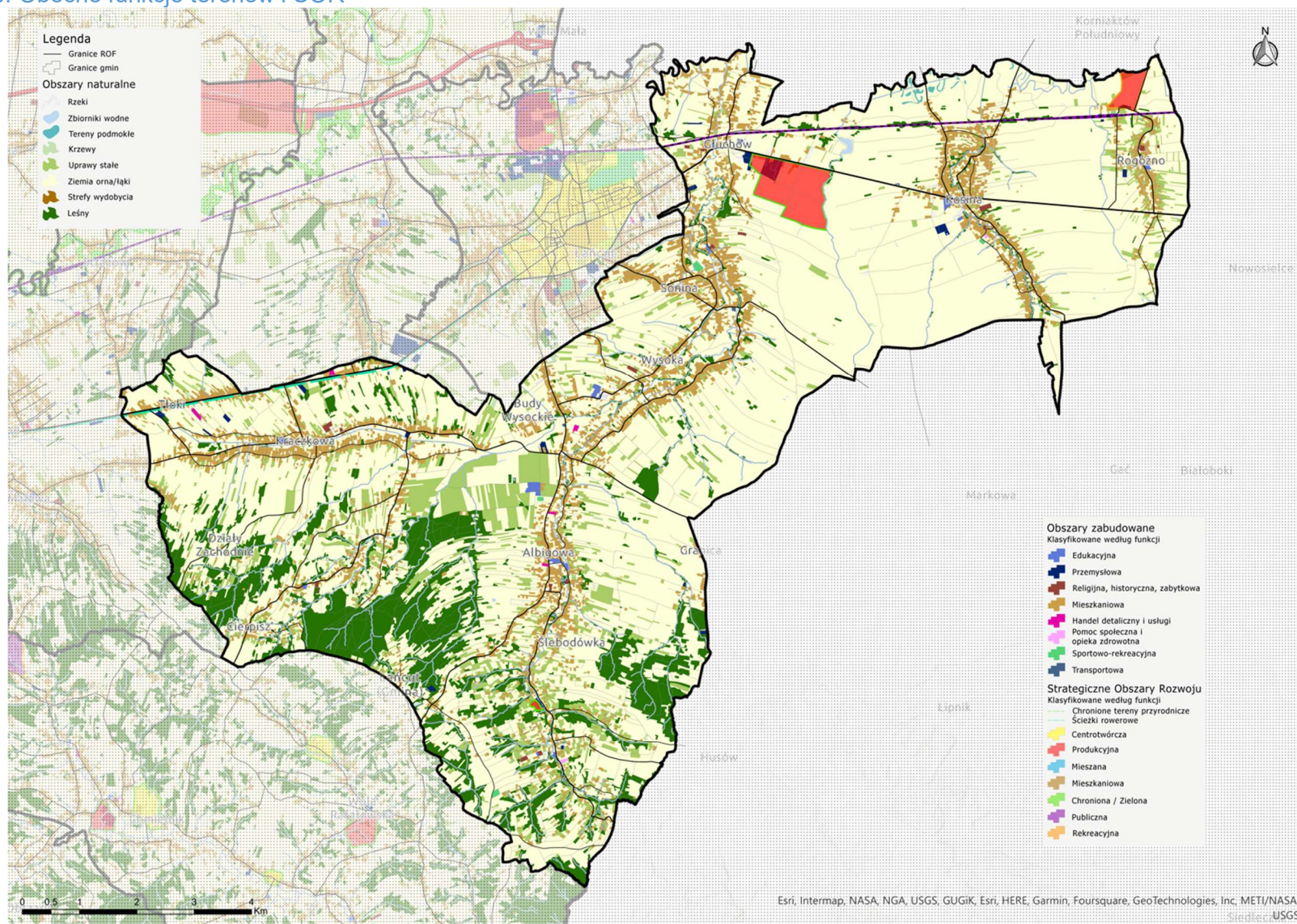
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: Opracowanie własne

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



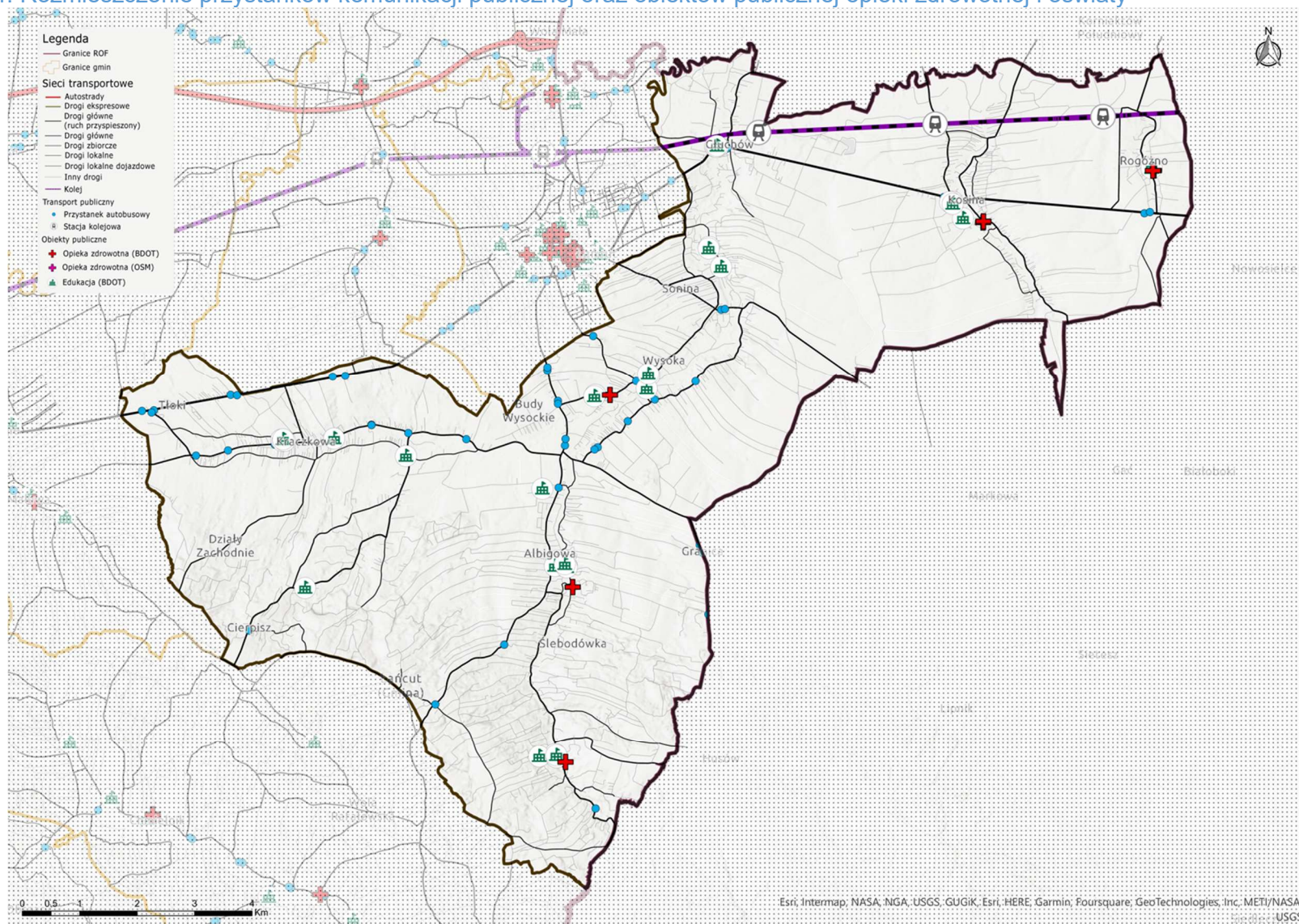
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 143. Obecne funkcje terenów i SOR



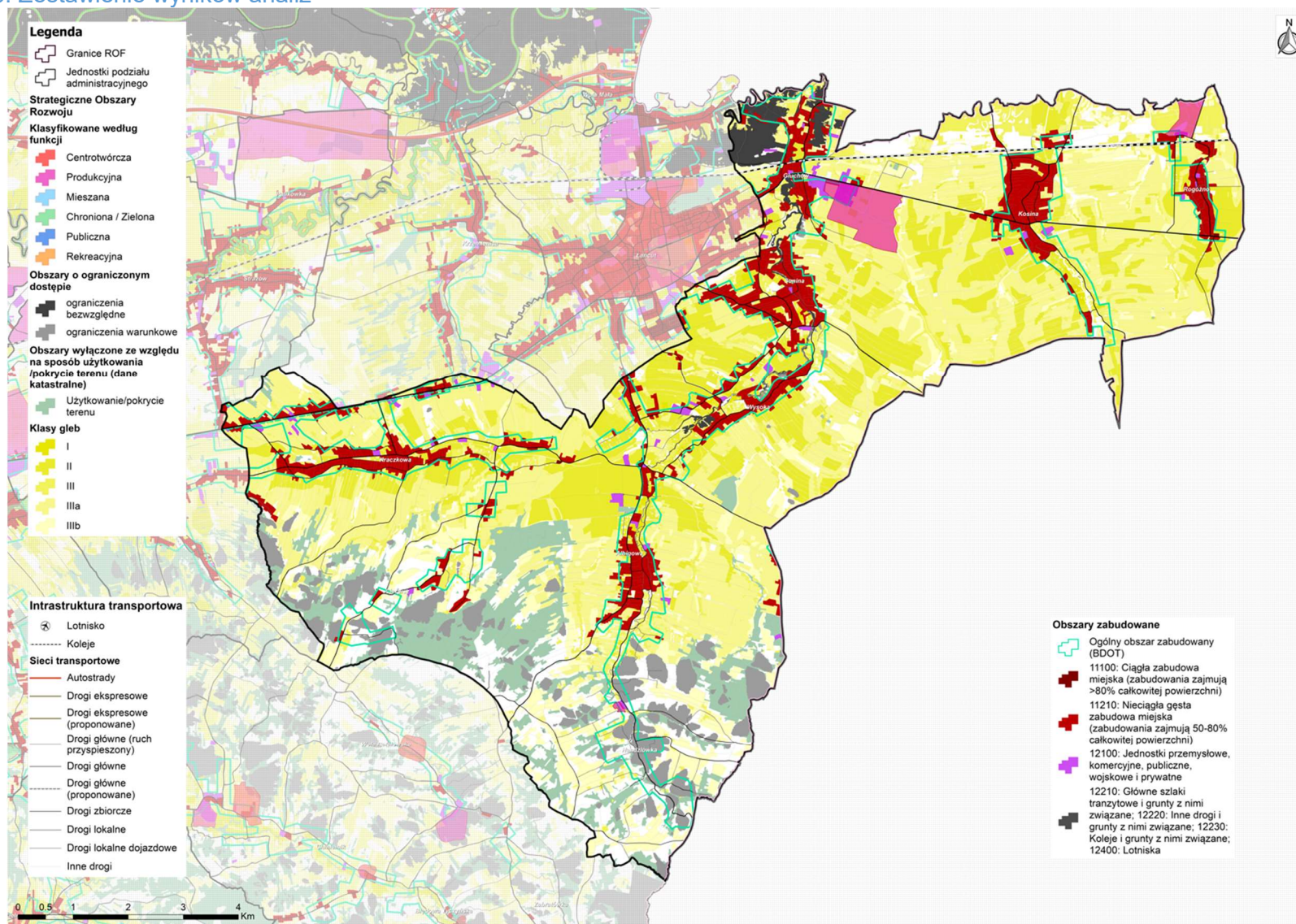
Źródło: Opracowanie własne

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



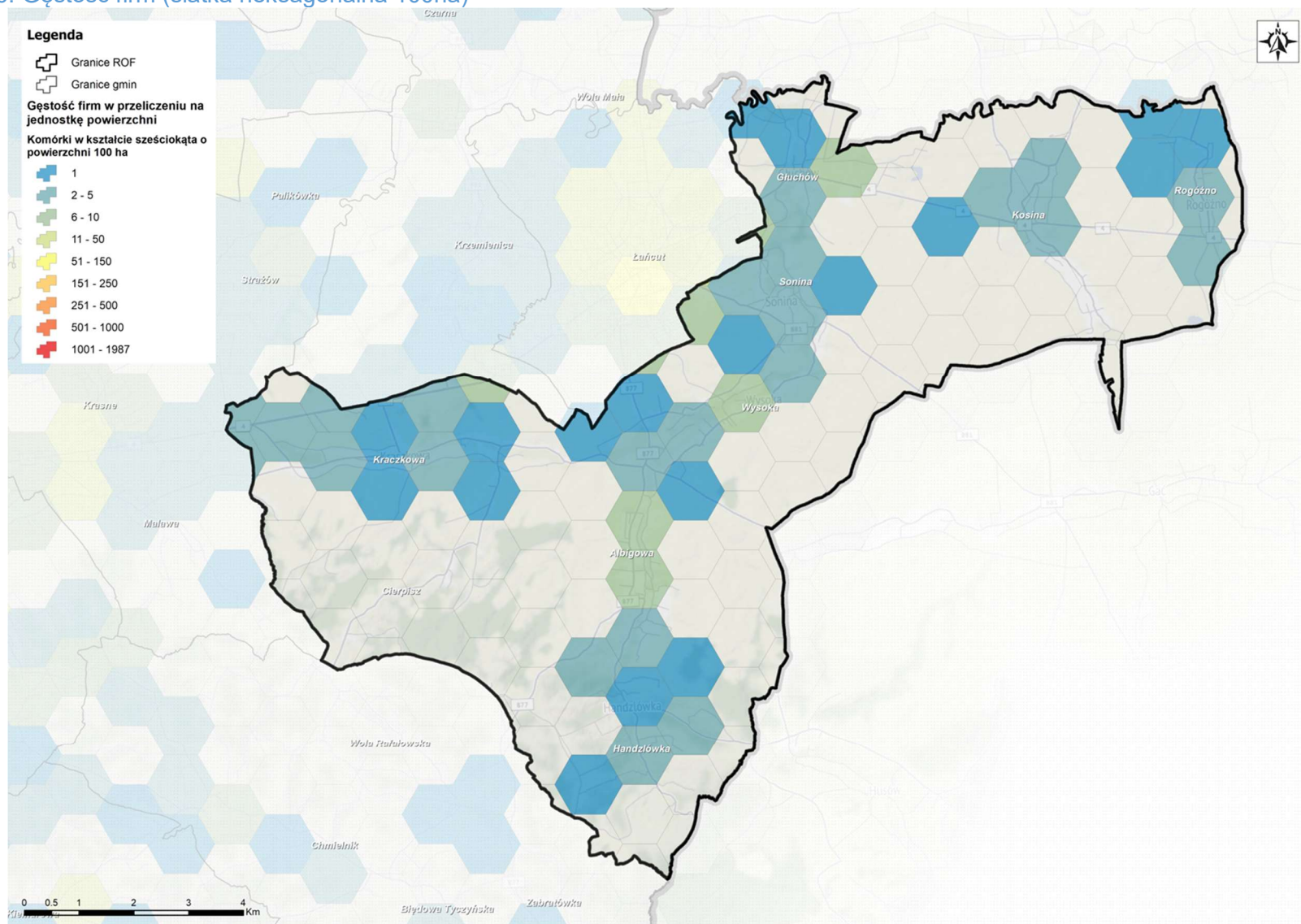
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 145. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 146. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

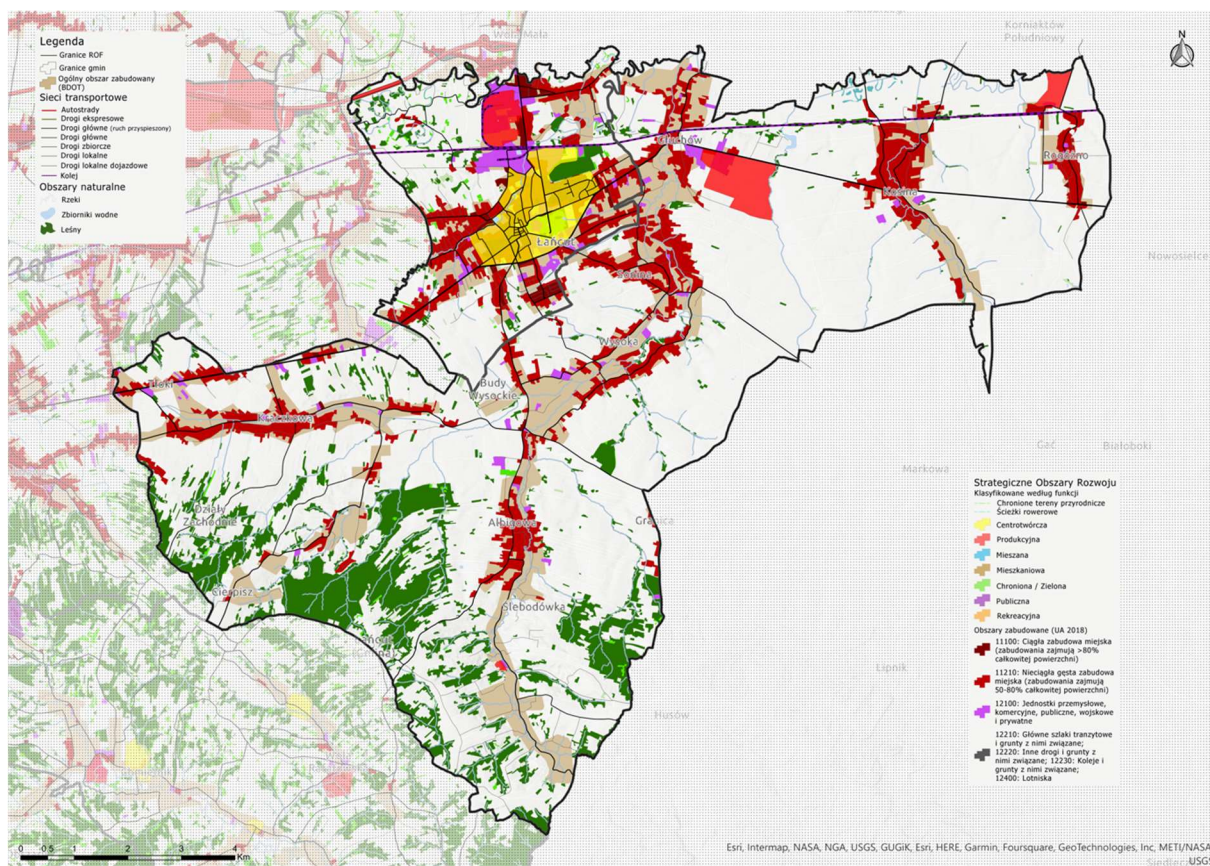


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

ŁAŃCUT MIASTO

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	194
2. Informacje ogólne o gminie	194
3. Demografia	195
4. Główne wskaźniki gospodarcze	196
5. Dokumenty planistyczne	198
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	199
7. Zagospodarowanie przestrzenne	201
8. Załączniki.....	206

Spis rysunków

Rysunek 51. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	195
Rysunek 52. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	195
Rysunek 53. Pracujący i bezrobotni.....	197
Rysunek 54. Statystyki firm (według REGON).....	197
Rysunek 55. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	200
Rysunek 56. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	200
Rysunek 57. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020).....	201

Spis map

Mapa 147. Układ transportowy	194
Mapa 148. Mpzp w Gminie Miasto Łańcut.....	198
Mapa 149. Struktura osadnicza	202
Mapa 150. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	202
Mapa 151. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	203
Mapa 152. Uzgodnione SOR w Gminie Miasto Łańcut	204
Mapa 153. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR	204
Mapa 154. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km).....	205
Mapa 155. Dostęp działek do sieci energetycznej	206
Mapa 156. Dostęp działek do sieci gazowniczej	207
Mapa 157. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	208
Mapa 158. Dostęp działek do sieci wodociągowej	209
Mapa 159. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	210
Mapa 160. Struktura własności terenów	211
Mapa 161. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	212
Mapa 162. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	213
Mapa 163. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	214
Mapa 164. Obecne funkcje terenów i SOR.....	215
Mapa 165. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	216
Mapa 166. Zestawienie wyników analiz.....	217
Mapa 167. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	218

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.

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:

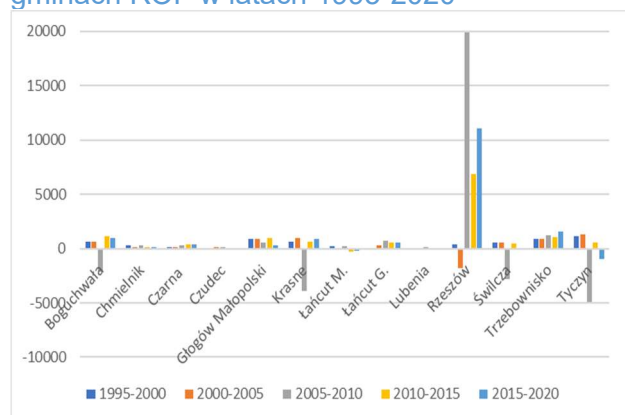
- Miasto jest siedzibą licznych instytucji o znaczeniu powiatowym, np. Szpital Rejonowy.
- W Łańcutcie znajduje się zabytek o znaczeniu międzynarodowym Pomnik Historii – Zespół Zamkowo - Parkowy dawniej własność rodziny Potockich.
- Miasto stanowi centrum edukacji lokalnej i powiatowej.
- Posiada promieniście 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-mieszaniowa 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

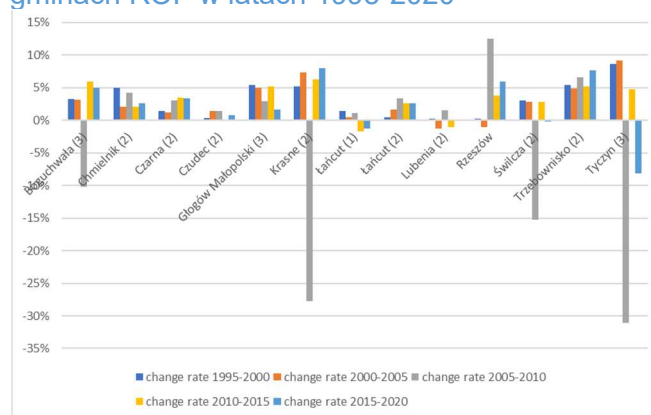
Według danych GUS na koniec 2020 roku miasto Łańcut zamieszkiwało **17 675 mieszkańców**, z czego 58% w wieku produkcyjnym – znacznie mniej niż średnio dla województwa (61,1%) i mniej niż w kraju (59,5%). 17,6% było w wieku przedprodukcyjnym, a 24,4% w poprodukcyjnym. Spośród wszystkich gmin ROF miasto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

Rysunek 51. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



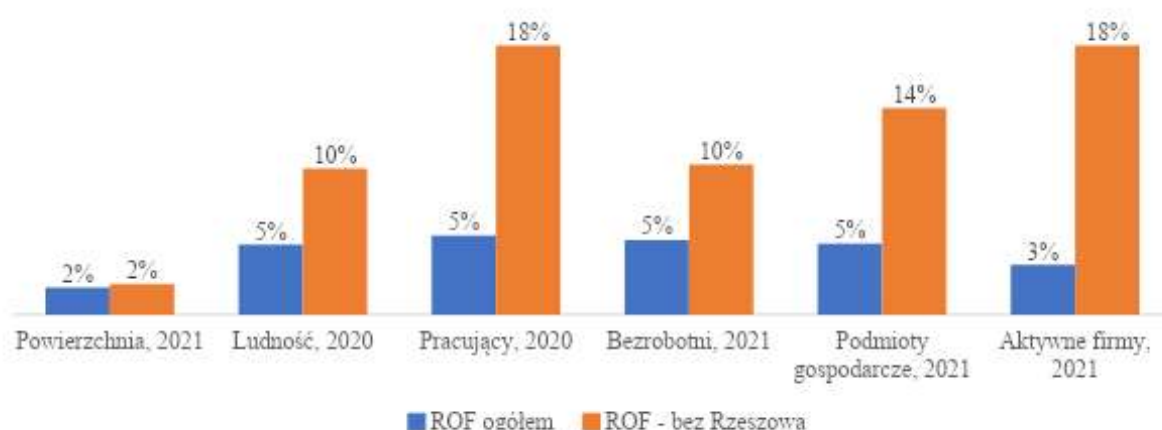
Źródło: GUS

Rysunek 52. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 53. 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 (Rysunek 53).

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 alkoholi, produkcja odzieży oraz ochrona zdrowia.

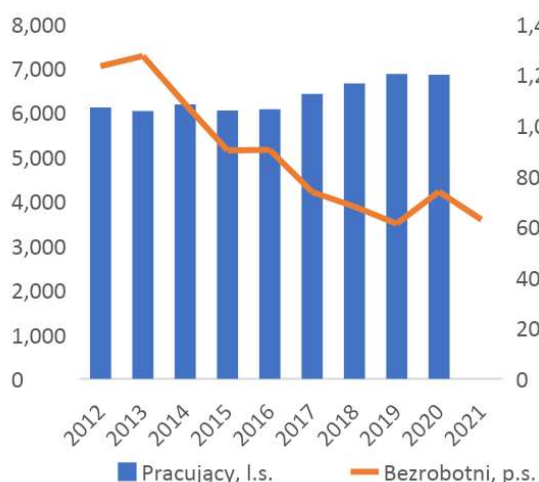
Na koniec 2021 roku w gminie zarejestrowanych było 628 bezrobotnych (w tym 317 kobiet i 311 mężczyzn), a więc poziom zbliżony do notowanego przed pandemią w 2019 r. (Rysunek 54). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym także powróciła do poziomu notowanego przed pandemią, tj. 6,1% (relacja ta pozostaje nieco wyższa niż średnia dla ROF – 5,5%).

Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą dominują mikrofirmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły nieco ponad 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 2 279. 90 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a 1 miał 250 i więcej zatrudnionych (Rysunek 55). 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.

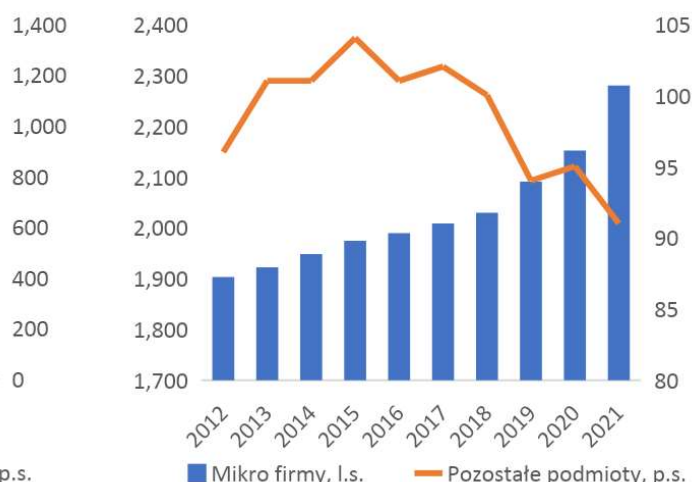
Dane firmy D&B wskazują, że działające na terenie gminy firmy generują znaczące przychody ze sprzedaży, na poziomie ok. 2-2,5 mld zł rocznie.

Rysunek 54. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 55. 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 skurczyć⁸ 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.

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 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 148). 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. 6 ha) w południowej części gminy. Podsumowanie dokumentów planistycznych można znaleźć poniżej (Tabela 8).

Mapa 148. Mpzp w Gminie Miasto Łańcut



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

Tabela 8. 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		Projekt y 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			
	[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.

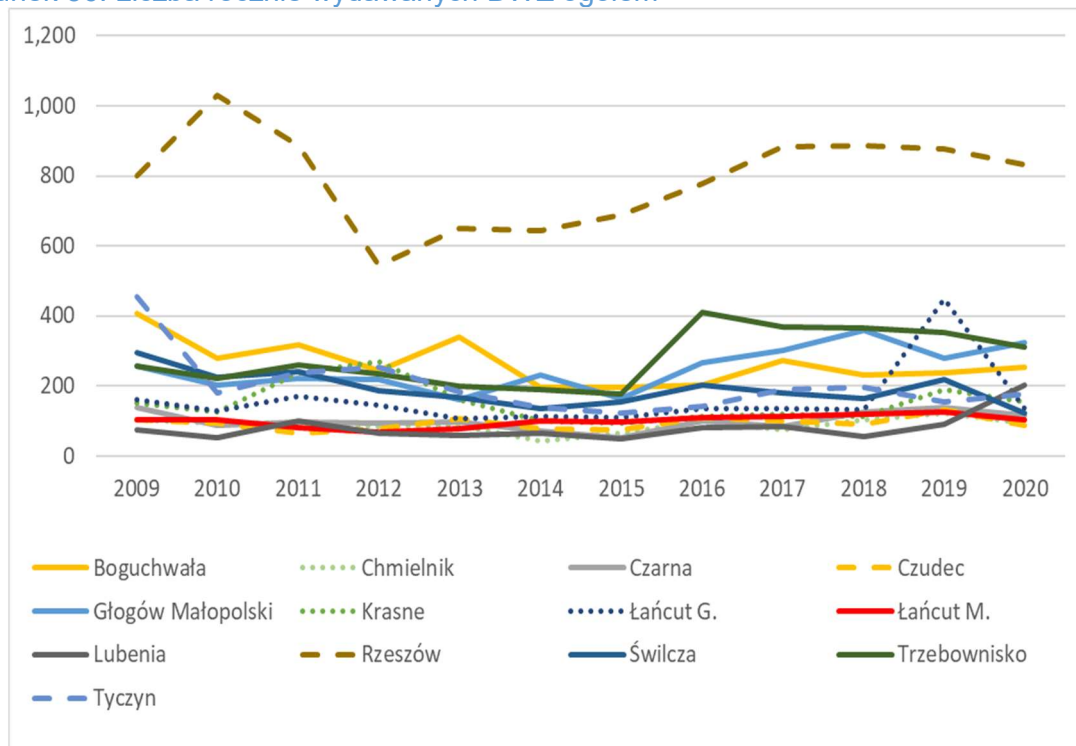
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

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 56](#) i [Rysunek 57](#)). 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.⁹

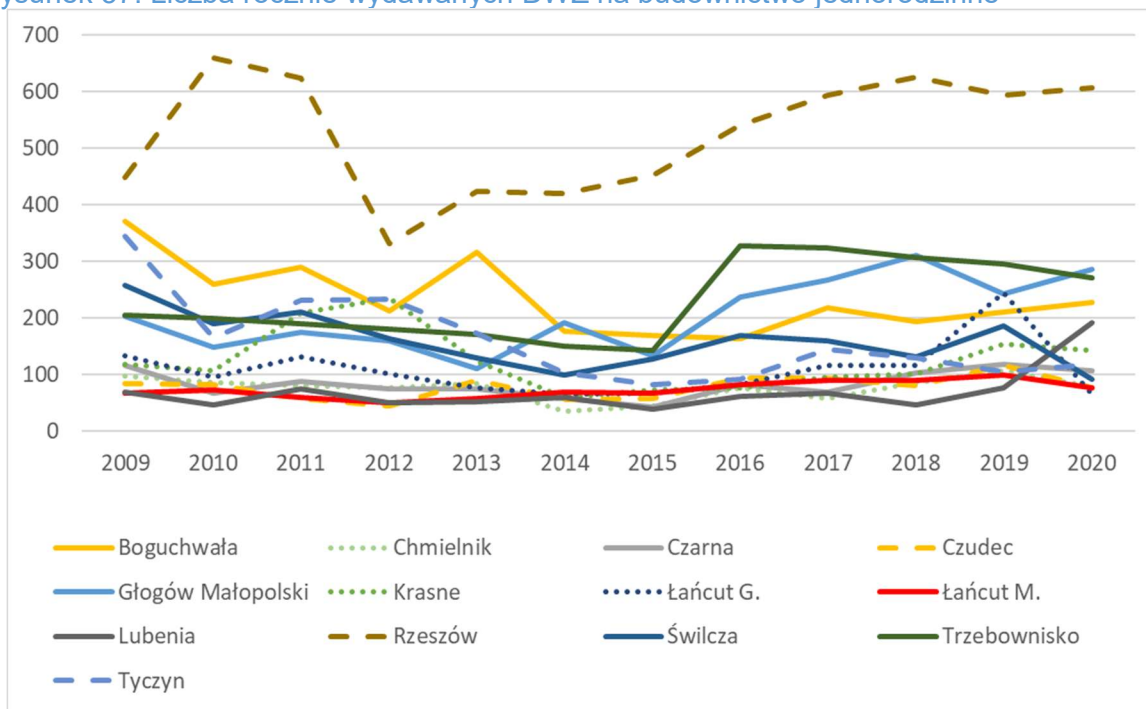
⁹ Dane GUS

Rysunek 56. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



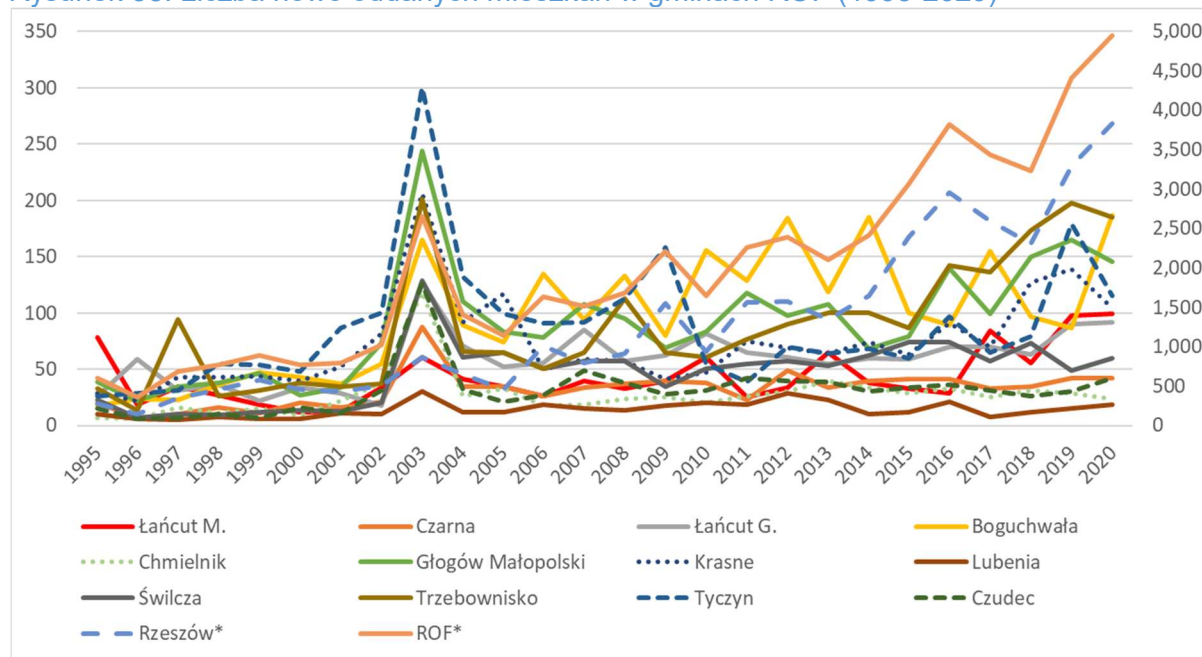
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 57. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 58. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



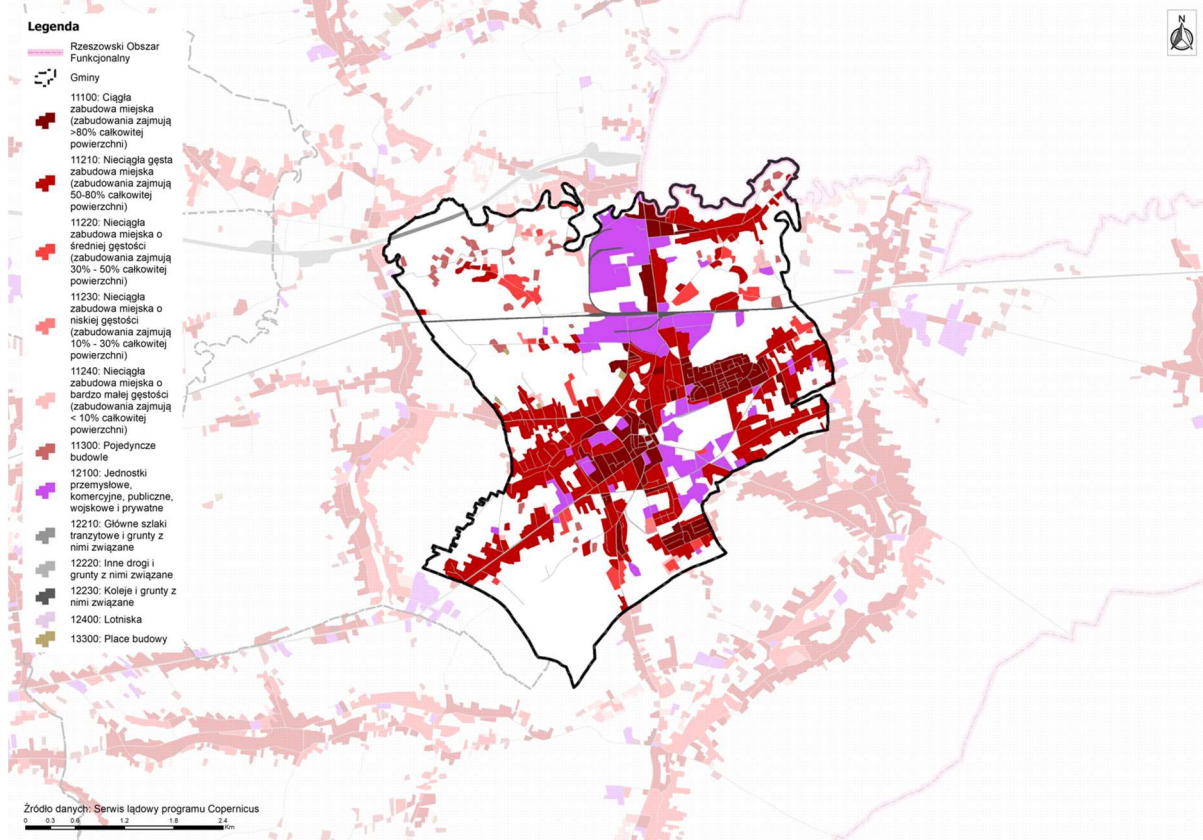
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

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 łańcuckiego, 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 Leżajska 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.

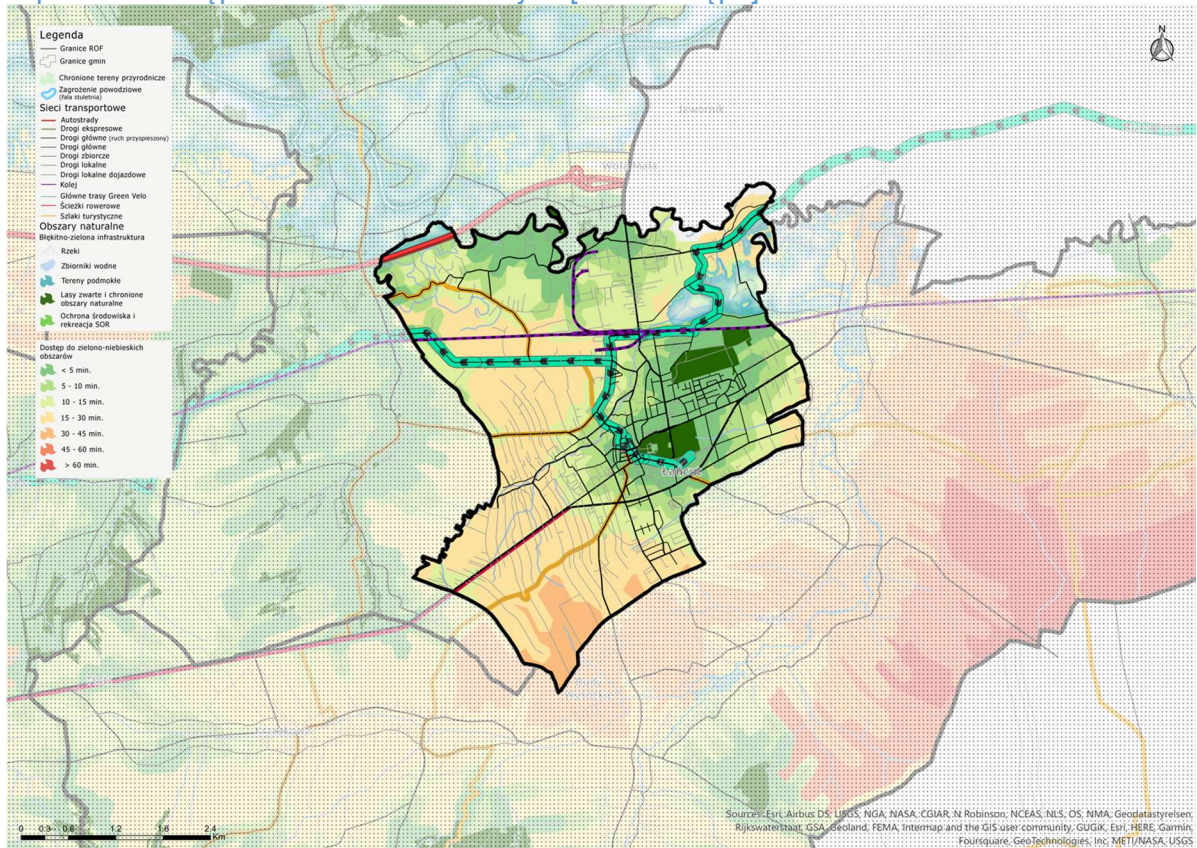
Z racji położenia miasta w dwóch mezoregionach (Podgórze Rzeszowskie i Pradolina Podkarpaska) miasto ma urozmaiconą rzeźbę terenu. Granicą pomiędzy mezoregionami jest magistrała kolejowa dzieląca miasto na dwie części: północną – nizinną oraz południową - wyżynną.

Mapa 149. Struktura osadnicza



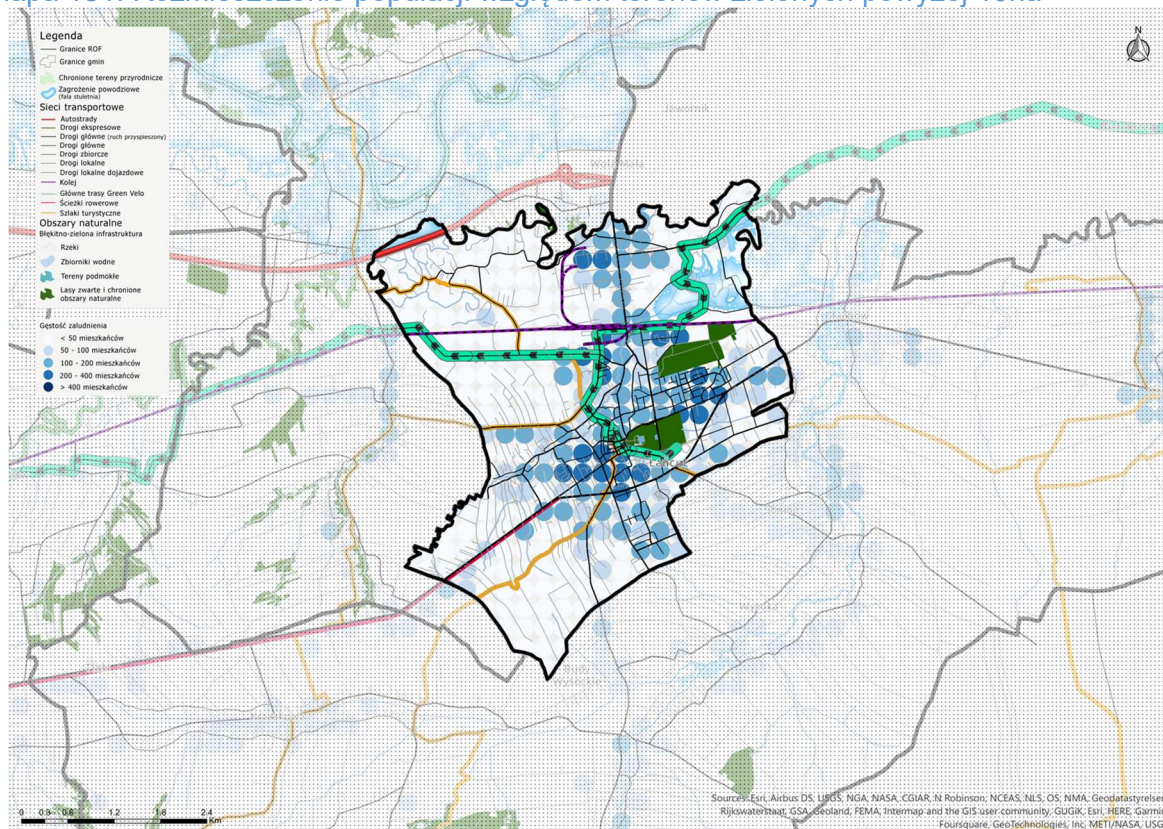
Źródło: opracowanie własne

Mapa 150. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

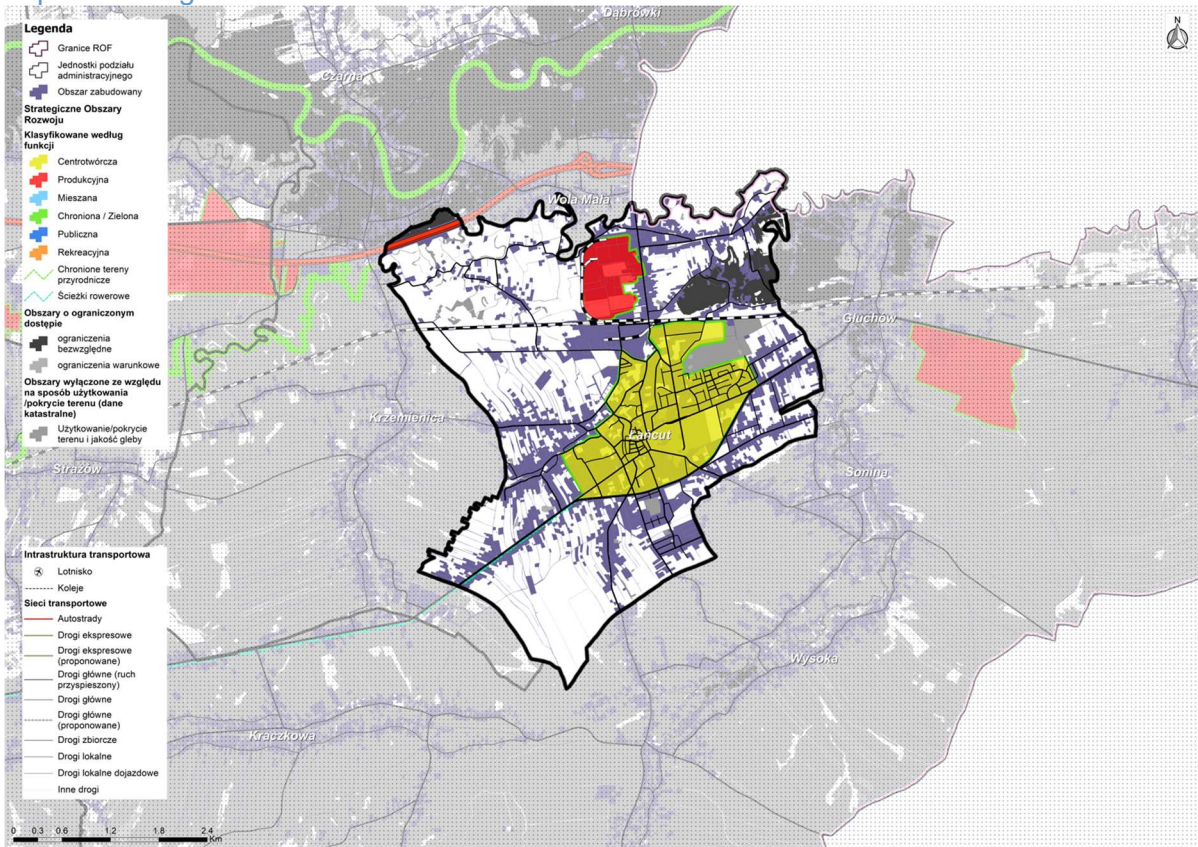
Mapa 151. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: opracowanie własne

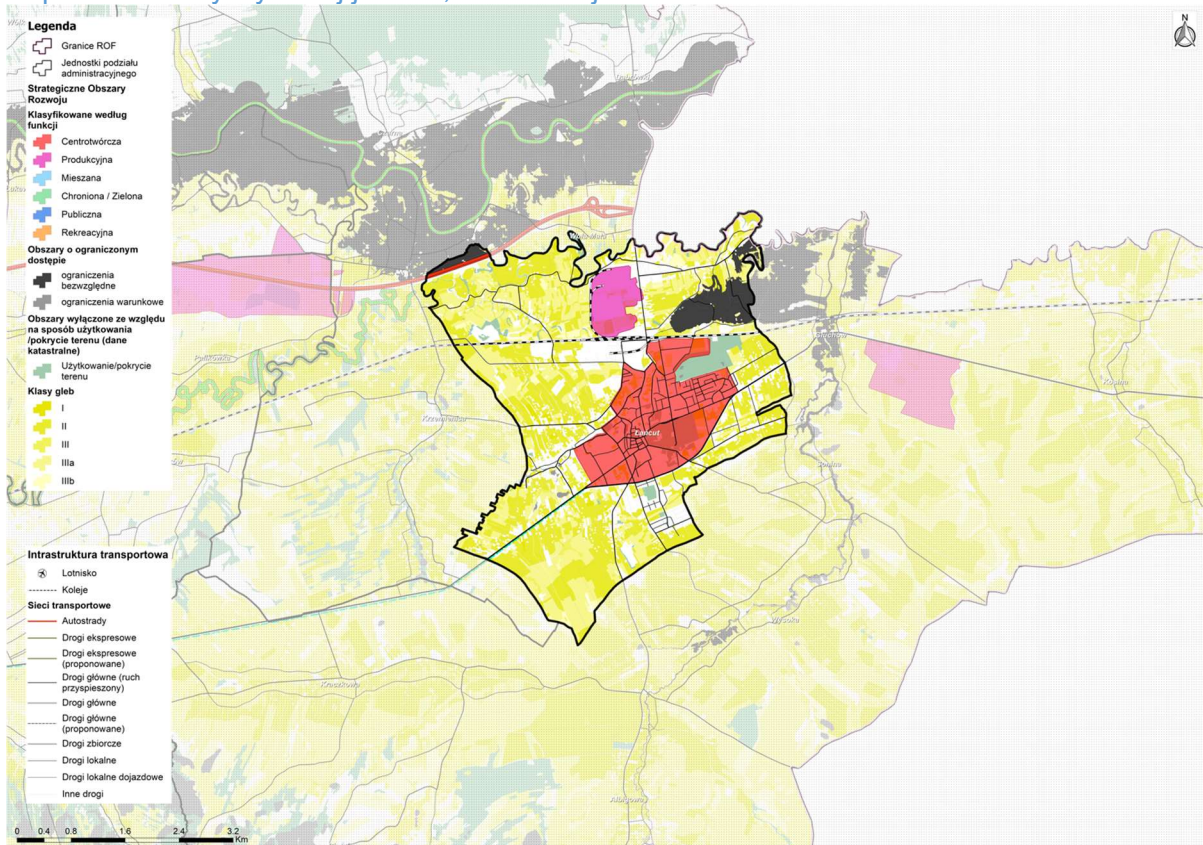
Analiza potencjału działek pod rozwój poszczególnych funkcji, wskazuje, iż największym potencjałem gminy są tereny pod zabudowę mieszkaniową i mieszaną (Mapa 154). Analizy pokazują, że gmina z racji ochrony dóbr kultury powinna skupić się na porządkowaniu i polepszaniu jakości istniejącej struktury miejskiej 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 ROF (Mapa 152).

Mapa 152. Uzgodnione SOR w Gminie Miasto Łańcut



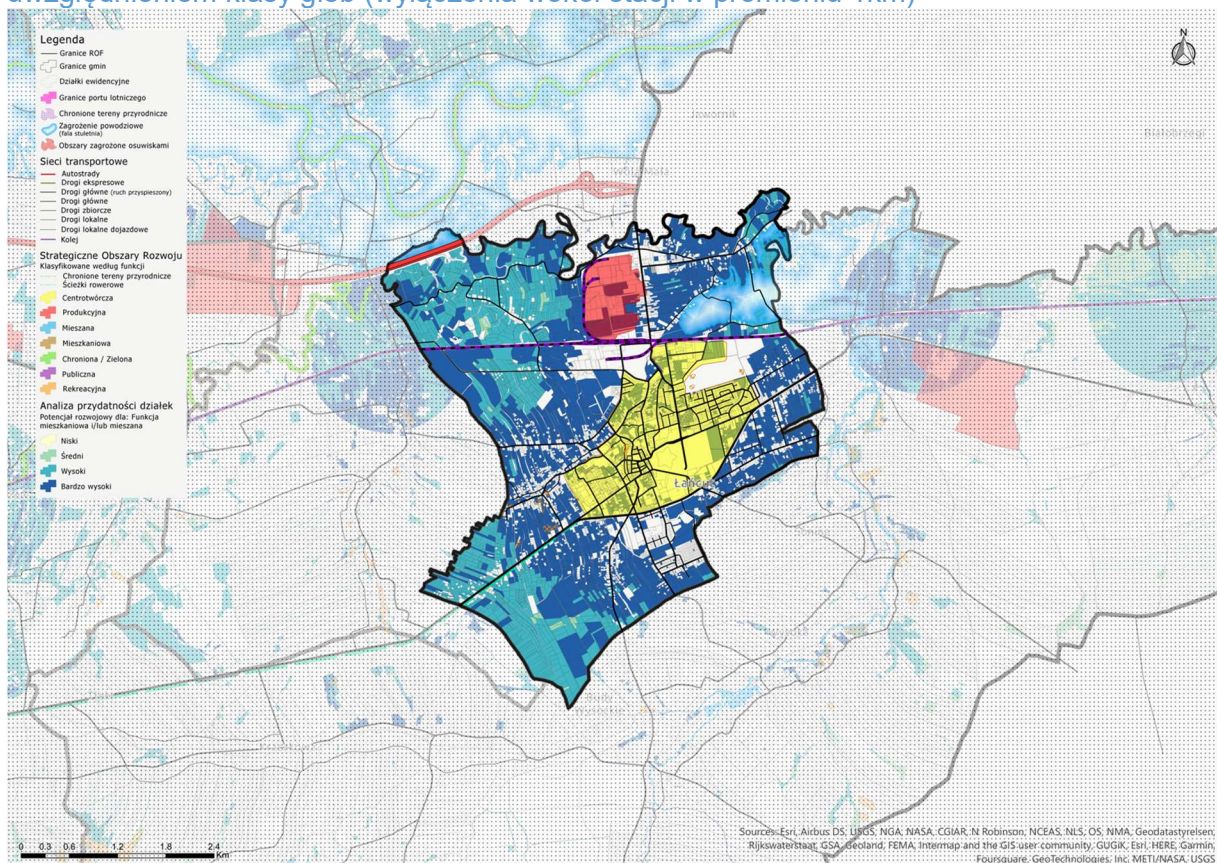
Źródło: opracowanie własne

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



Źródło: opracowanie własne

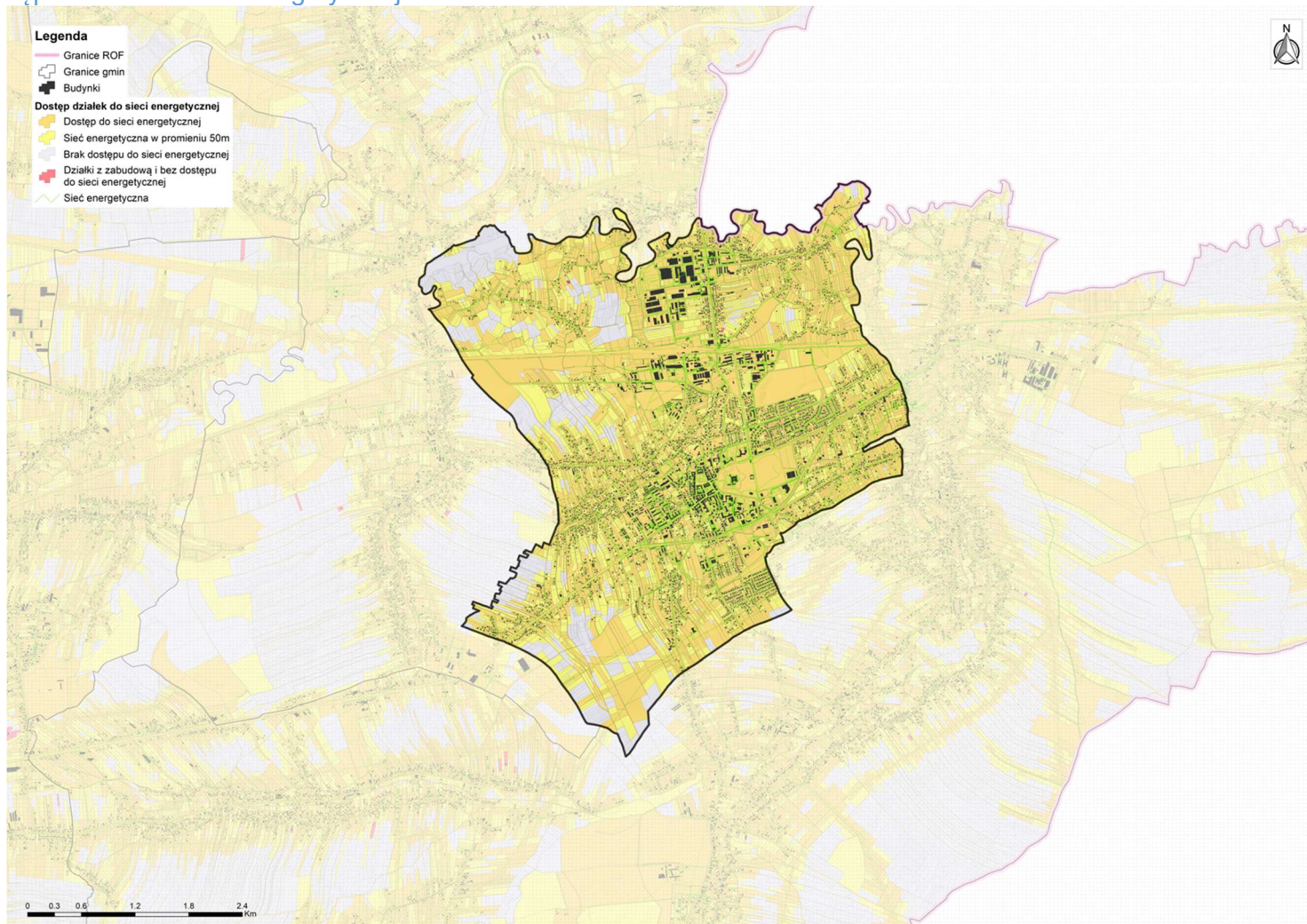
Mapa 154. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: Opracowanie własne

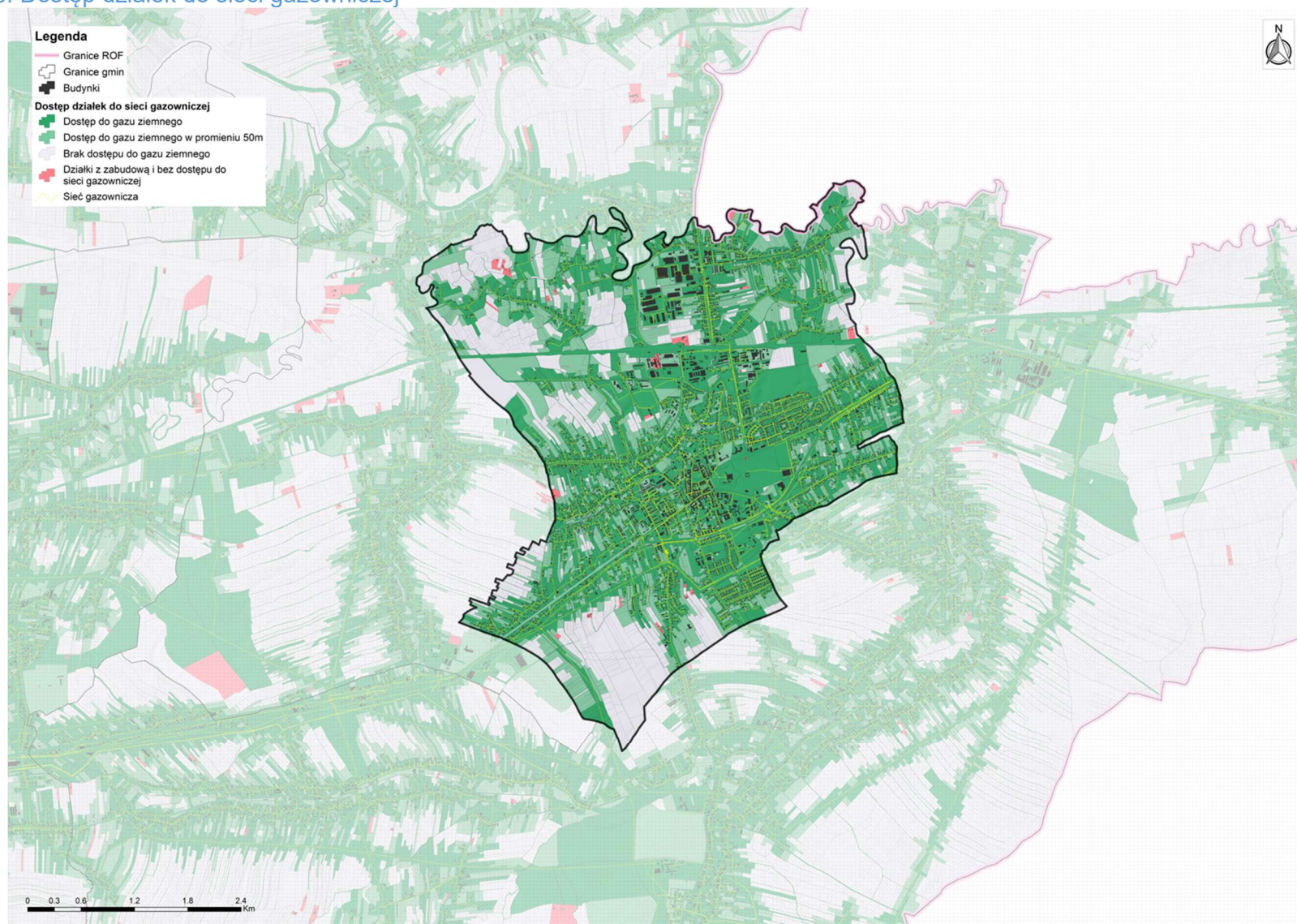
8. Załączniki

Mapa 155. Dostęp działek do sieci energetycznej



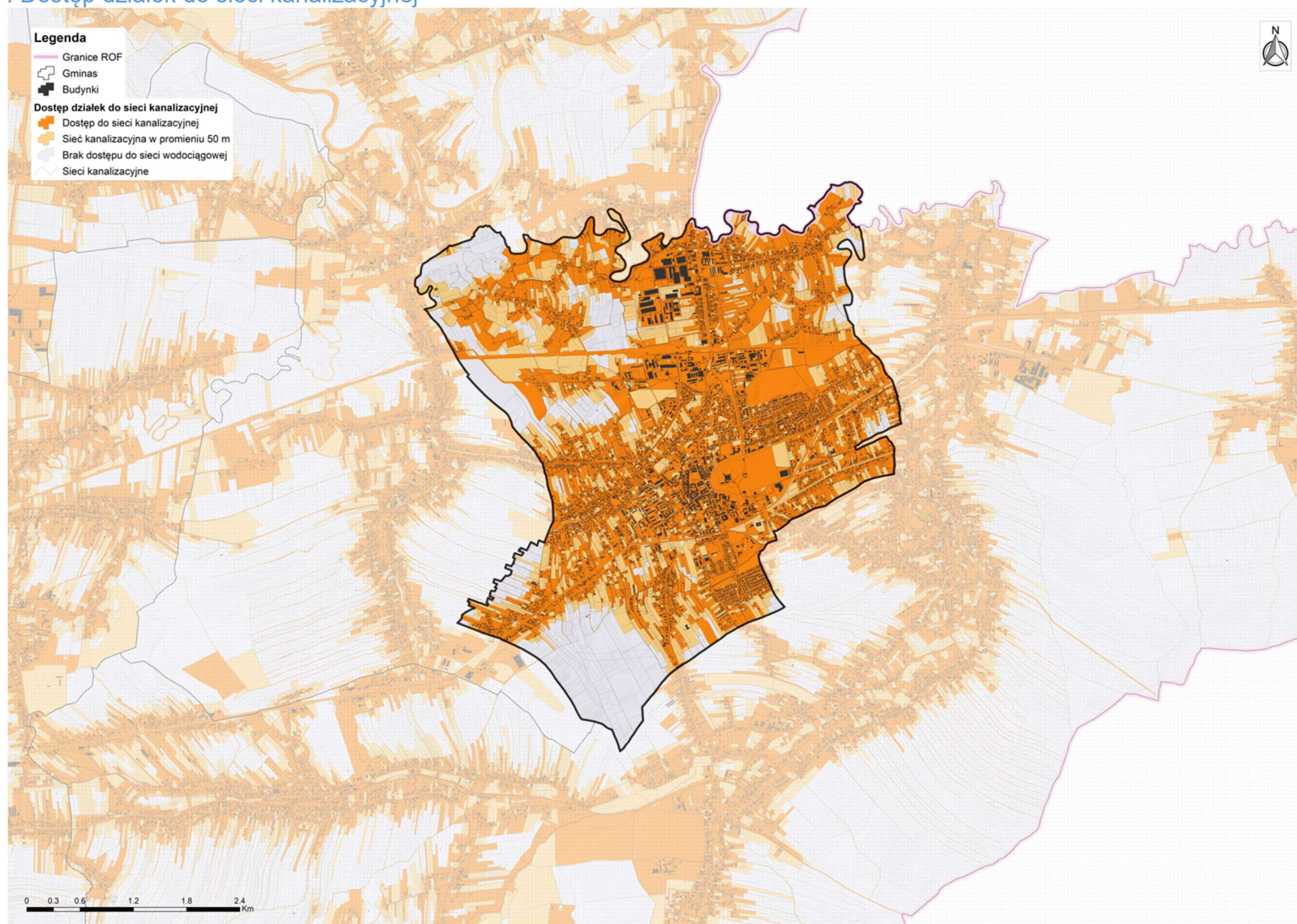
Źródło: opracowanie własne

Mapa 156. Dostęp działek do sieci gazowniczej



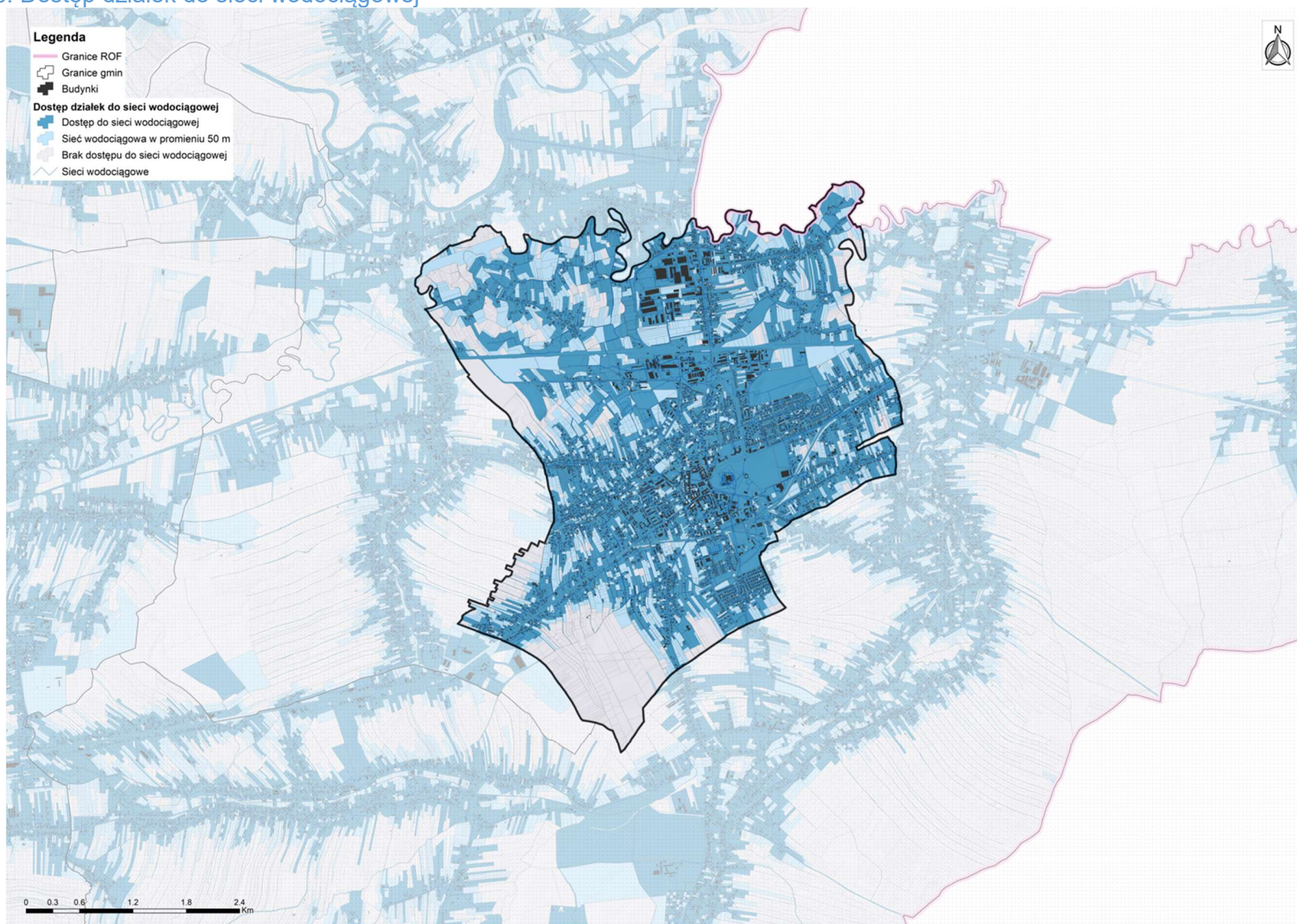
Źródło: opracowanie własne

Mapa 157. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



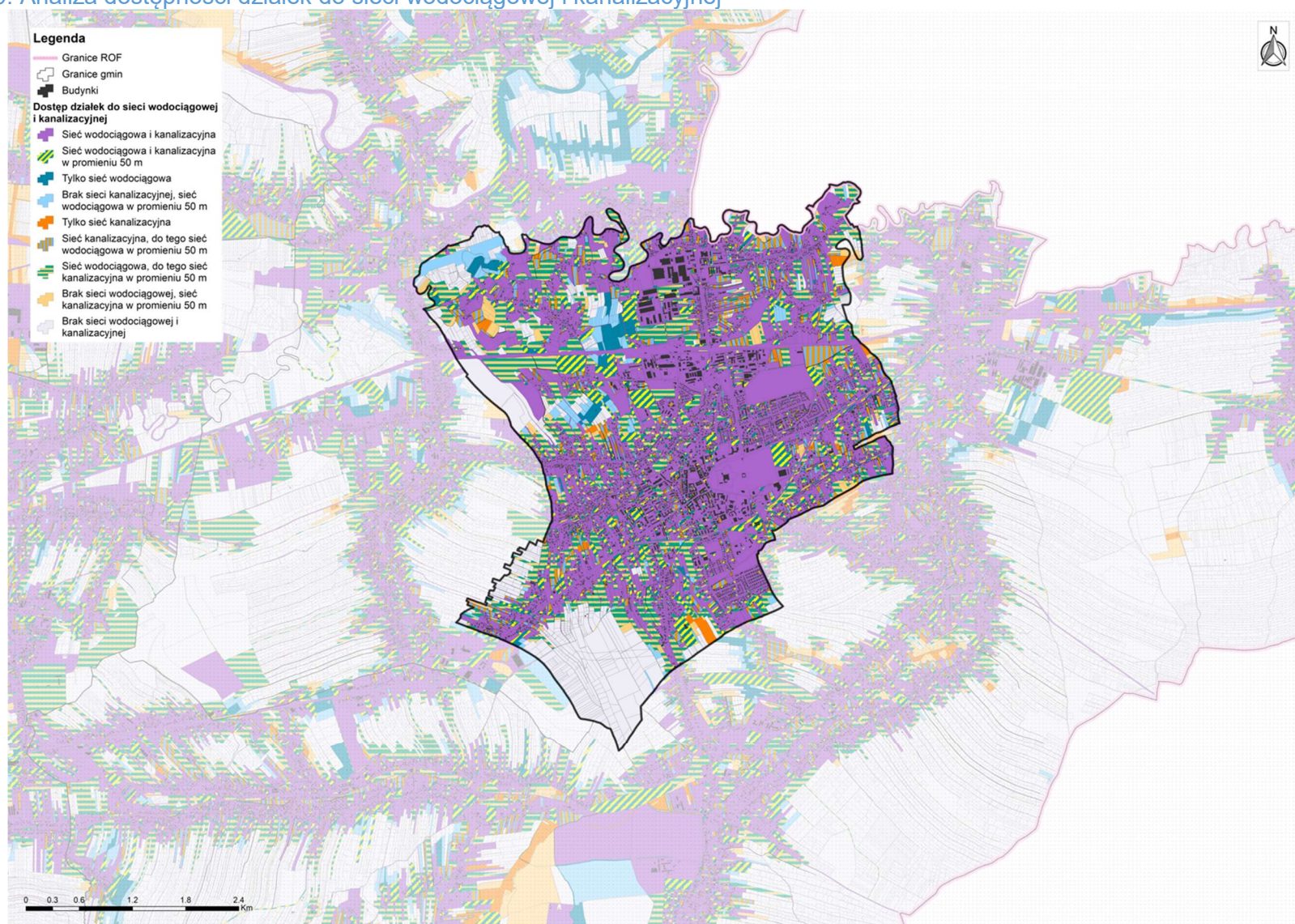
Źródło: opracowanie własne

Mapa 158. Dostęp działek do sieci wodociągowej



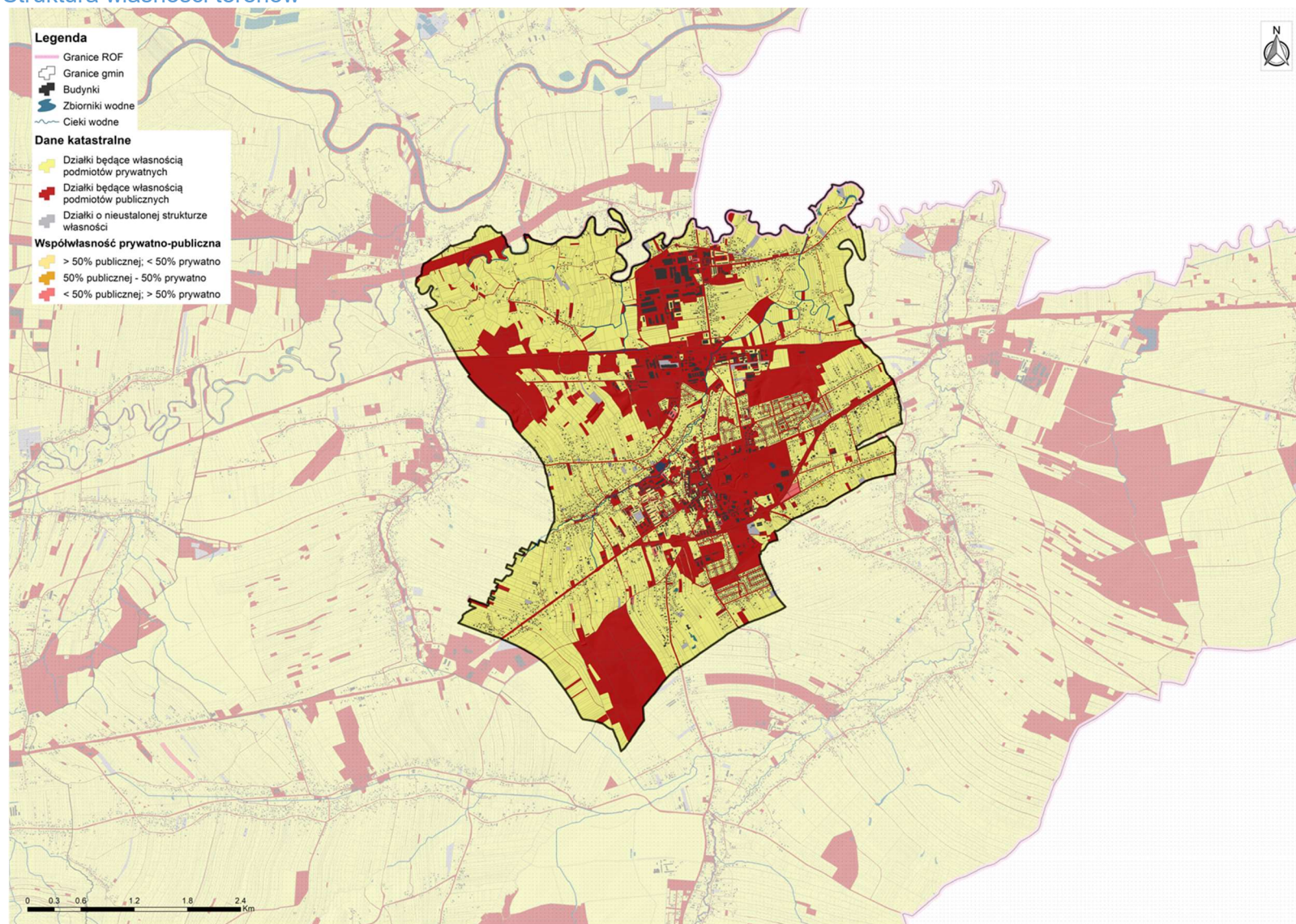
Źródło: opracowanie własne

Mapa 159. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



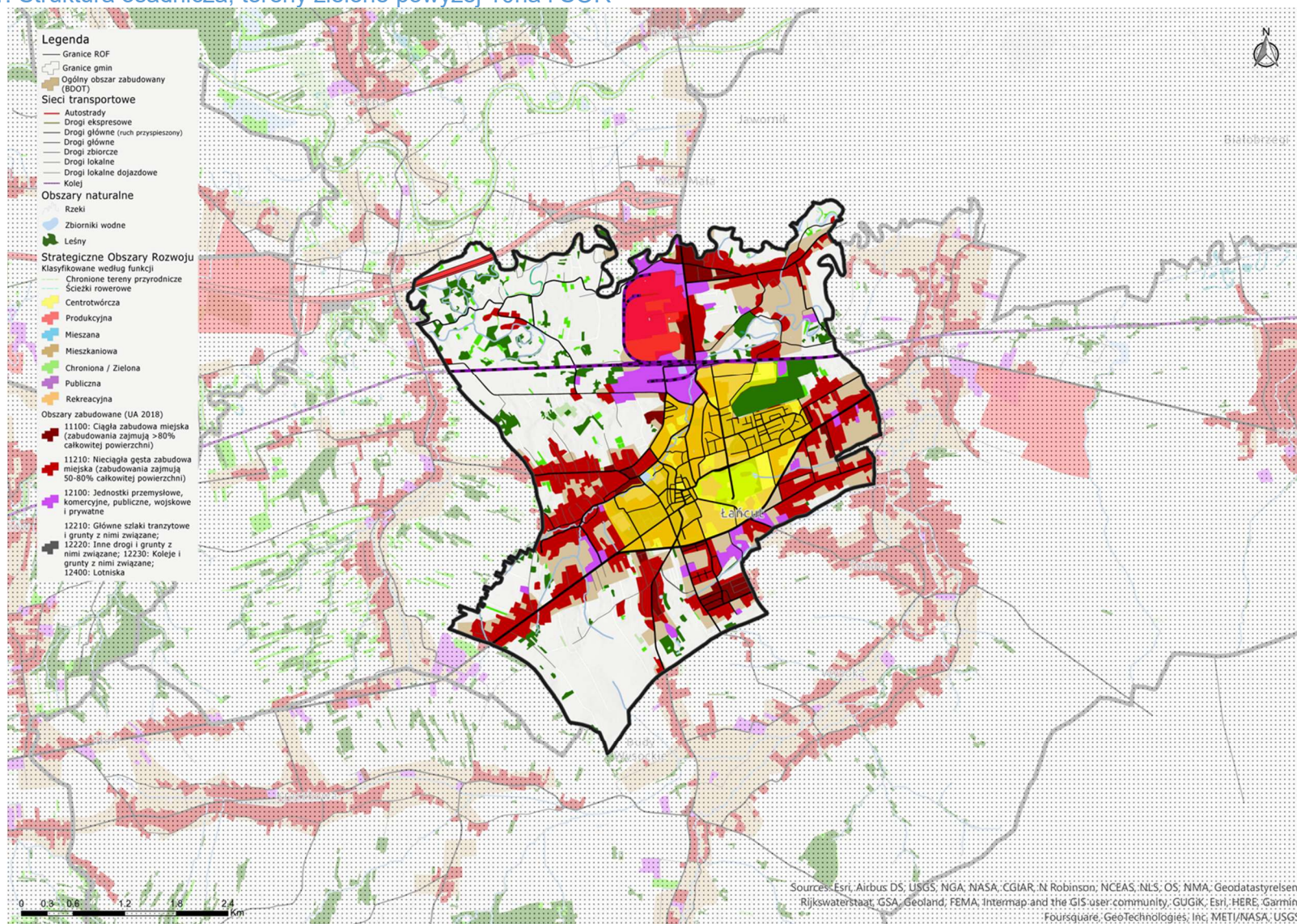
Źródło: opracowanie własne

Mapa 160. Struktura własności terenów



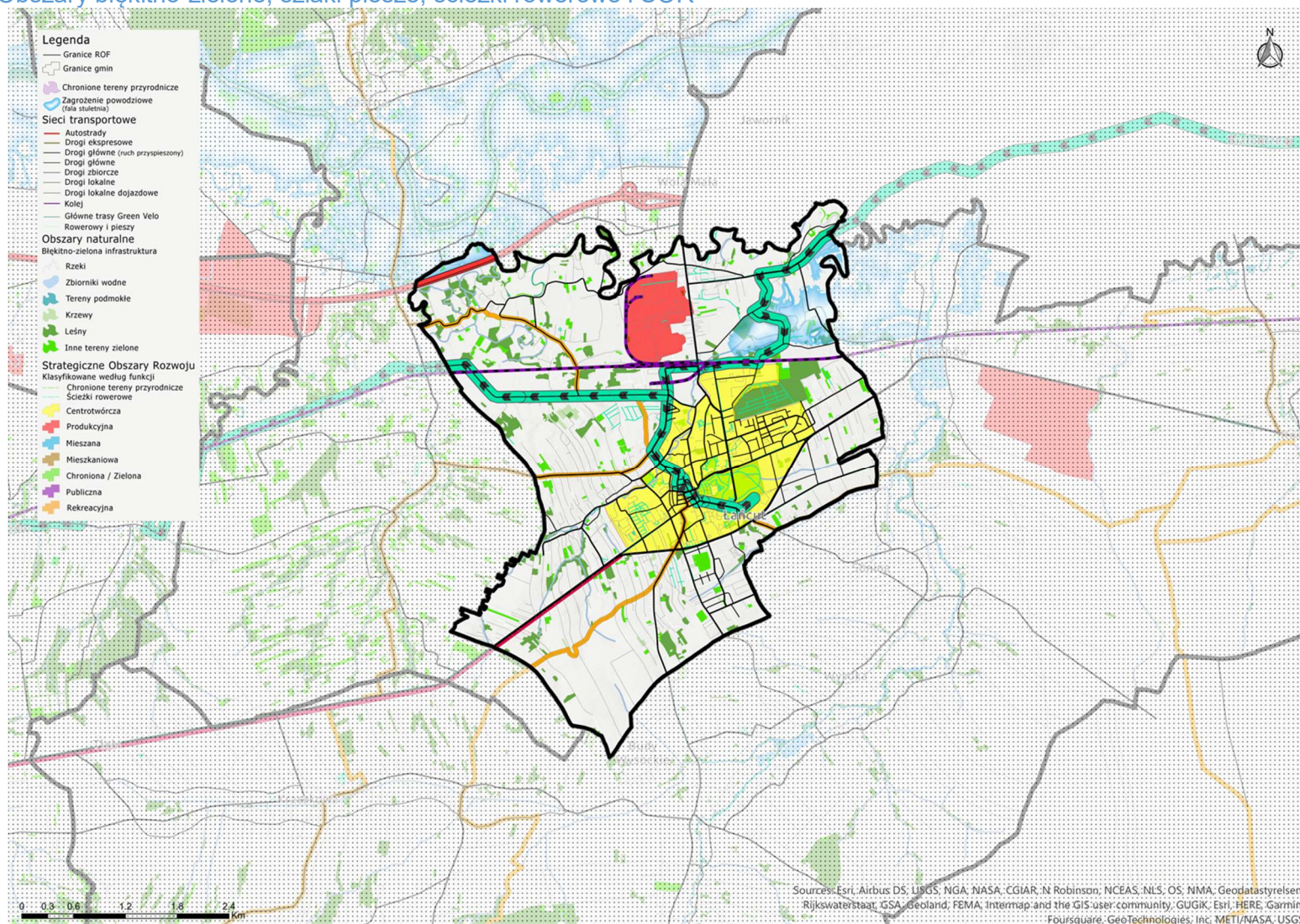
Źródło: opracowanie własne

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



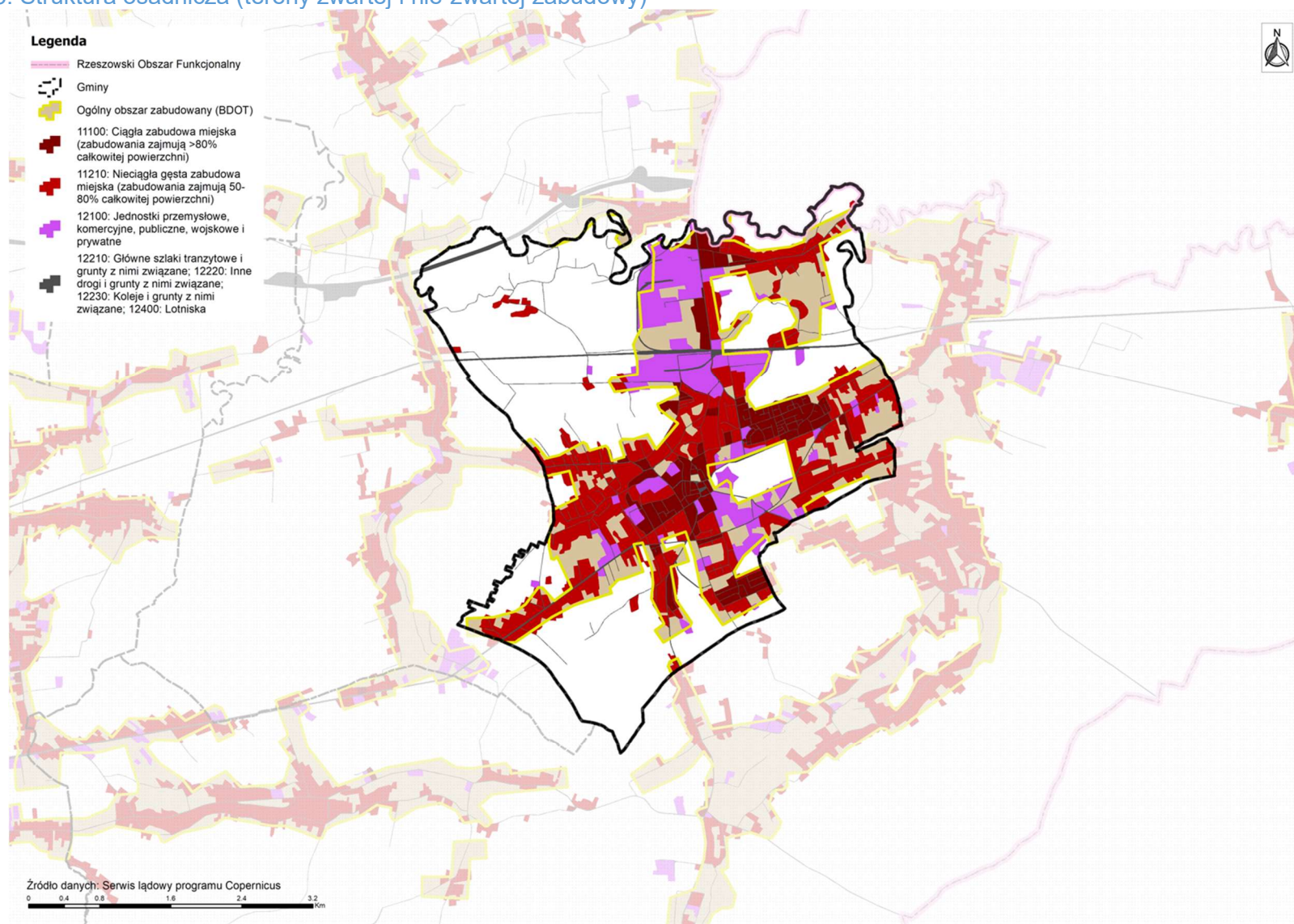
Źródło: opracowanie własne

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



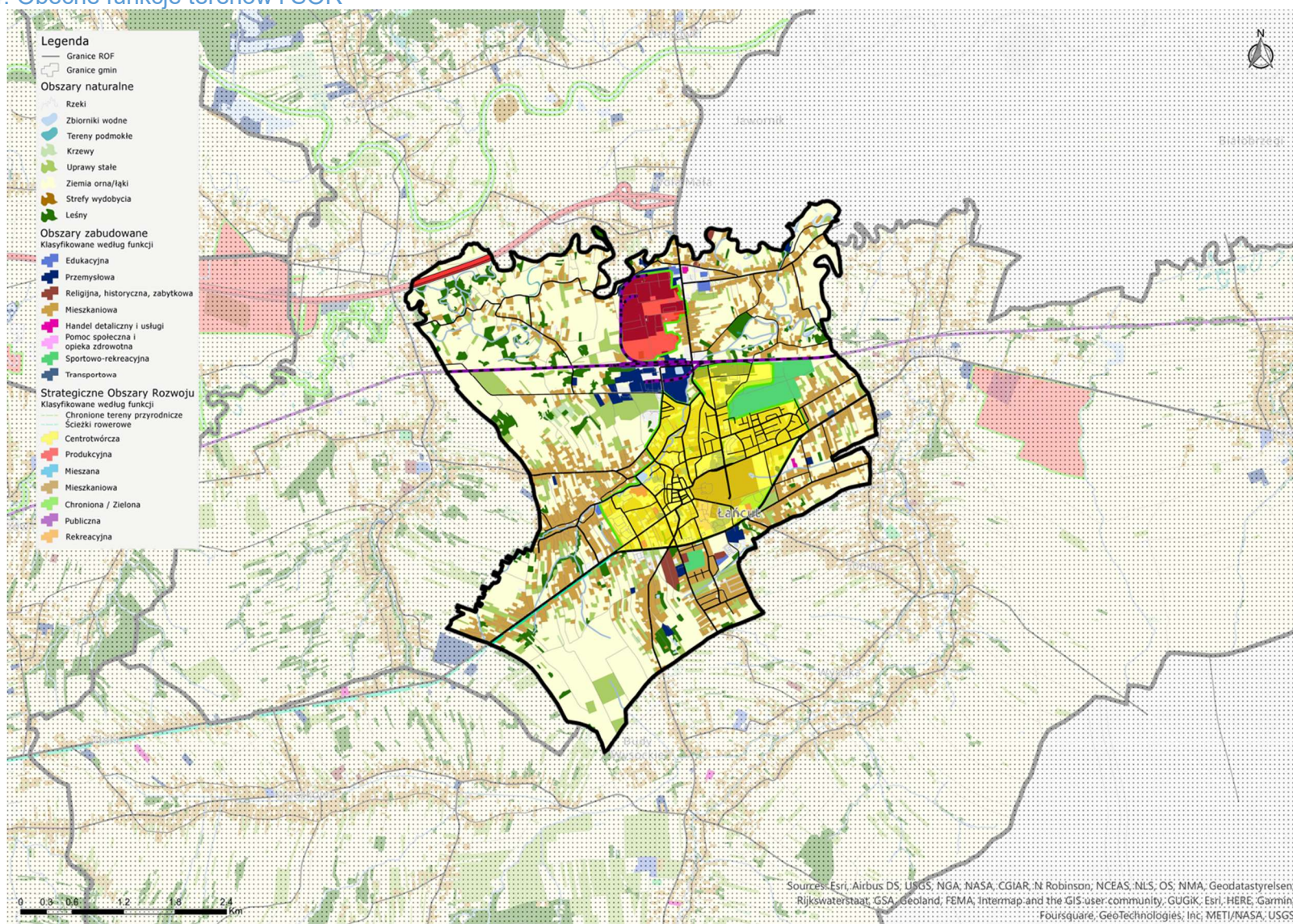
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
Źródło: opracowanie własne

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



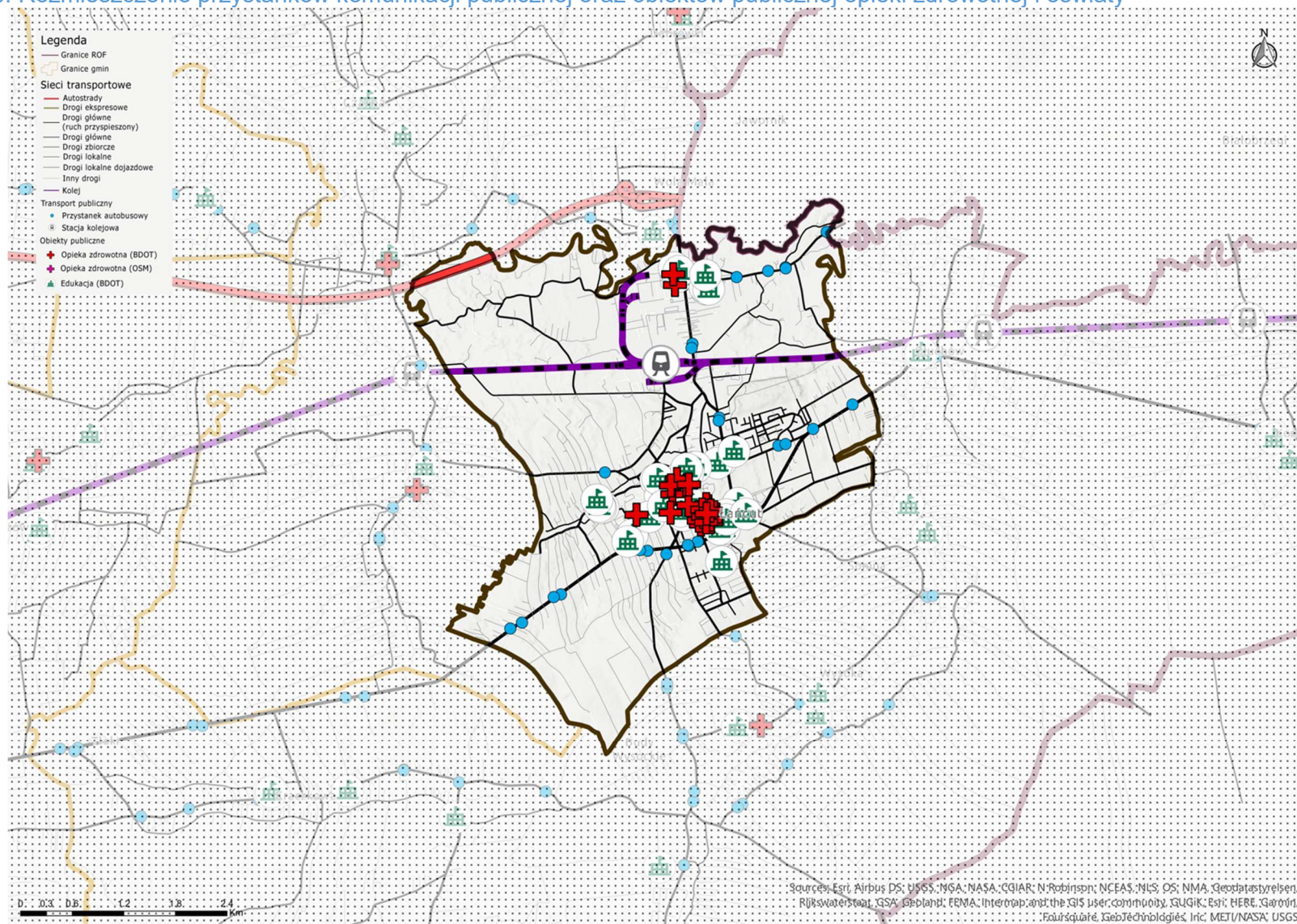
Źródło: opracowanie własne

Mapa 164. Obecne funkcje terenów i SOR



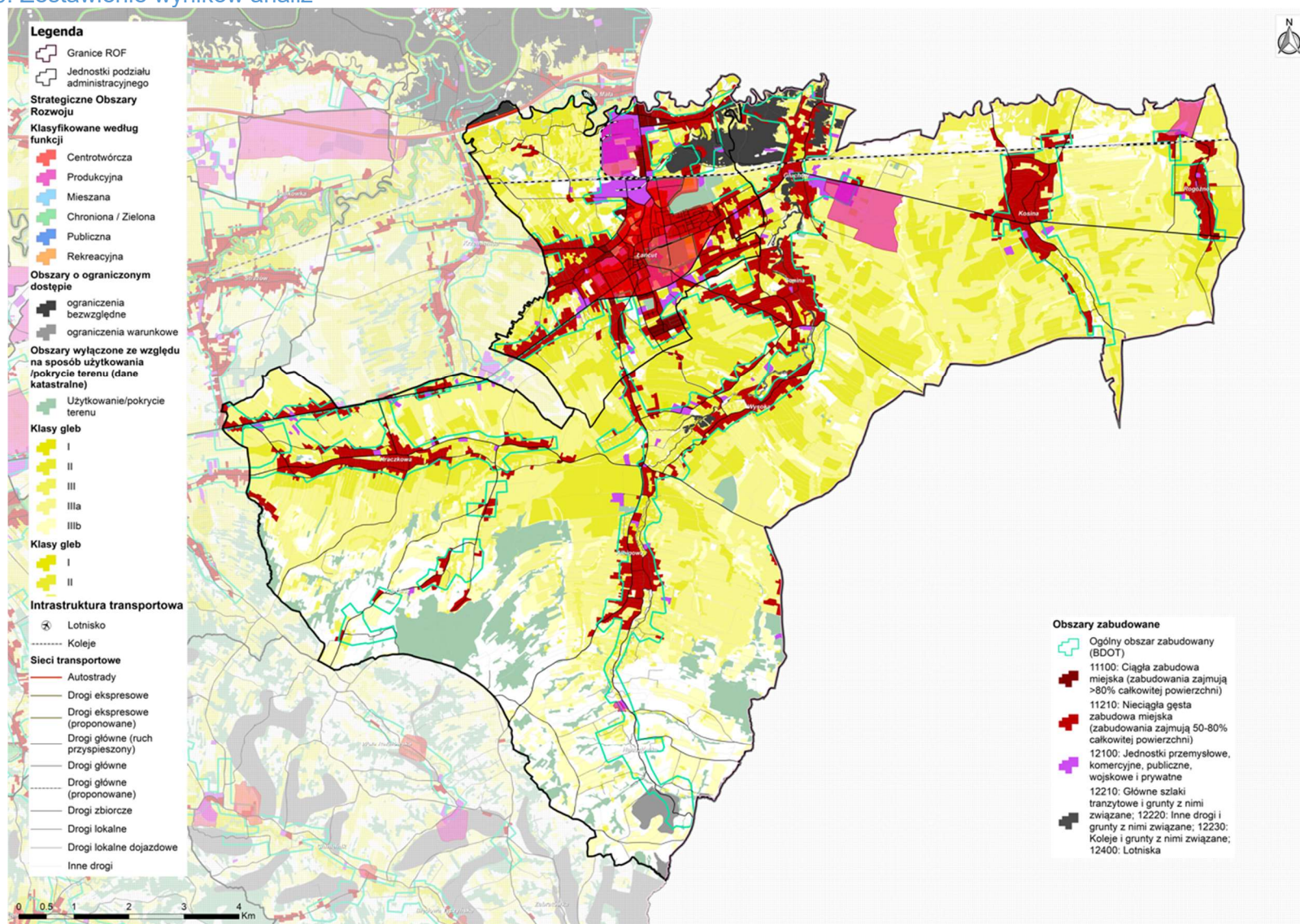
Źródło: opracowanie własne

Mapa 165. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty



Źródło: opracowanie własne

Mapa 166. Zestawienie wyników analiz

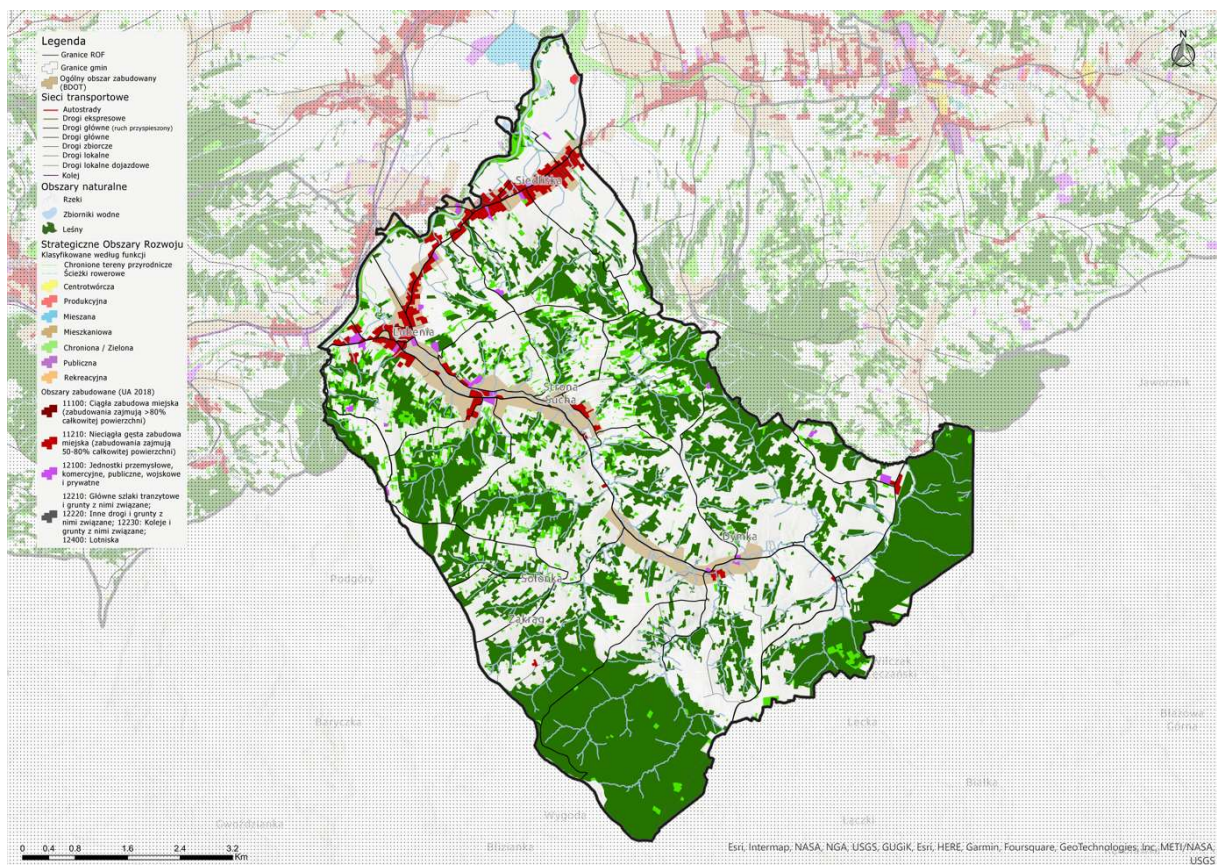


Źródło: opracowanie własne

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

LUBENIA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	222
2. Informacje ogólne o gminie	222
3. Demografia	223
4. Główne wskaźniki gospodarcze	224
5. Dokumenty planistyczne	224
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	226
7. Zagospodarowanie przestrzenne	227
8. Załączniki	232

Spis rysunków

Rysunek 59. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	223
Rysunek 60. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	223
Rysunek 61. Pracujący i bezrobotni	224
Rysunek 62. Statystyki firm (według REGON)	224
Rysunek 63. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	226
Rysunek 64. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	227
Rysunek 65. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	227

Spis map

Mapa 168. Układ transportowy	222
Mapa 169. Mpszp w Gminie Lubenia	225
Mapa 170. Struktura osadnicza	228
Mapa 171. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	228
Mapa 172. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	229
Mapa 173. Uzgodnione SOR w Gminie Lubenia	230
Mapa 174. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	231
Mapa 175. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	231
Mapa 176. Dostęp działek do sieci energetycznej	232
Mapa 177. Dostęp działek do sieci gazowniczej	233
Mapa 178. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	234
Mapa 179. Dostęp działek do sieci wodociągowej	235
Mapa 180. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	236
Mapa 181. Struktura własności terenów	237
Mapa 182. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	238
Mapa 183. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	239
Mapa 184. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	240
Mapa 185. Obecne funkcje terenów i SOR	241
Mapa 186. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	242
Mapa 187. Zestawienie wyników analiz	243
Mapa 188. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	244

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.

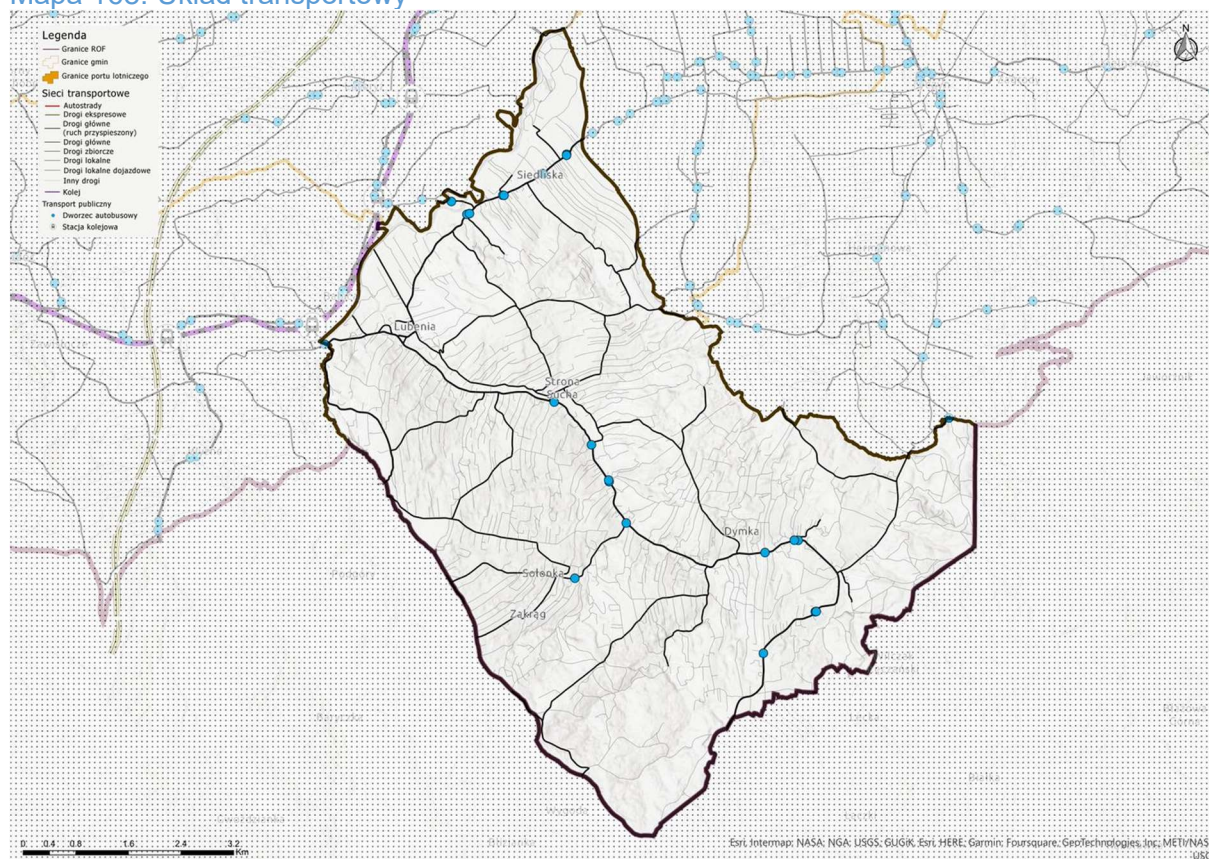
1. Wstęp

Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy 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.

2. 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: drogę krajową nr 19 oraz linię kolejową Rzeszów – Jasło z przystankami kolejowymi Wisłoczanka i Babica (Mapa 168).

Mapa 168. Układ transportowy



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

- dolina Wisłoka wyznaczająca północno-zachodnią krawędź gminy i posiadająca charakter strategicznego korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF

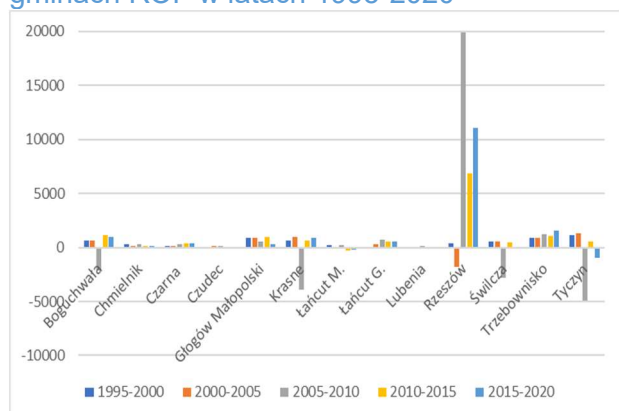
- obszar stosunkowo intensywnej zabudowy wiejskiej położony w północno-wschodniej części gminy (Siedliska i północno-zachodnia część miejscowości Lubenia)
- rozległa dolina w centralnej części gminy, wzdłuż której położona jest pozostała część miejscowości Lubenia oraz miejscowość Straszędzie
- ciągnące 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.

3. Demografia

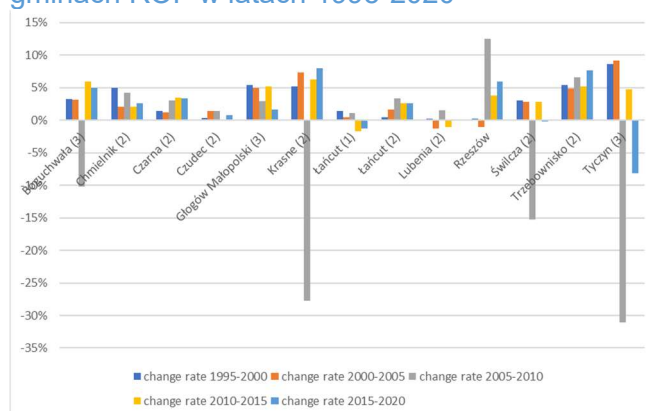
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **6 441 mieszkańców**. Lubenia jest najmniejszą pod względem ludności gminą ROF i stanowi 1,7% jego potencjału demograficznego. Liczba mieszkańców gminy jest stosunkowo stabilna. W latach 2005-2020 wzrosła o 23 osoby, natomiast w latach 2014-2020 zanotowano ubytek o 36 osób (Rysunek 59, Rysunek 60). W zakresie prognozy demograficznej do 2030 r. przyjąć należy utrzymanie się aktualnego poziomu liczby mieszkańców.

Rysunek 59. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 60. 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 obecnego¹⁰. Równocześnie spadnie odsetek osób w wieku produkcyjnym (do niespełna 58%) oraz przedprodukcyjnym (niespełna 18%). Udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrośnie do ponad 24%.

¹⁰ 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.

4. 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 zarejestrowanych było 240 osób bezrobotnych, w tym 127 kobiet i 113 mężczyzn (Rysunek 61). To rekordowo niski poziom, nieznacznie niższy niż w 2019 roku. Także relacja 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 mikrofirmy (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 62). Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy nie znajdowała się ani jedna spółka handlowa z udziałem takiego kapitału.

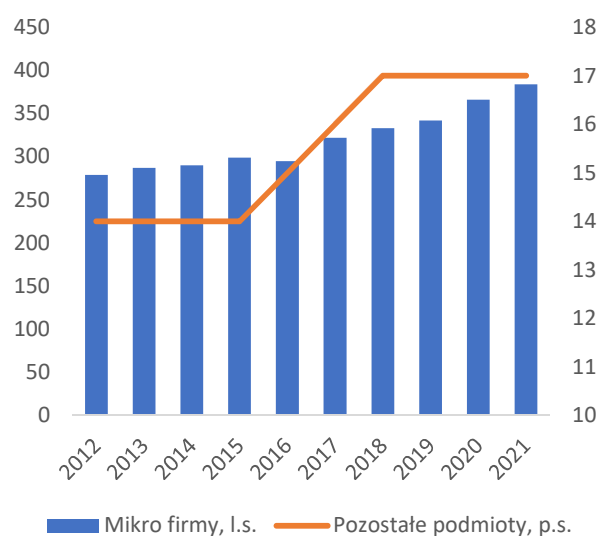
Na podstawie danych z bazy D&B można szacować, że zarejestrowane na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie nieprzekraczającym 100 mln zł.

Rysunek 61. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 62. Statystyki firm (według REGON)

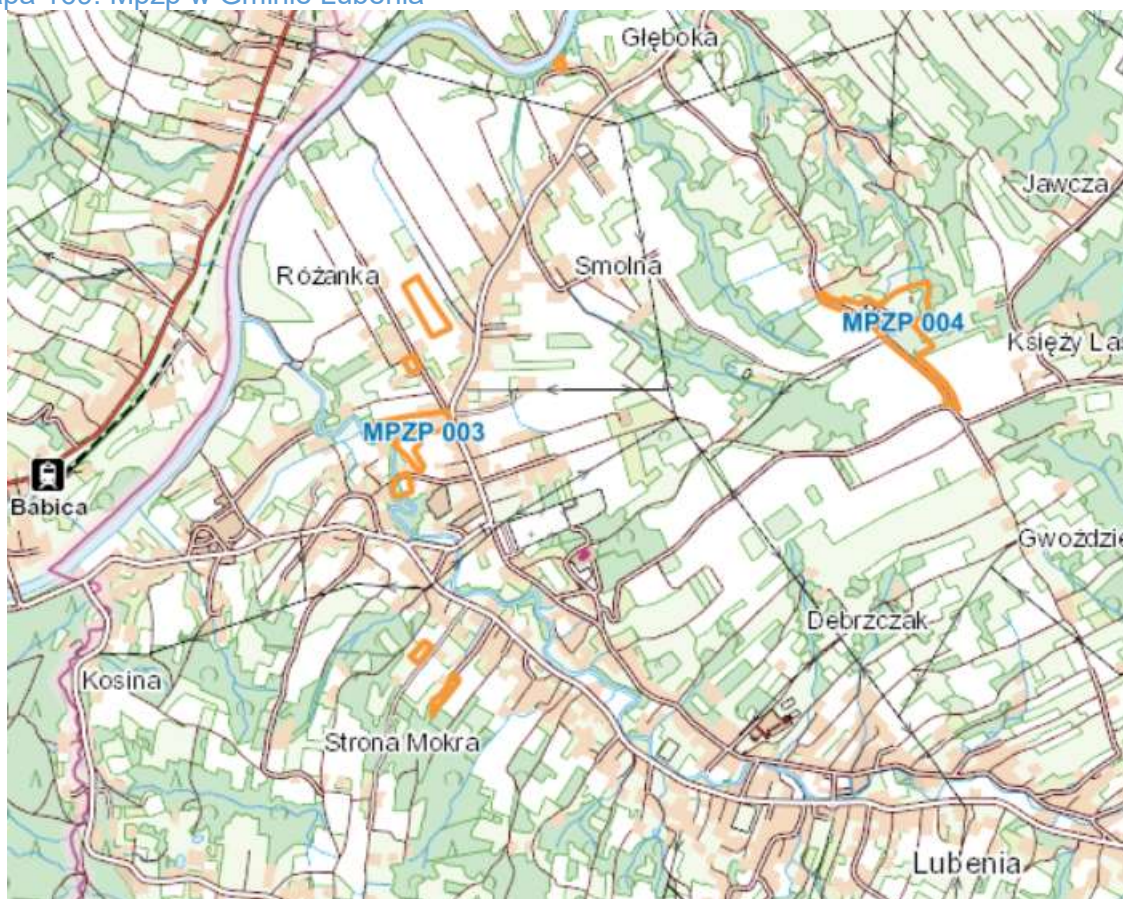


Źródło: GUS

5. 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 169). W latach 2009-2020 nie uchwalono żadnego nowego planu. Poziom pokrycia planistycznego w gminie Lubenia jest najniższy w całym ROF (Tabela 9).

Mapa 169. Mpzp w Gminie Lubenia



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		Projekt y 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

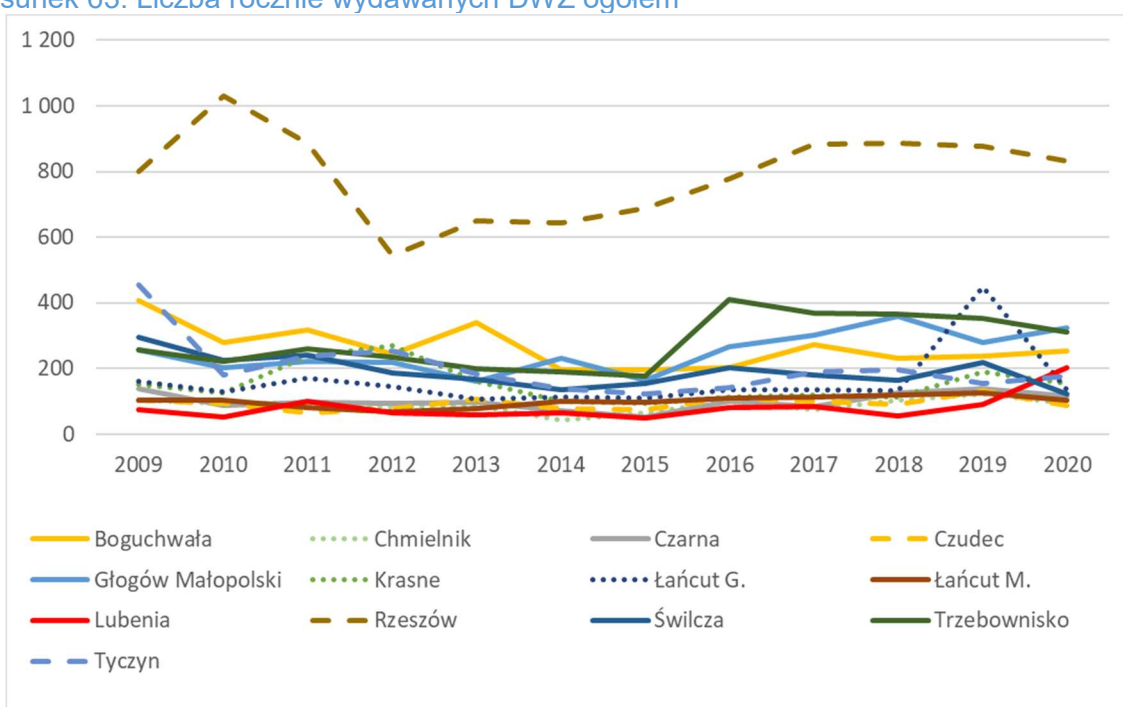
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS i danych z gmin

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

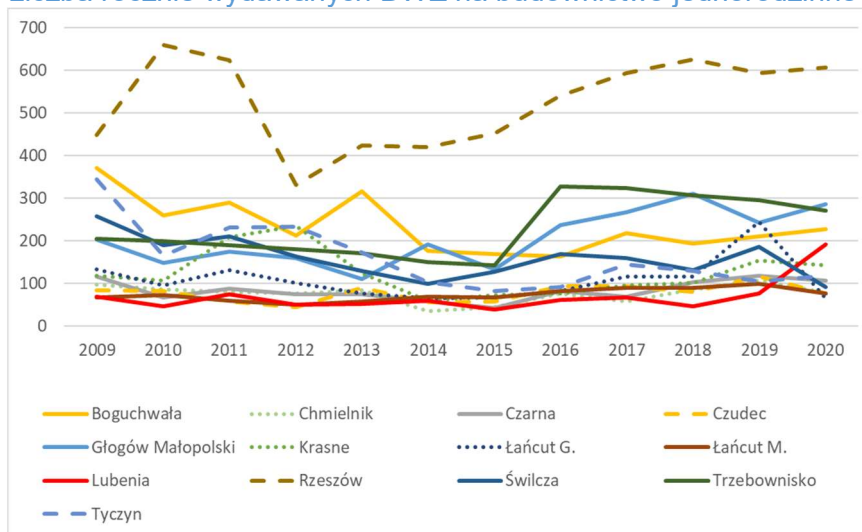
Wobec znikomego pokrycia planistycznego gminy, zdecydowana większość procesów w zakresie zagospodarowania przestrzennego opiera się na **decyzjach o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji w ciągu ostatniej dekady utrzymywała się na względnie stabilnym i porównywalnym poziomie ok. 60 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne ([Rysunek 63](#) i [Rysunek 64](#)). W 2020 r. odnotowano natomiast bardzo duży wzrost 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 63. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



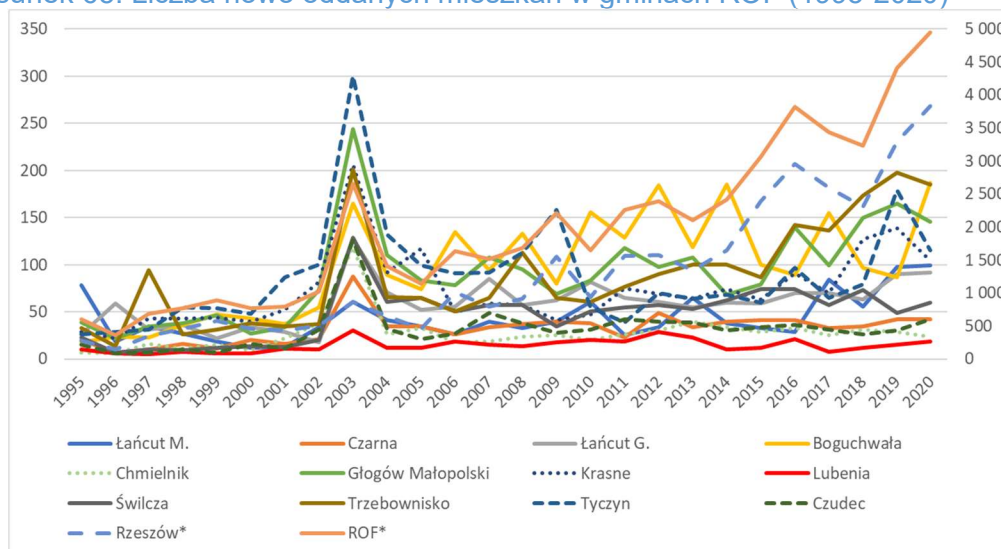
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 64. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 65. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



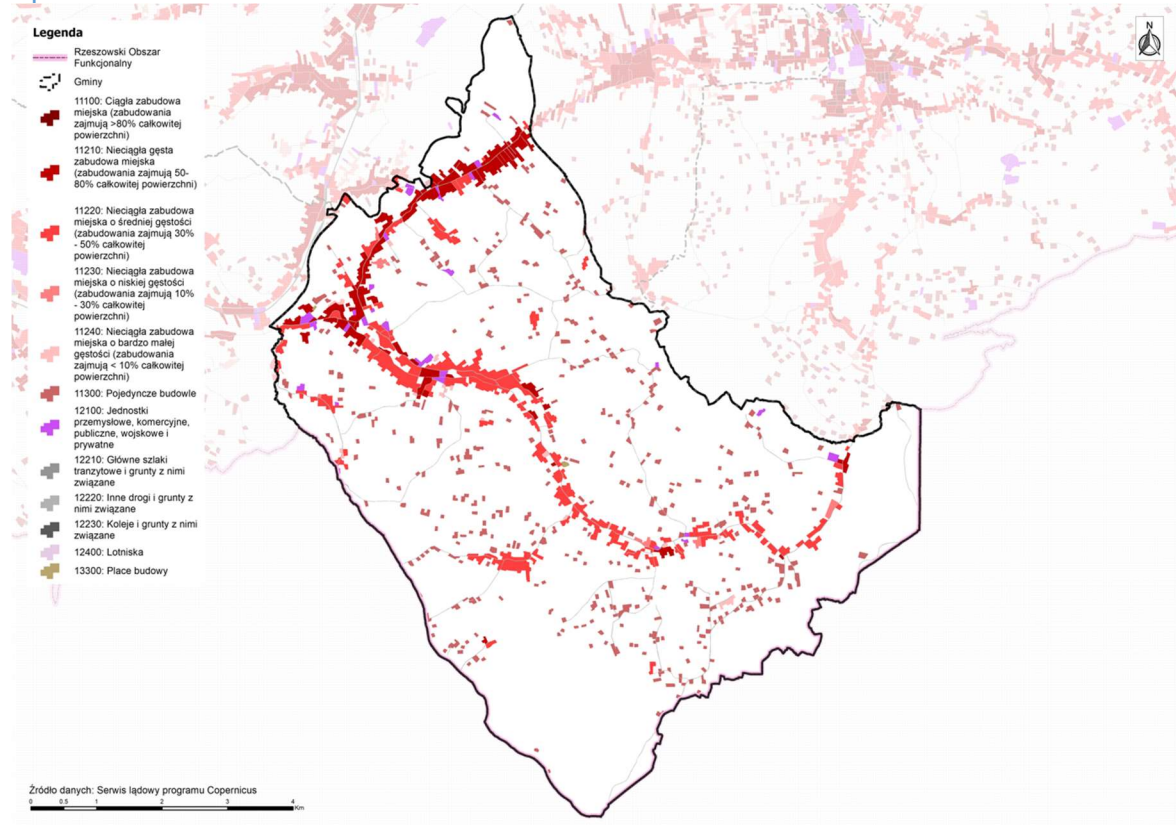
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

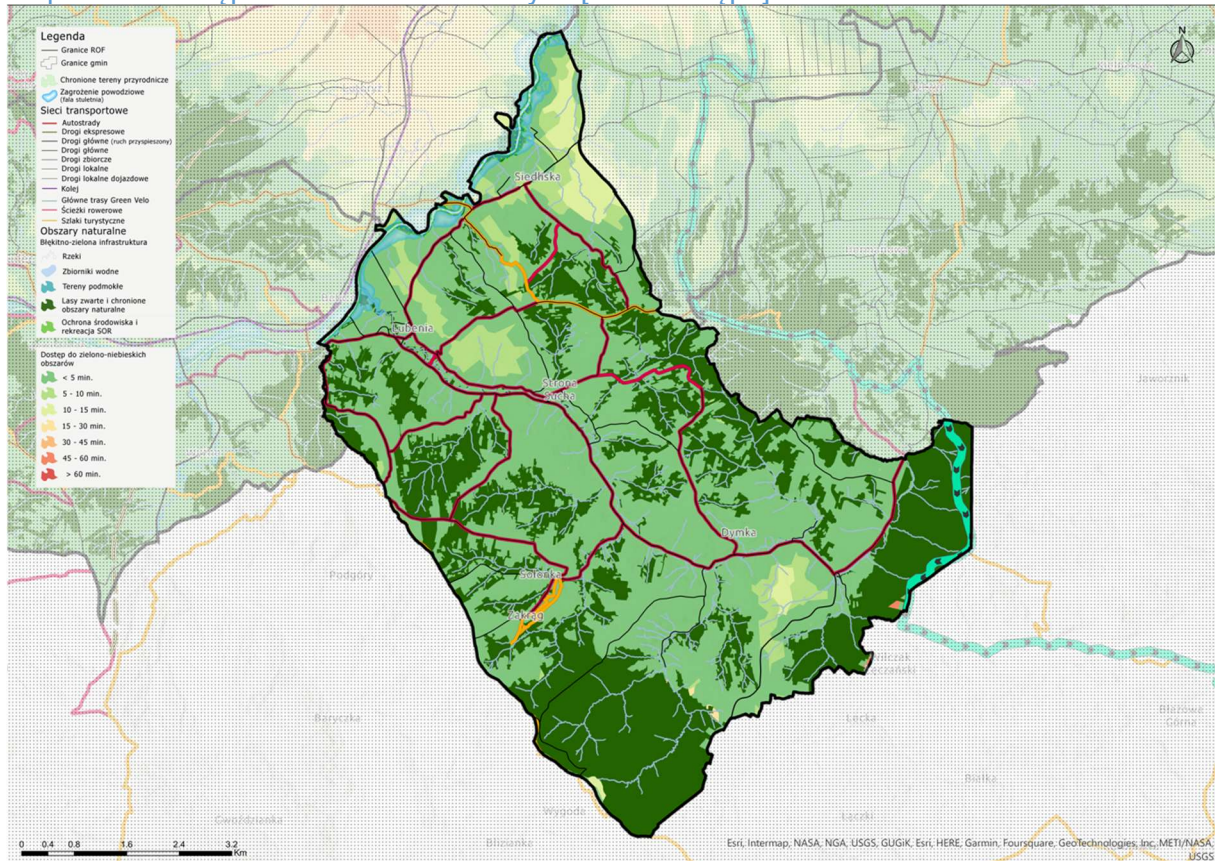
Struktura osadnicza gminy jest powiązana z naturalnym ukształtowaniem terenu i nawiązuje do układu dolin. Koncentracja nieco bardziej intensywnej zabudowy w północno-zachodniej części gminy może stanowić pewne wyzwanie w zakresie utrzymania ładu przestrzennego w przypadku wystąpienia wyższego tempa dynamiki rozwojowej (Mapa 170). Dzięki położeniu w urozmaiconym przyrodniczo terenie pogórza, wszystkie miejscowości gminy charakteryzują się dobrym dostępem do terenów zielonych (Mapa 171 i Mapa 172).

Mapa 170. Struktura osadnicza



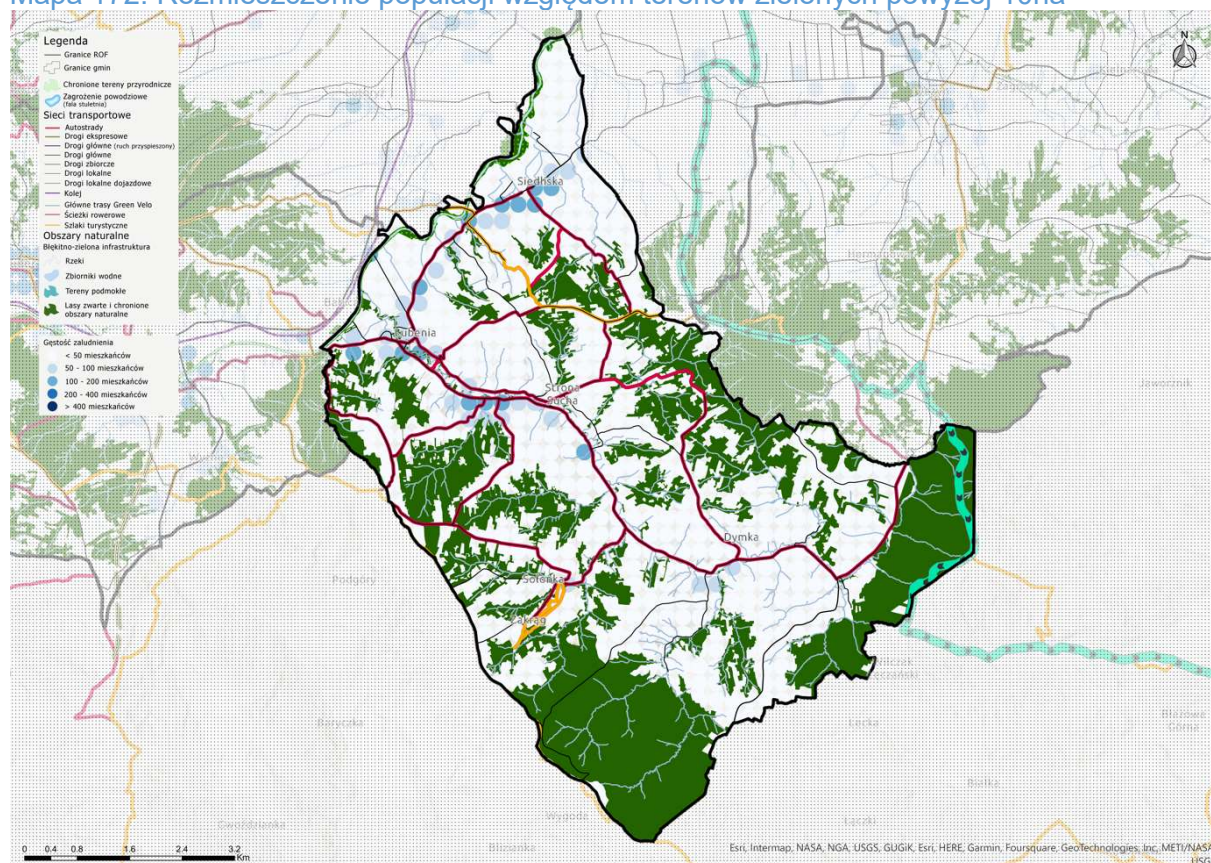
Źródło: opracowanie własne

Mapa 171. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

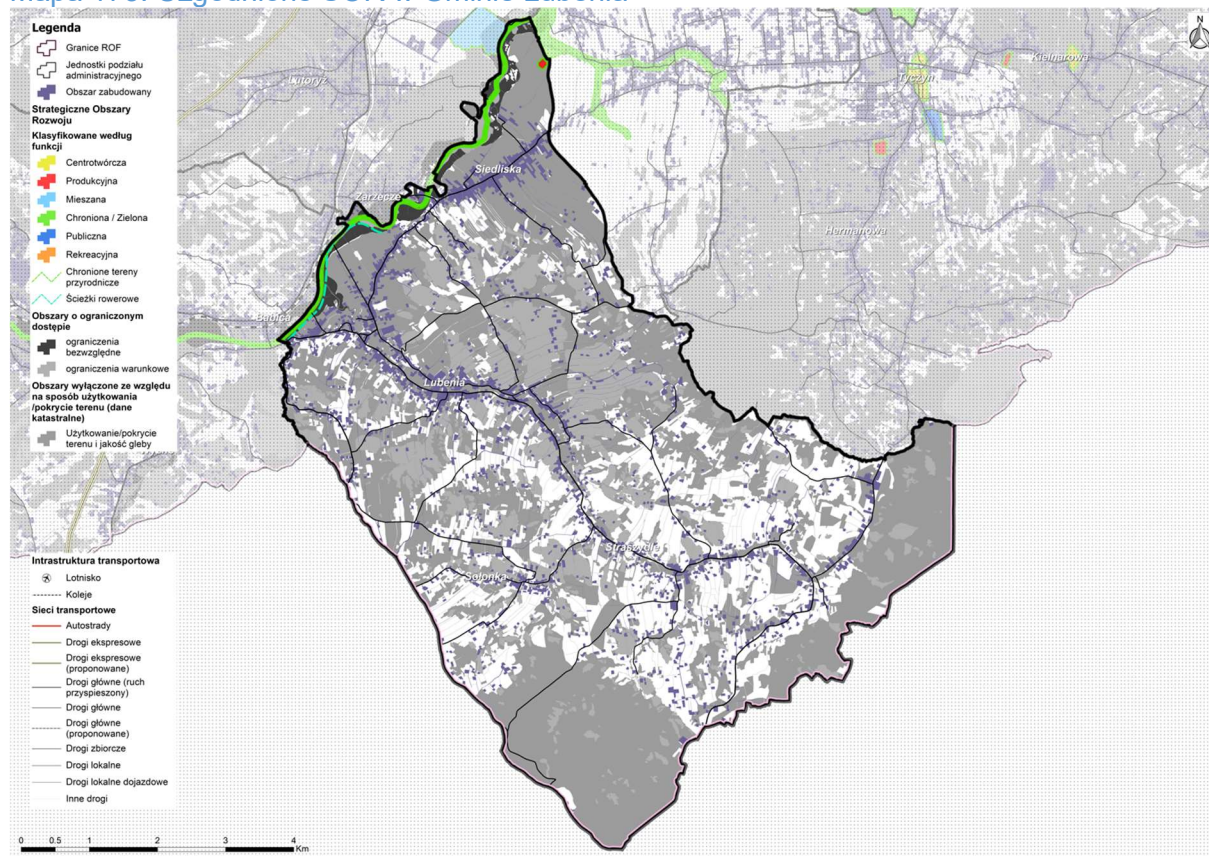
Mapa 172. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha



Źródło: opracowanie własne

Z uwagi na położenie gminy Lubenia w obszarze bardzo wartościowym środowiskowo w wymiarze strategicznym dla ROF kluczowe jest utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i turystycznych przestrzeni gminy. Z tego punktu widzenia słuszne wydaje się wskazanie tylko jednego i stosunkowo niewielkiego **strategicznego obszaru rozwoju (SOR) o charakterze inwestycyjnym** w północnej części gminy ([Mapa 173](#)). U uruchomienie inwestycyjne terenu jest uwarunkowane odpowiednim uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 176 - Mapa 179](#) (w Załączniku). Bardzo istotnym wyzwaniem z punktu widzenia rozwoju całego ROF jest również ochrona przyrodnicza i krajobrazowa korytarza doliny Wisłoka, który także został zaliczony do strategicznych obszarów ROF.

Mapa 173. Uzgodnione SOR w Gminie Lubenia

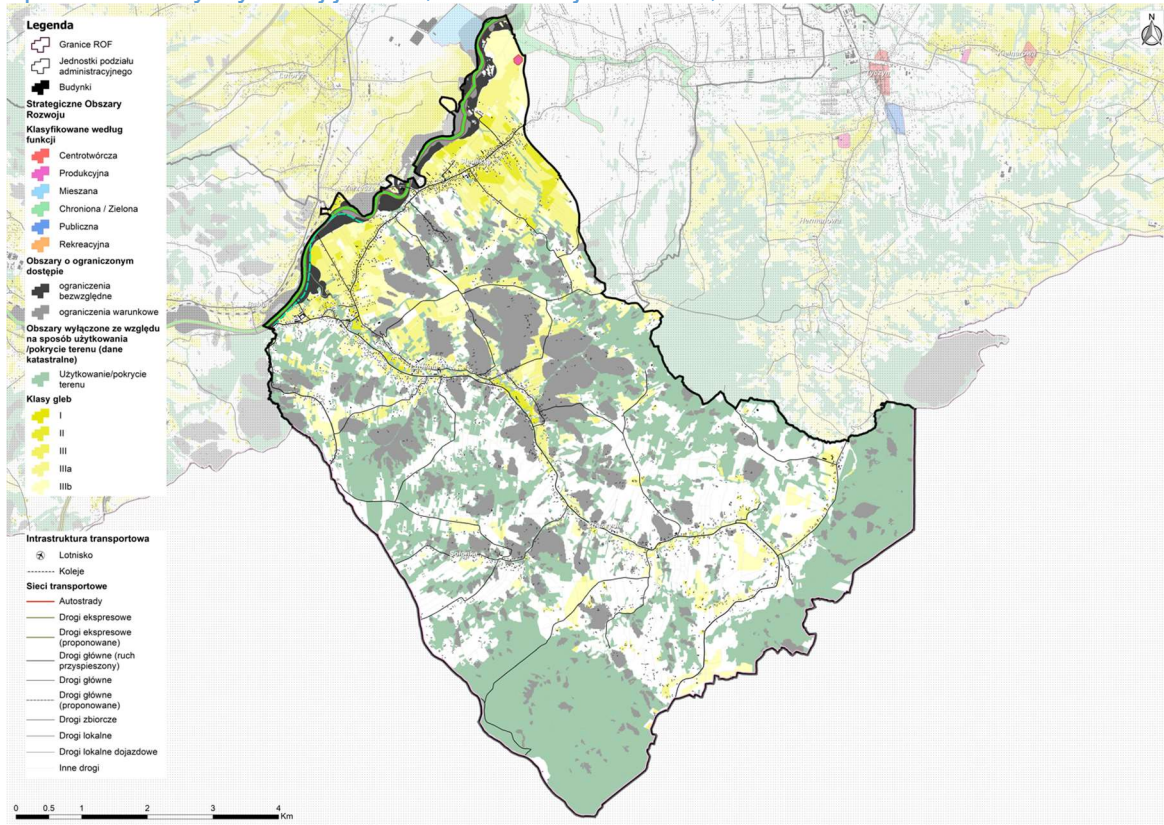


Źródło: opracowanie własne

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 174).

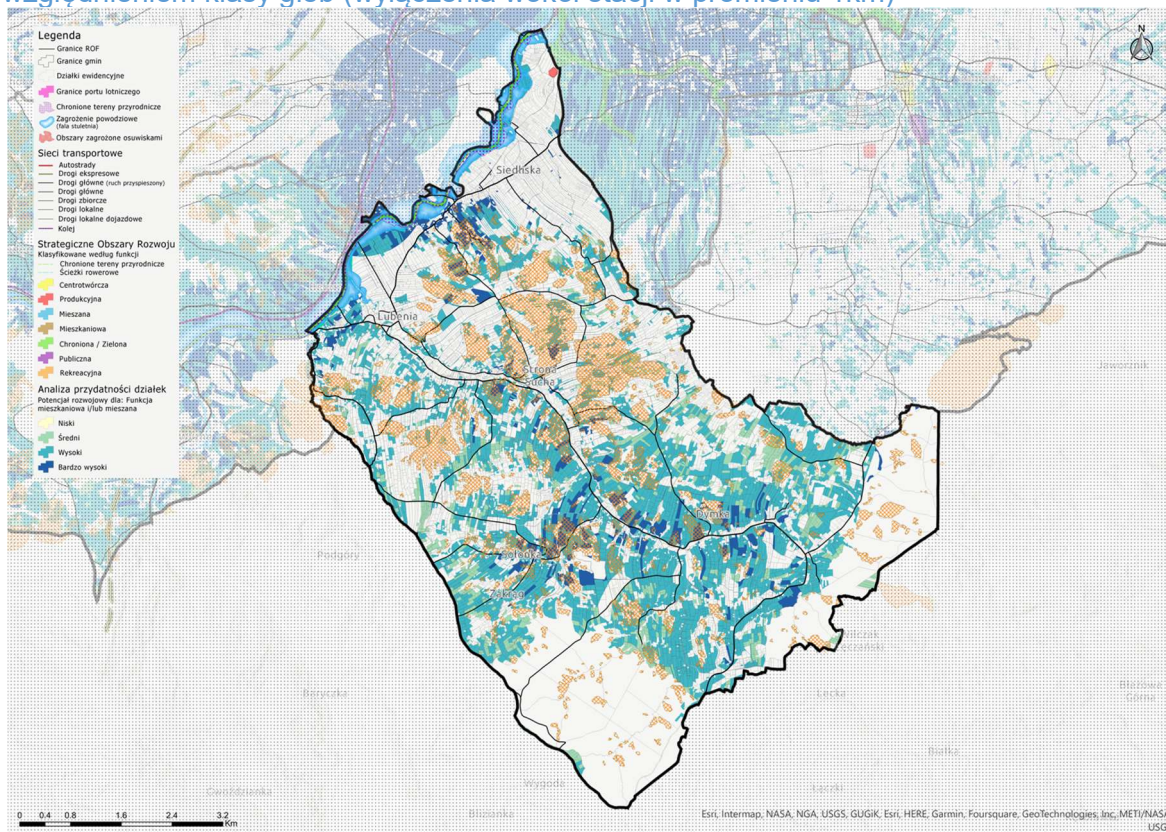
Stosunkowo mała presja inwestycyjna na budownictwo mieszkaniowe może być jednak również punktem wyjścia do zdefiniowania innych kierunków rozwojowych gminy (Mapa 175). Rozwijanie potencjału ekonomicznego gminy powinno koncentrować się na budowaniu wartości w ramach gospodarstw rolnych (zdrowa/ekologiczna żywność) oraz pełniejszym wykorzystaniu walorów rekreacyjnych i turystycznych gminy (niewątpliwym bogactwem naturalnym tego terenu są źródła leczniczych wód siarczanowych i solankowych).

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



Źródło: opracowanie własne

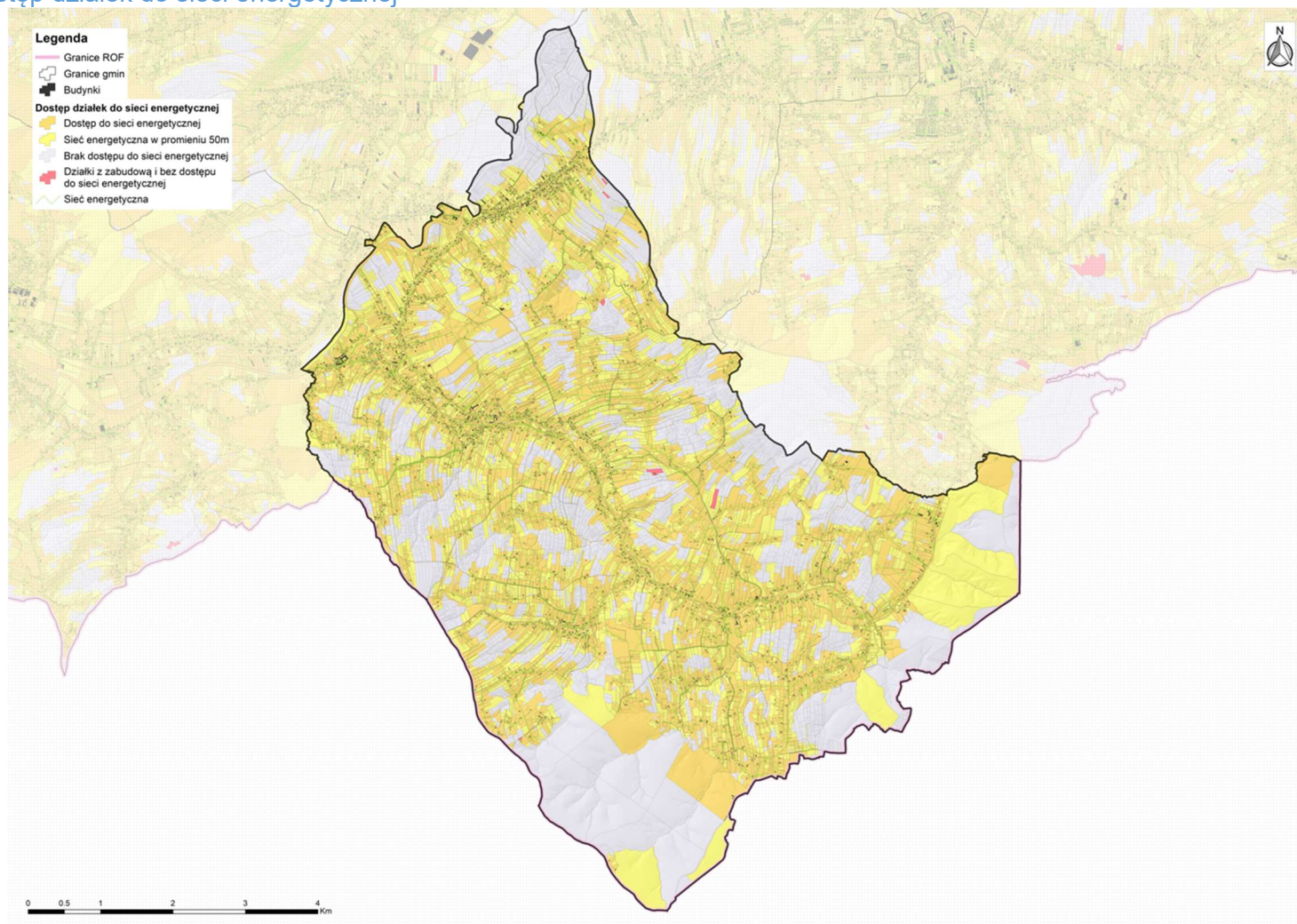
Mapa 175. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

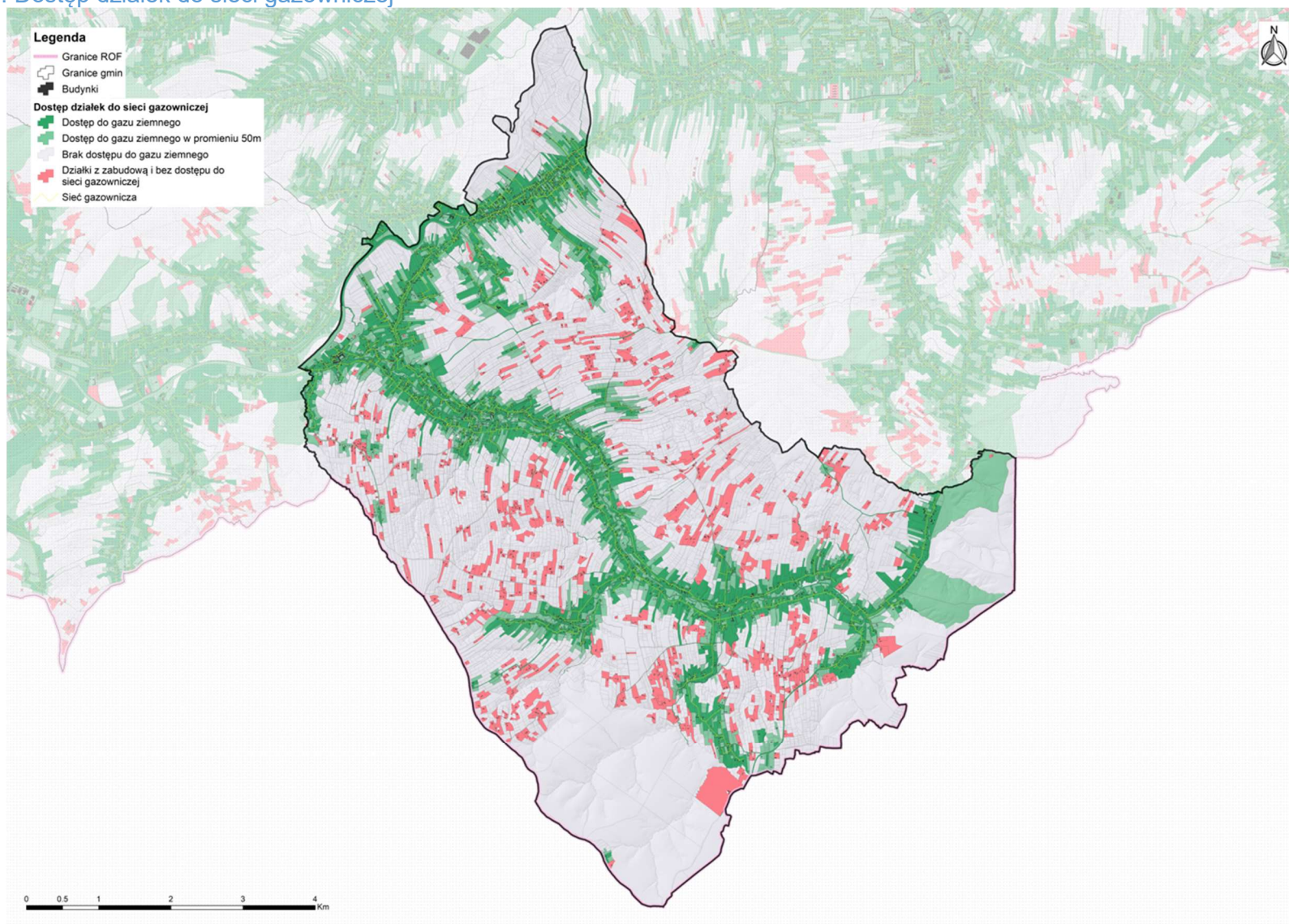
8. Załączniki

Mapa 176. Dostęp działek do sieci energetycznej



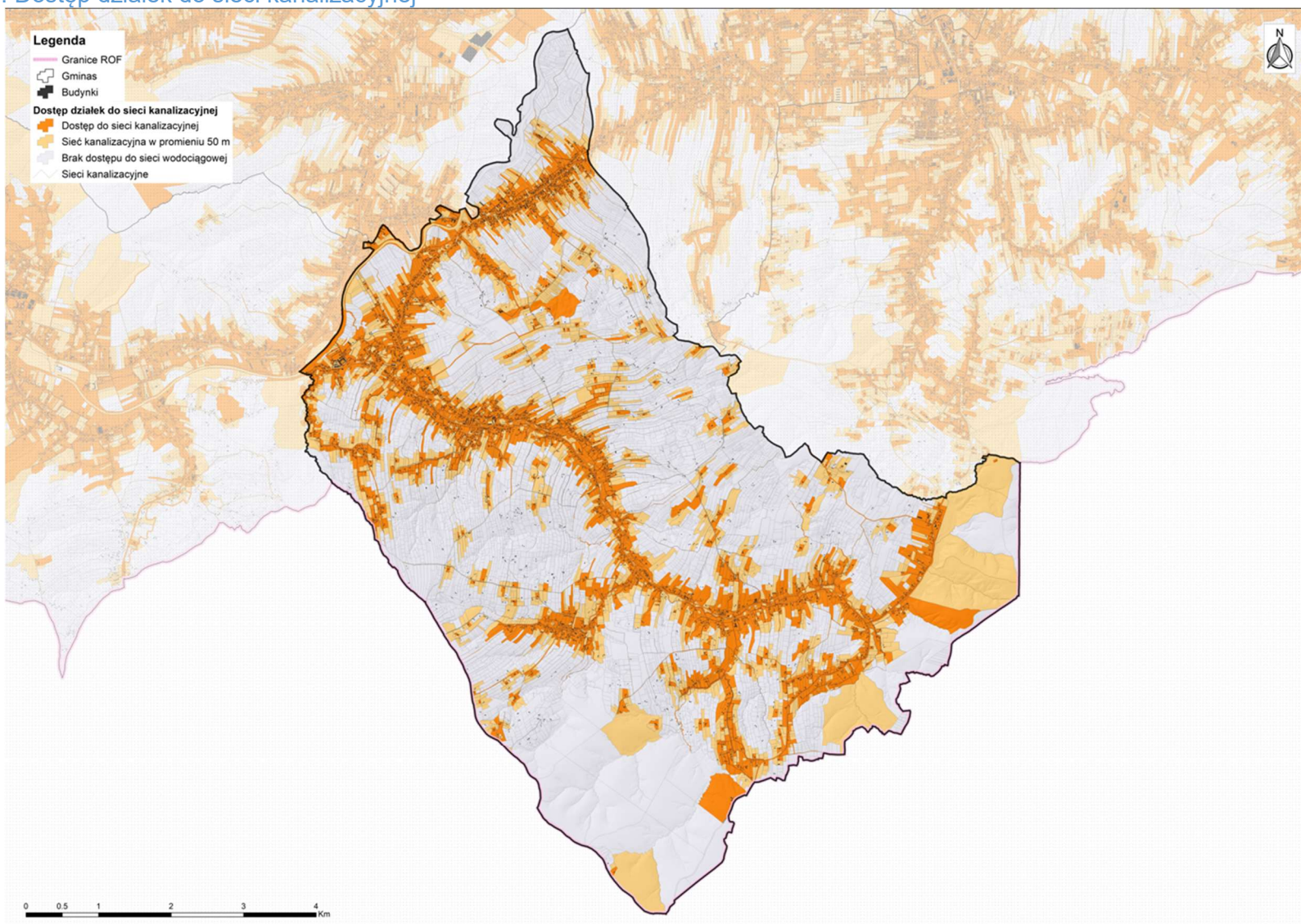
Źródło: opracowanie własne

Mapa 177. Dostęp działek do sieci gazowniczej



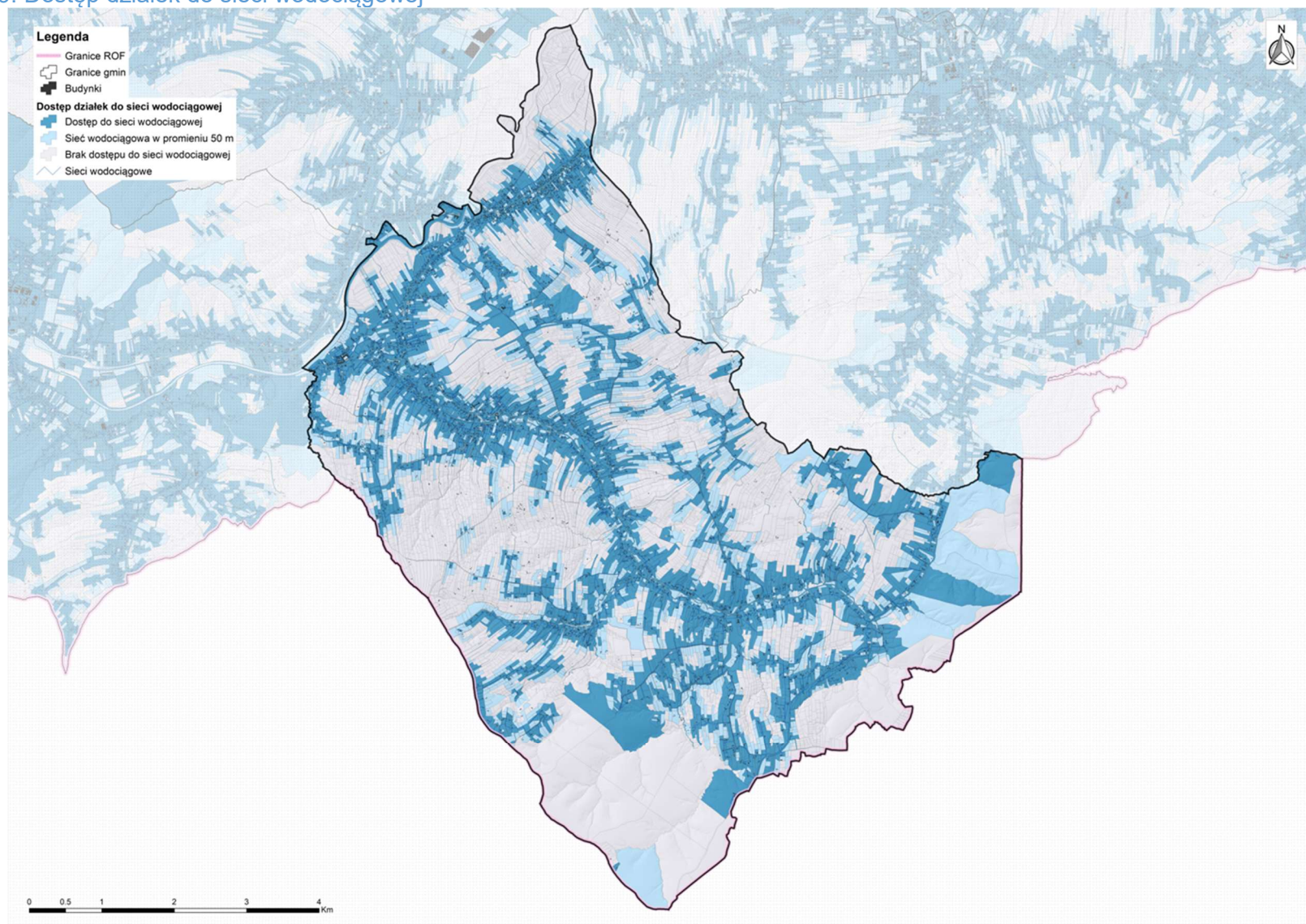
Źródło: opracowanie własne

Mapa 178. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



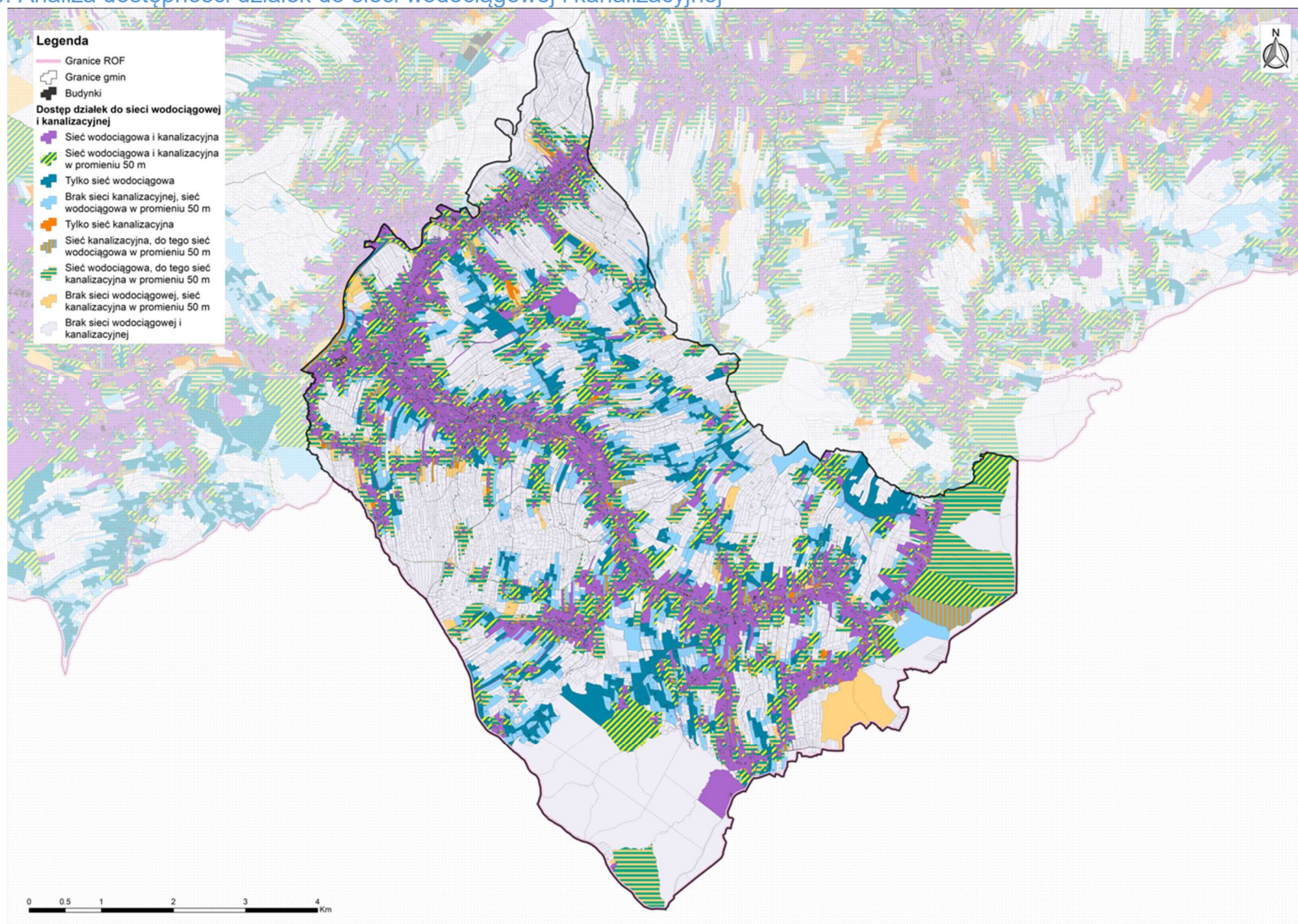
Źródło: opracowanie własne

Mapa 179. Dostęp działek do sieci wodociągowej



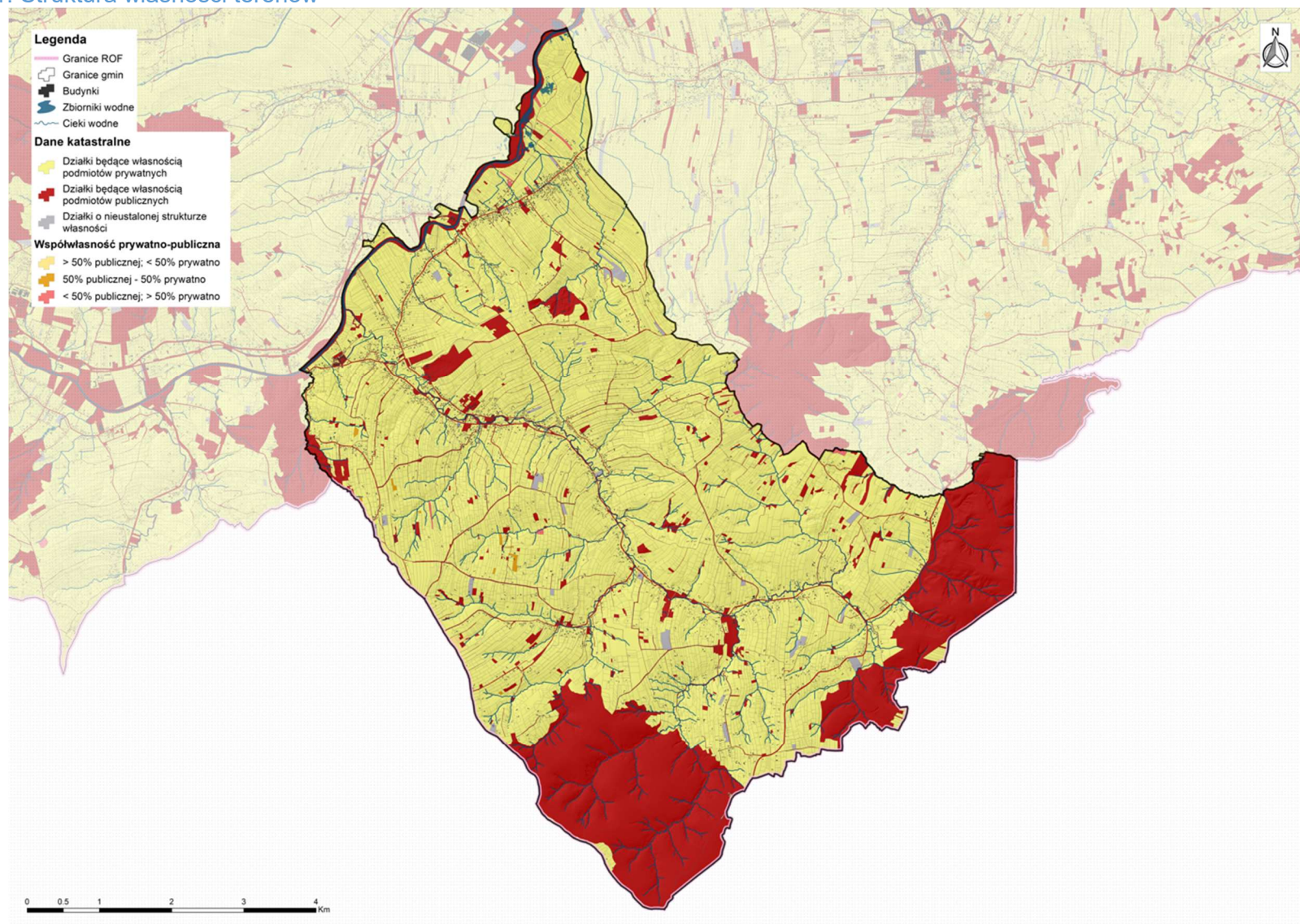
Źródło: opracowanie własne

Mapa 180. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



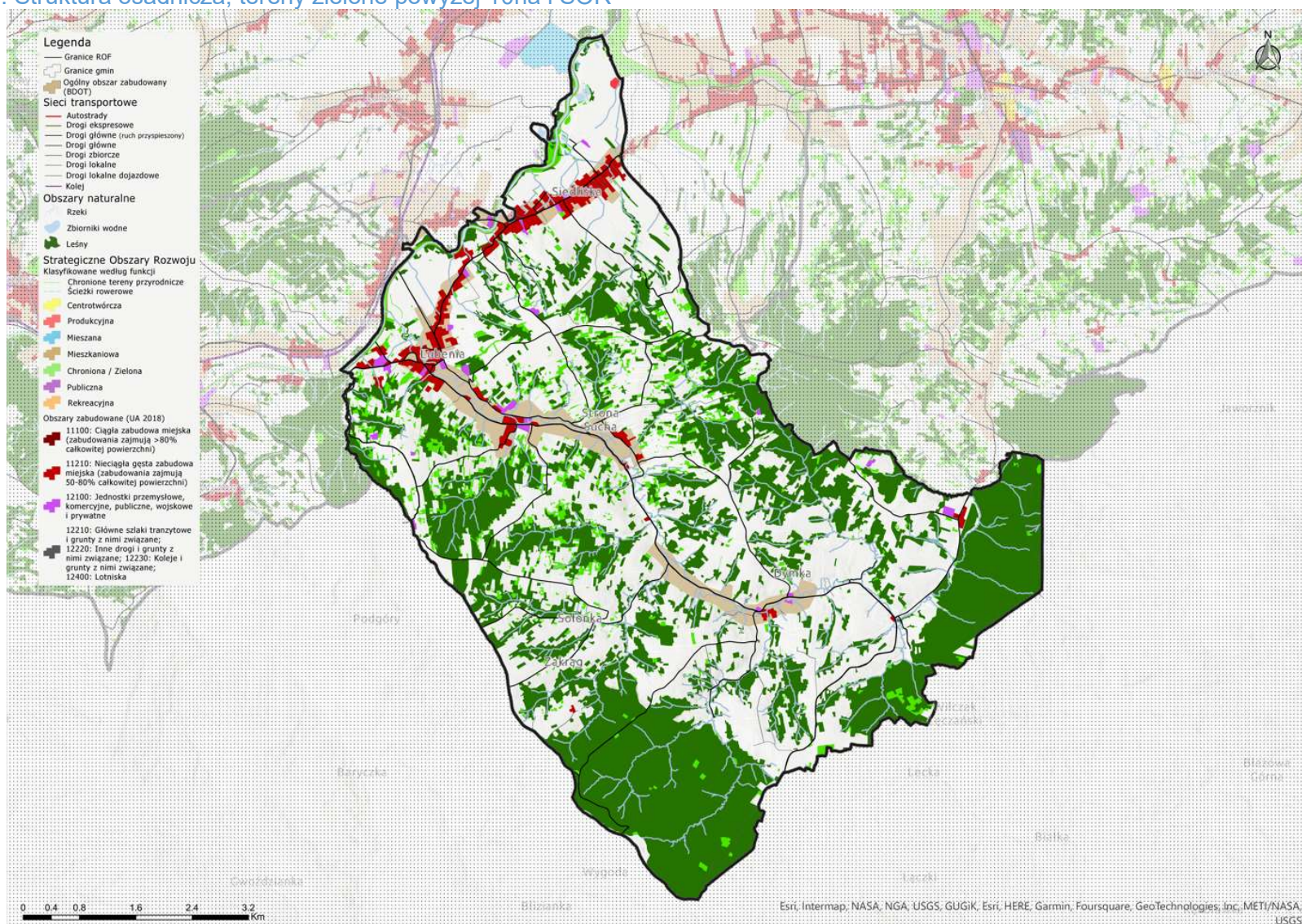
Źródło: opracowanie własne

Mapa 181. Struktura własności terenów



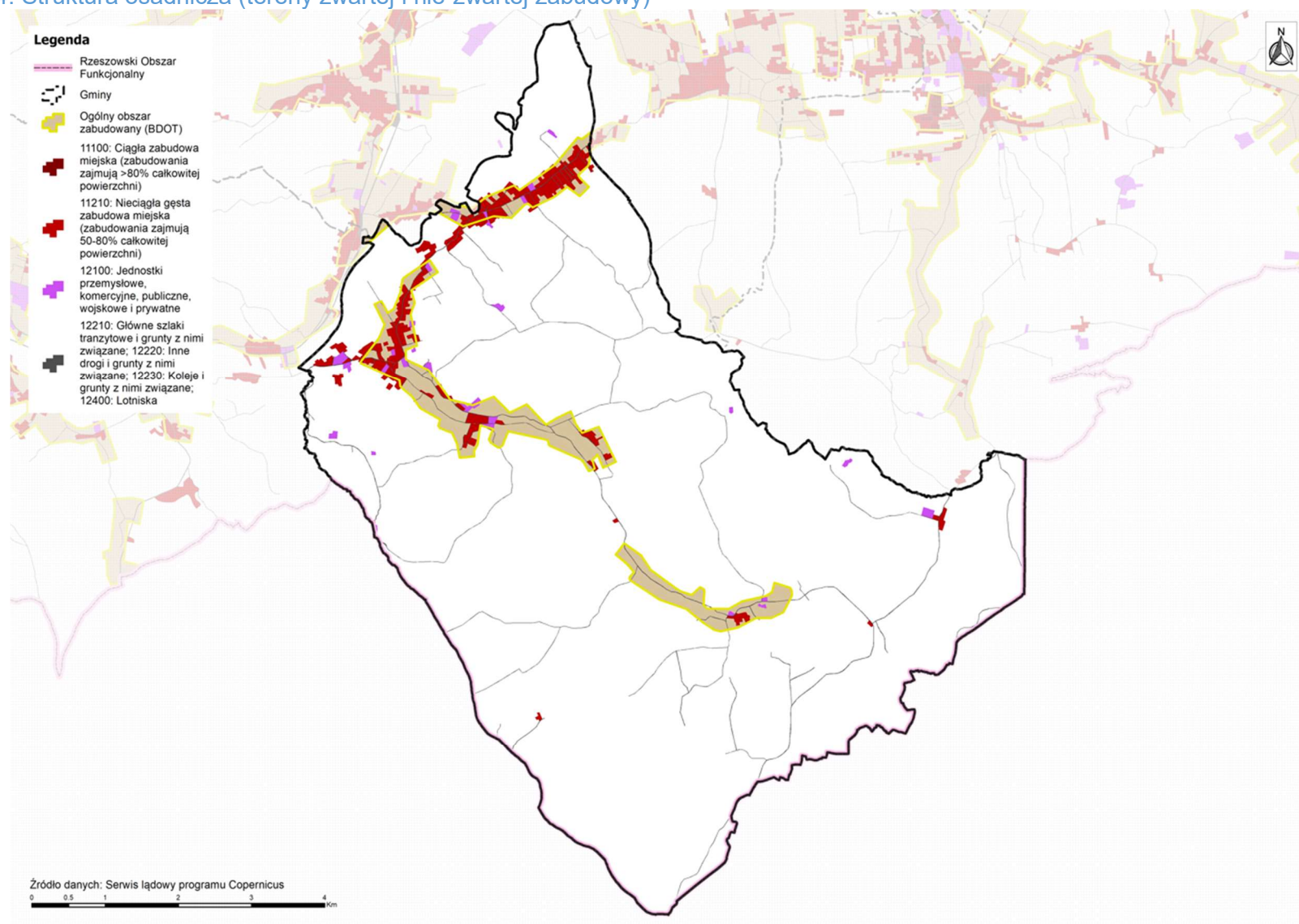
Źródło: opracowanie własne

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



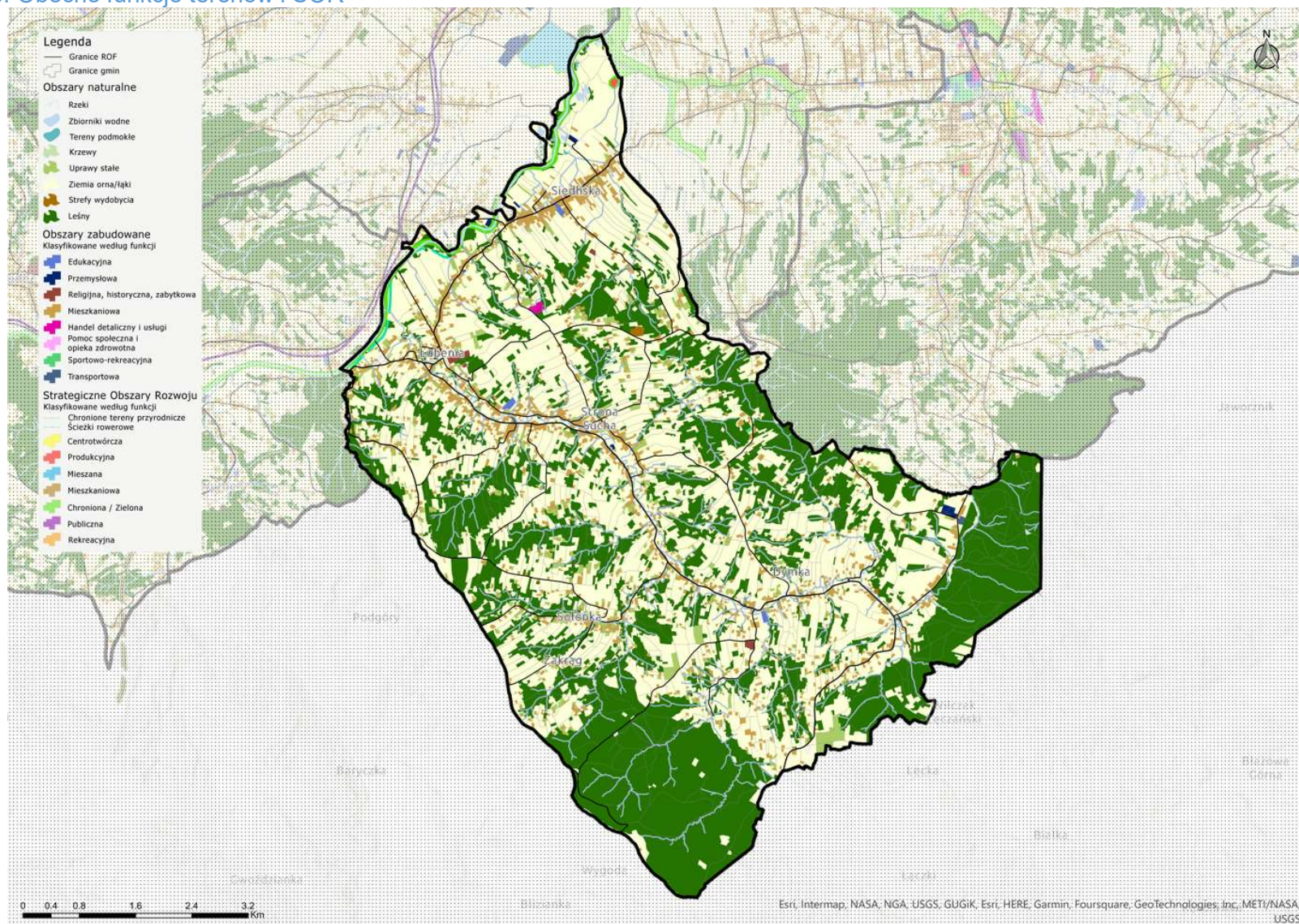
Źródło: opracowanie własne

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



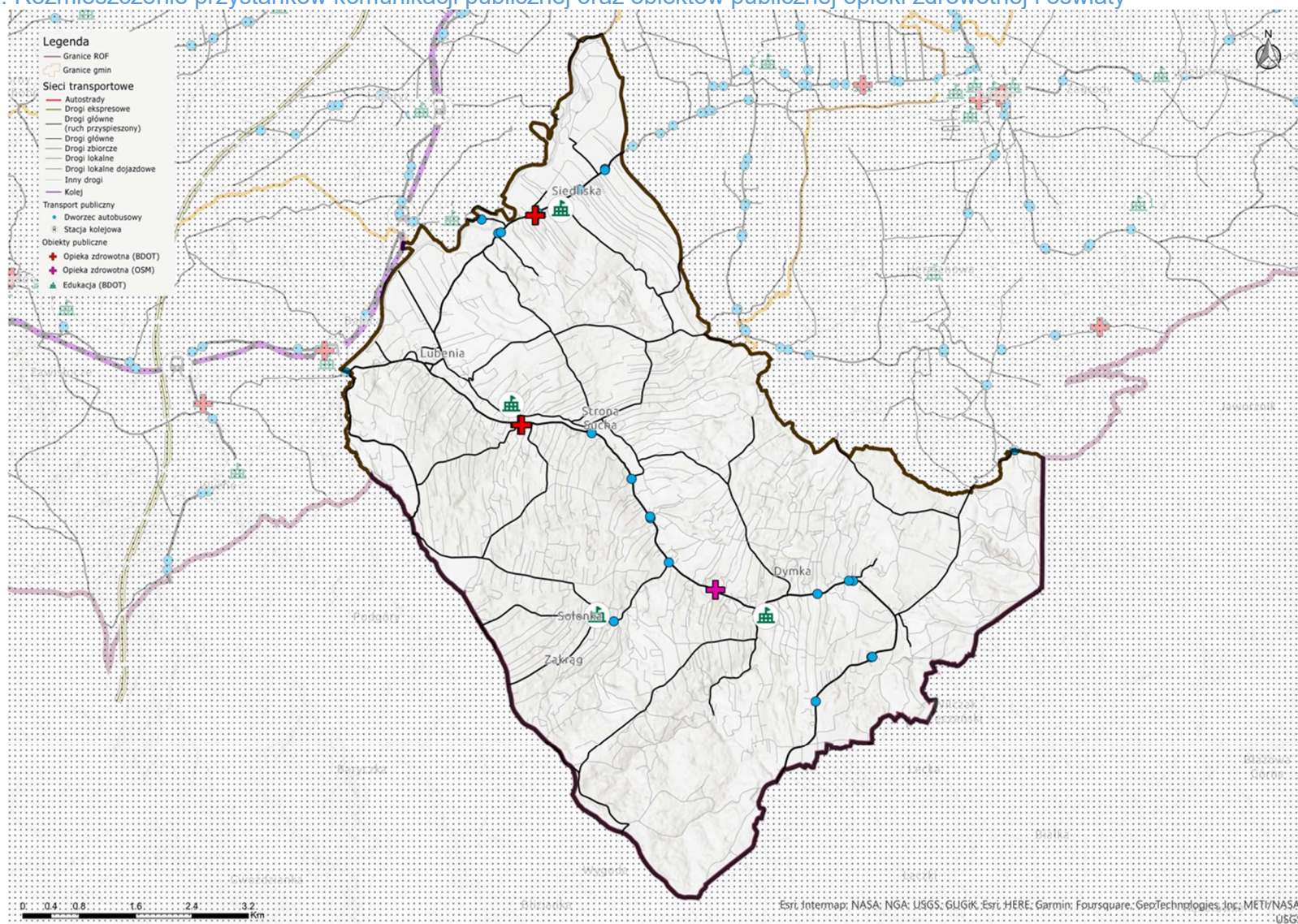
Źródło: opracowanie własne

Mapa 185. Obecne funkcje terenów i SOR



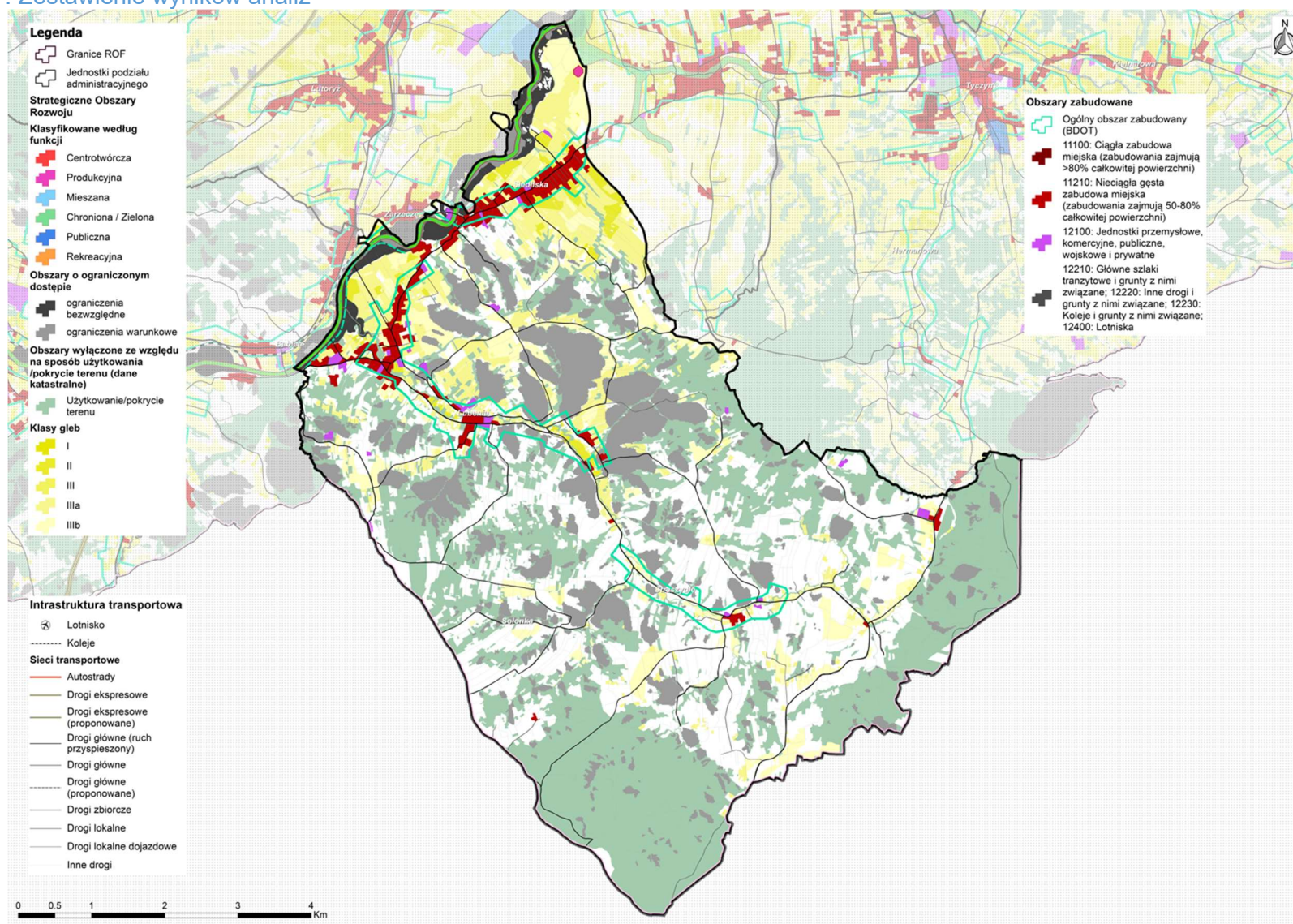
Źródło: opracowanie własne

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



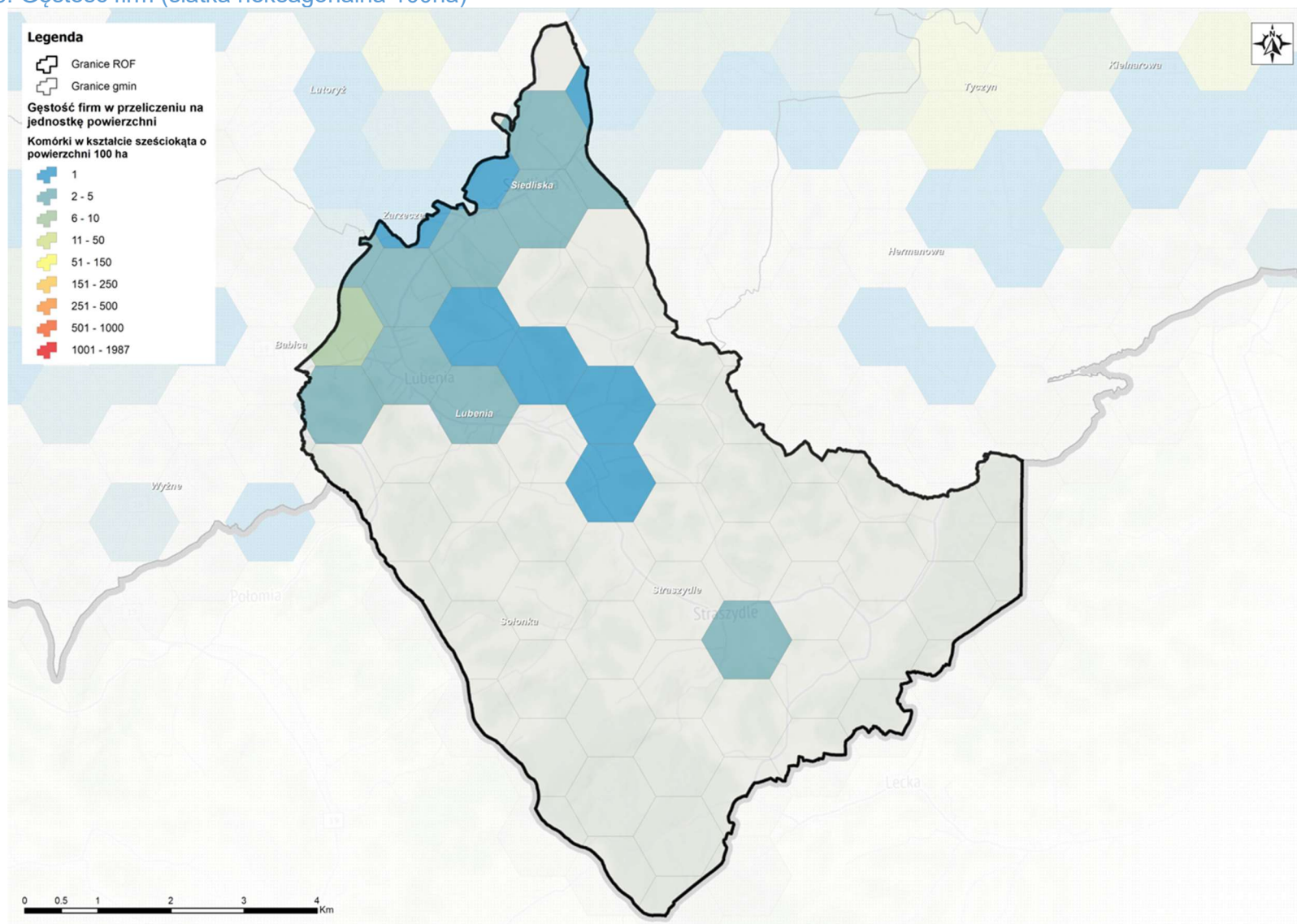
Źródło: opracowanie własne

Mapa 187. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 188. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

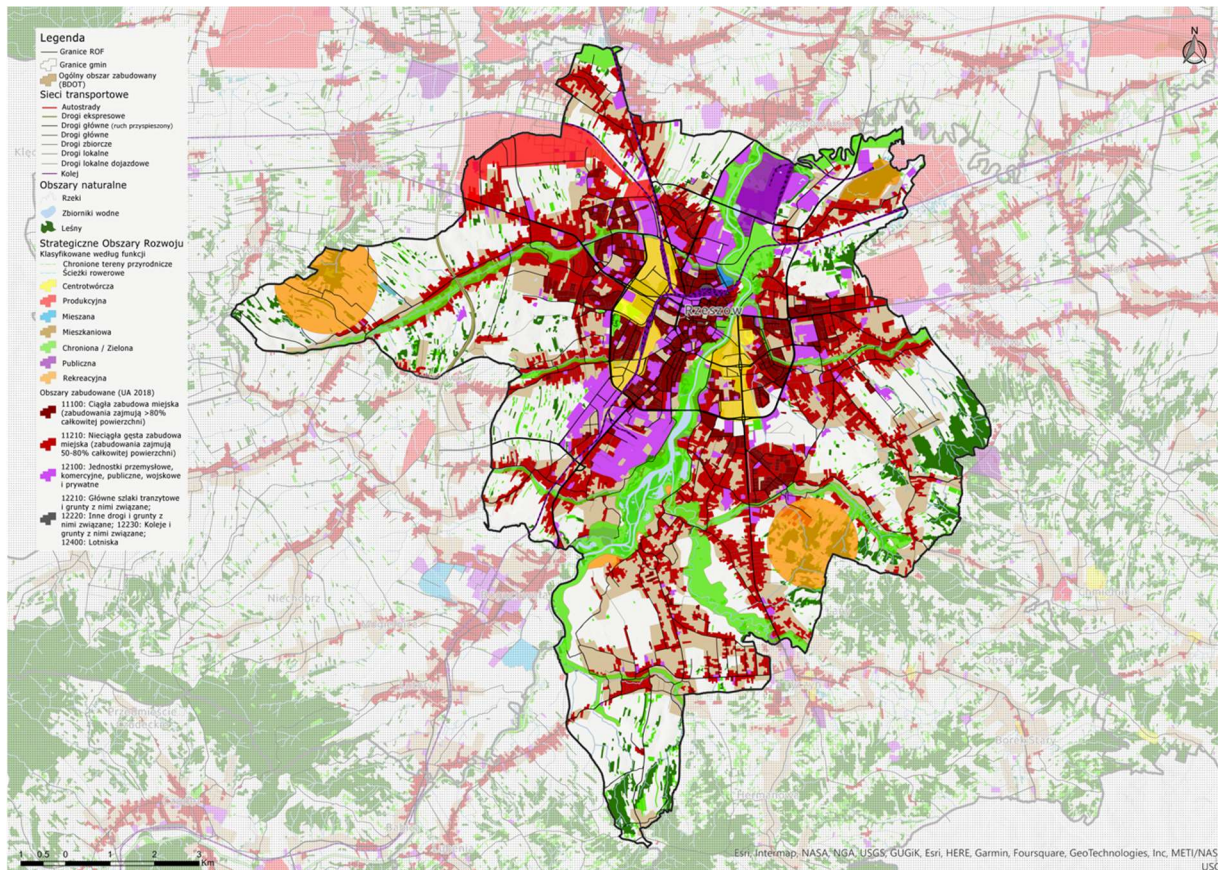


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

RZESZÓW

syntetyczny opis gminy na potrzeby
Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	248
2. Informacje ogólne o gminie	248
3. Demografia	250
4. Główne wskaźniki gospodarcze	251
5. Dokumenty planistyczne	252
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	254
7. Zagospodarowanie przestrzenne	255
8. Załączniki	260

Spis rysunków

Rysunek 66. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	250
Rysunek 67. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	250
Rysunek 68. Pracujący i bezrobotni	252
Rysunek 69. Statystyki firm (według REGON)	252
Rysunek 70. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	254
Rysunek 71. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	255
Rysunek 72. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	255

Spis map

Mapa 189. Układ transportowy	248
Mapa 190. Mpzp w Rzeszowie	253
Mapa 191. Struktura osadnicza	256
Mapa 192. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	256
Mapa 193. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	257
Mapa 194. Uzgodnione SOR na terenie miasta Rzeszów	258
Mapa 195. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR	259
Mapa 196. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	259
Mapa 197. Dostęp działek do sieci energetycznej	260
Mapa 198. Dostęp działek do sieci gazowniczej	261
Mapa 199. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	262
Mapa 200. Dostęp działek do sieci wodociągowej	263
Mapa 201. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	264
Mapa 202. Struktura własności terenów	265
Mapa 203. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	266
Mapa 204. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	267
Mapa 205. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	268
Mapa 206. Obecne funkcje terenów i SOR	269
Mapa 207. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	270
Mapa 208. Zestawienie wyników analiz	271
Mapa 209. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	272

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.

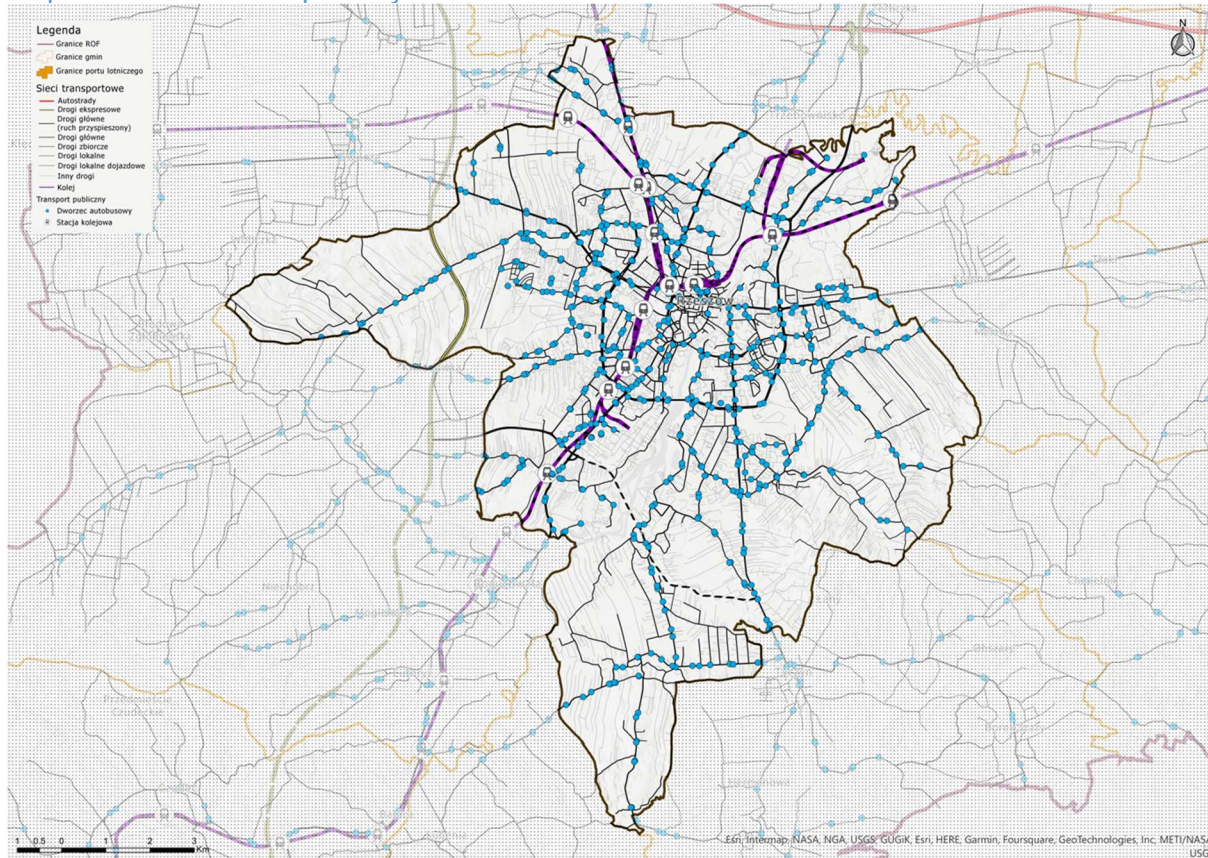
1. Wstęp

Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis 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.

2. 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 189). 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 Zwięczyca) 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, Zwiężczyca, 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

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.

rekreacyjno-wypoczynkowego oraz dla rolnictwa miejskiego. Nie występuje tu niemal zieleń urządzona. Potencjał środowiska naturalnego jest słabo wykorzystany ze względu m.in. na słabą dostępność terenów i niska intensywność zabudowy oraz jej charakter.

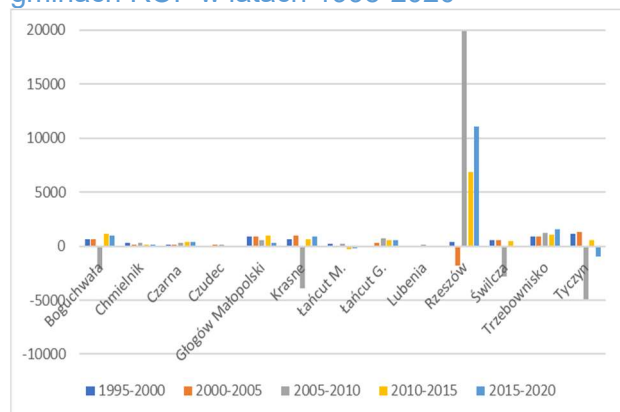
W strefie C należy podejmować działania zmierzające do uzupełniania istniejących zespołów zabudowy (przy zachowaniu jej ekstensywnego charakteru) i poprawy jakości zamieszkania poprzez rozbudowę układu komunikacyjnego, usług podstawowych oraz wykreowanie nowych miejskich terenów rekreacji i wypoczynku. 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.

3. Demografia

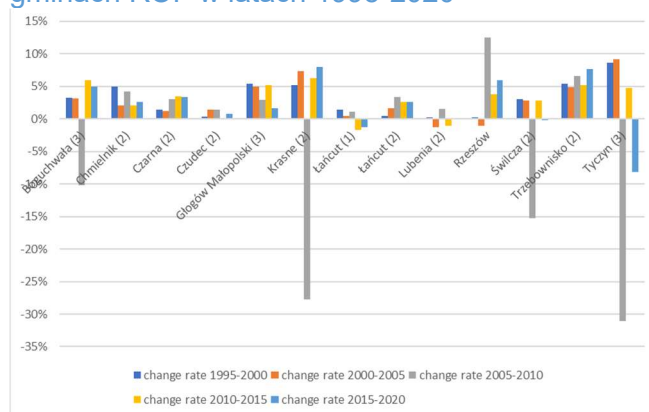
Według danych GUS na koniec 2020 roku Rzeszów zamieszkiwało **196 638 mieszkańców**, co przekłada się na 52,3% potencjału ludnościowego ROF. Analiza trendów rozwoju demograficznego w dłuższym okresie jest niezwykle trudna z uwagi na wielokrotne przyłączanie części otaczających gmin do Rzeszowa. W efekcie 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 66, Rysunek 67). 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 66. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 67. 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.

4. 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” (klaster firm wytwarzających na potrzeby przemysłu lotniczego), Poligen (Klaster Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych) oraz klaster firm informatycznych Polski Wschodniej.

Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych były 6 294 osoby – 3 239 kobiet i 3 055 mężczyzn (Rysunek 68). Liczba bezrobotnych pozostaje nieco wyższa niż przed pandemią - na koniec 2019 r. było 6 181 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.

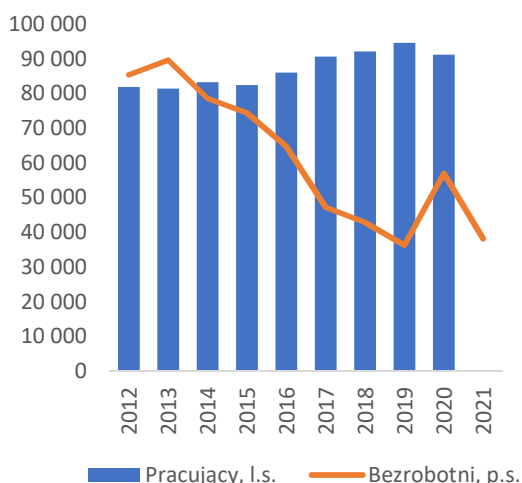
Populacja podmiotów gospodarczych zdominowana jest przez mikrofirmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły blisko 97% wszystkich podmiotów - ich łączna liczba wynosiła 31 426. 1 008 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, 48 miało ponad 250 zatrudnionych (to 80% wszystkich tego typu podmiotów obecnych w ROF) (Rysunek 69). 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.

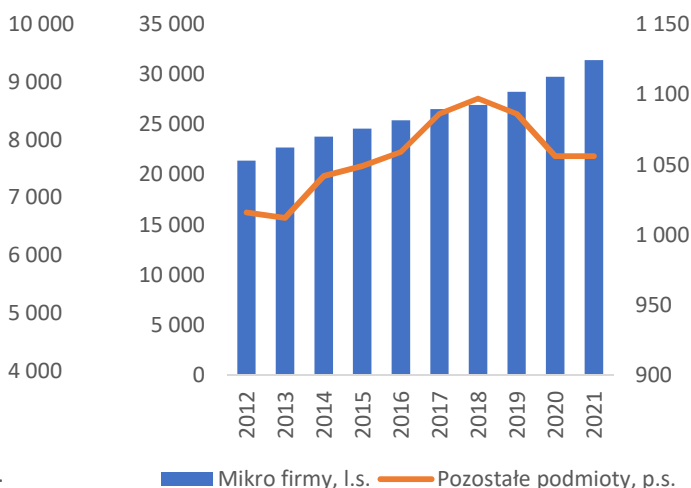
By przyciągać młodych profesjonalistów Rzeszów musi tworzyć warunki dla atrakcyjnego życia i spędzania wolnego czasu oraz dbać o infrastrukturę wspierającą łączenie życia zawodowego z rodzinnym (żłobki, przedszkola, itp.). Generowanie coraz to większej wartości dodanej wymaga nieustannego wzrostu zaawansowania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

Rysunek 68. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 69. Statystyki firm (według REGON)

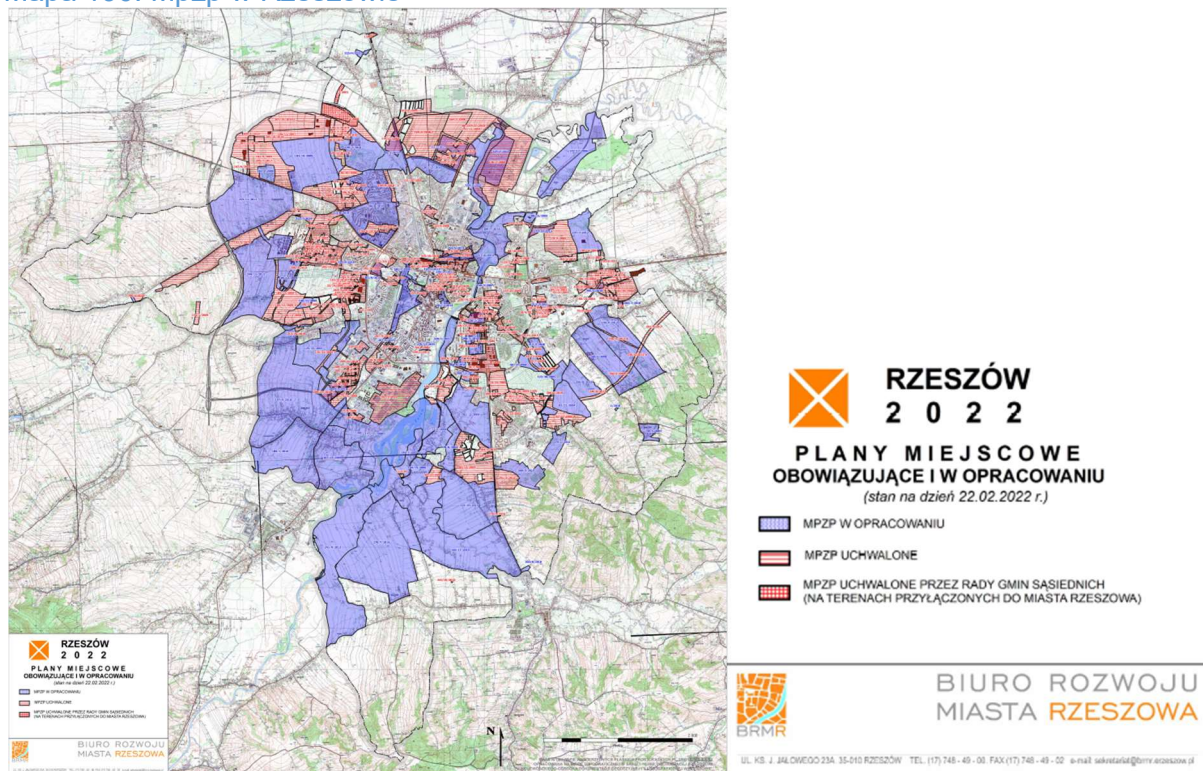


Źródło: GUS

5. 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 2 012 ha, a więc 16% powierzchni gminy (trzeci wynik w całym ROF, najwyższy wśród miast wchodzących w skład ROF) - [Mapa 190](#). Warto zauważyć, że w latach 2009-2020 powierzchnia obowiązujących planów zwiększyła się o 990 ha. Na koniec 2020 r. pięć kolejnych planów dla 4 185 ha terenu (ponad dwukrotność powierzchni obecnie objętej mpzp) znajdowało się w opracowaniu. Poziom pokrycia planistycznego w Rzeszowie jest niezadowolający 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 10](#)).

Mapa 190. Mppz w Rzeszowie



Źródło: Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa

Tabela 10. 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		Projekt y 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			
	[szt]	[szt]	[ha]	[ha]	[%]	[pkt proc]			
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

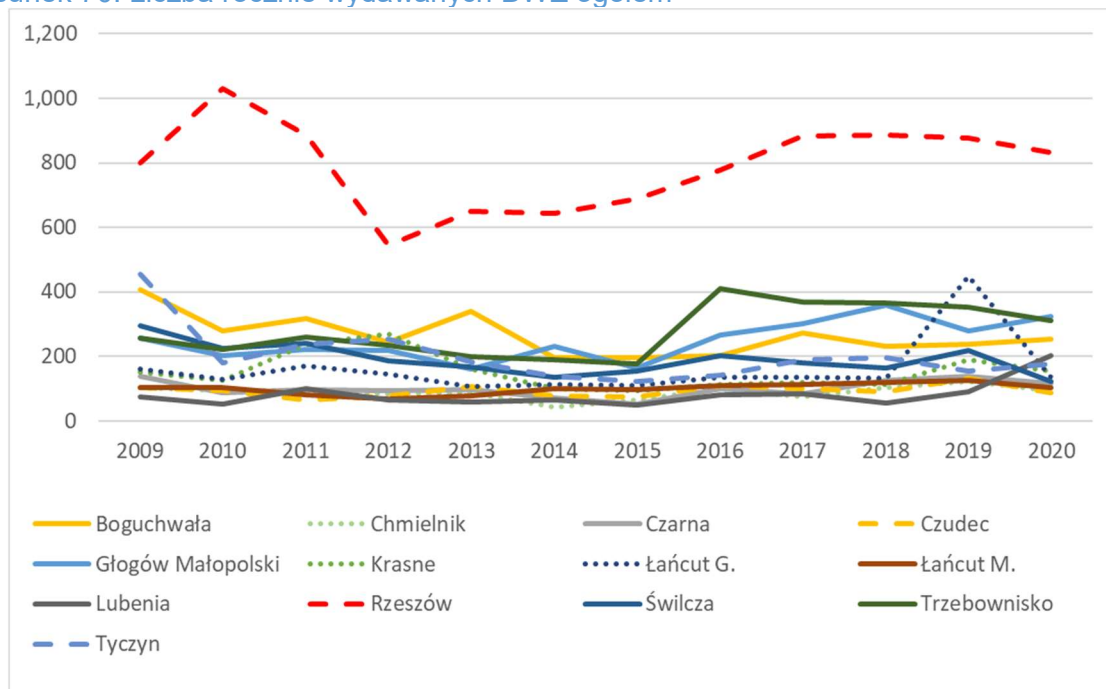
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

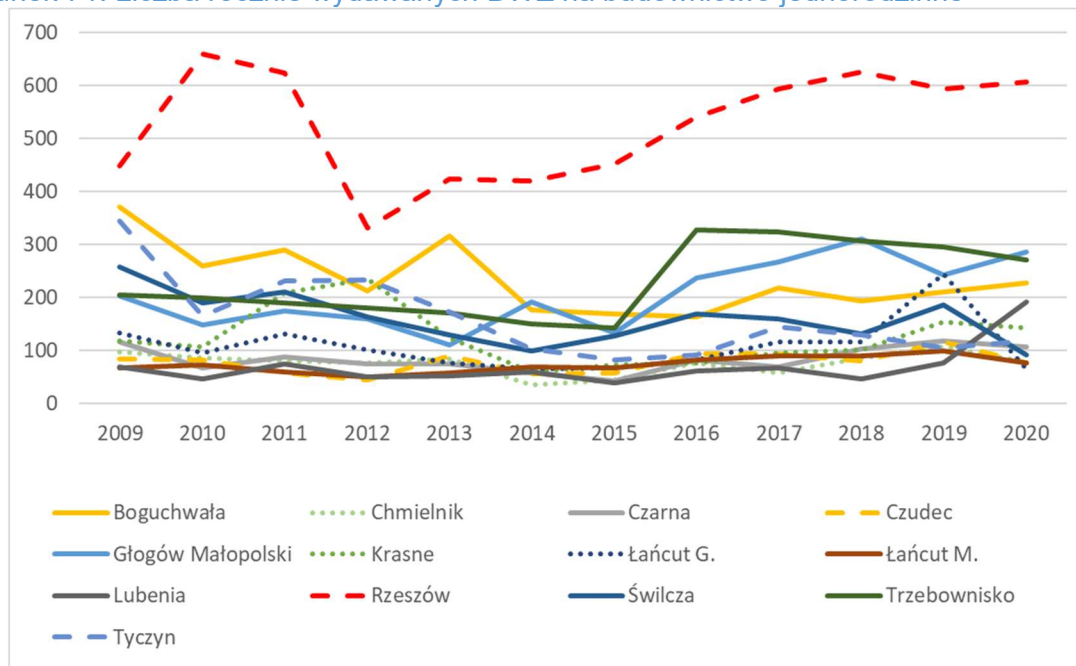
Wobec niezadowalającego pokrycia planistycznego miasta, istotna część procesów w zakresie zagospodarowania przestrzennego opiera się o **decyzje o warunkach zabudowy (DWZ)**. Liczba wydawanych decyzji od dłuższego czasu waha się w granicach 500-900 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 70 i Rysunek 71). Równocześnie powierzchnia terenów, które są niezagospodarowane a w obowiązujących mpzp są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową to 142 ha. W latach 2005-2020 w Rzeszowie oddano do użytku 29 181 nowych mieszkań, z czego aż 19 033 w latach 2014-2020, co wyraźnie wskazuje na wzrastającą dynamikę rozwojową w tym zakresie.

Rysunek 70. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



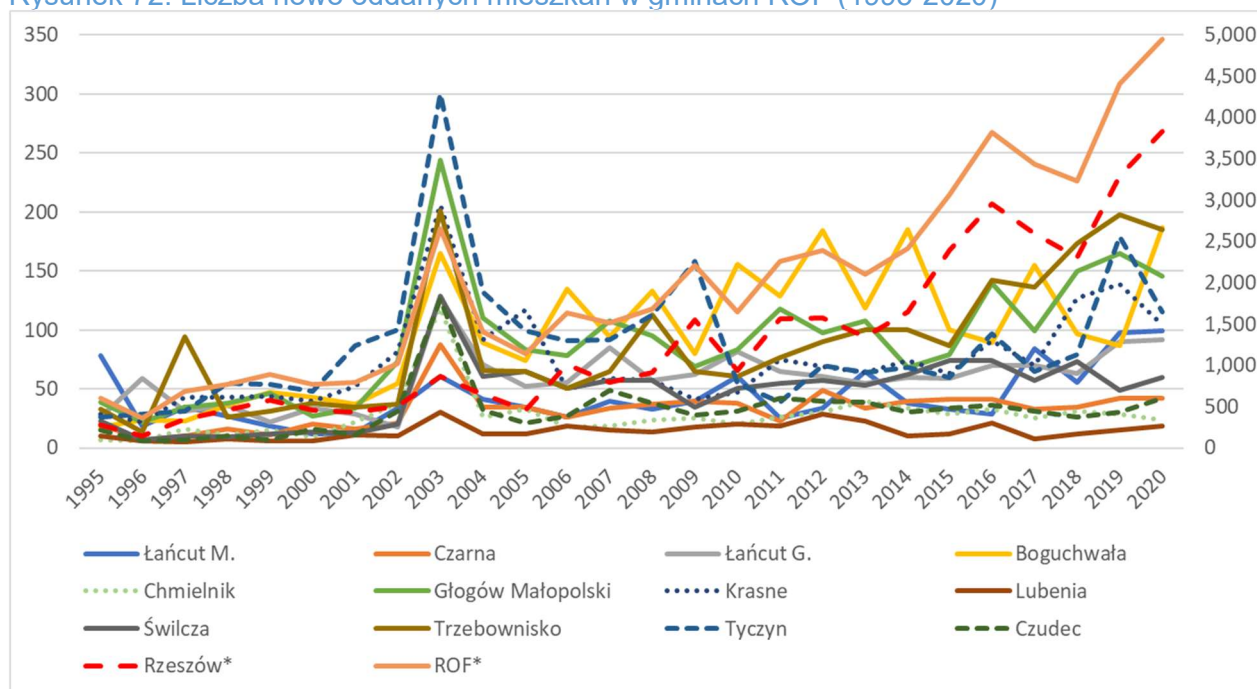
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 71. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 72. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



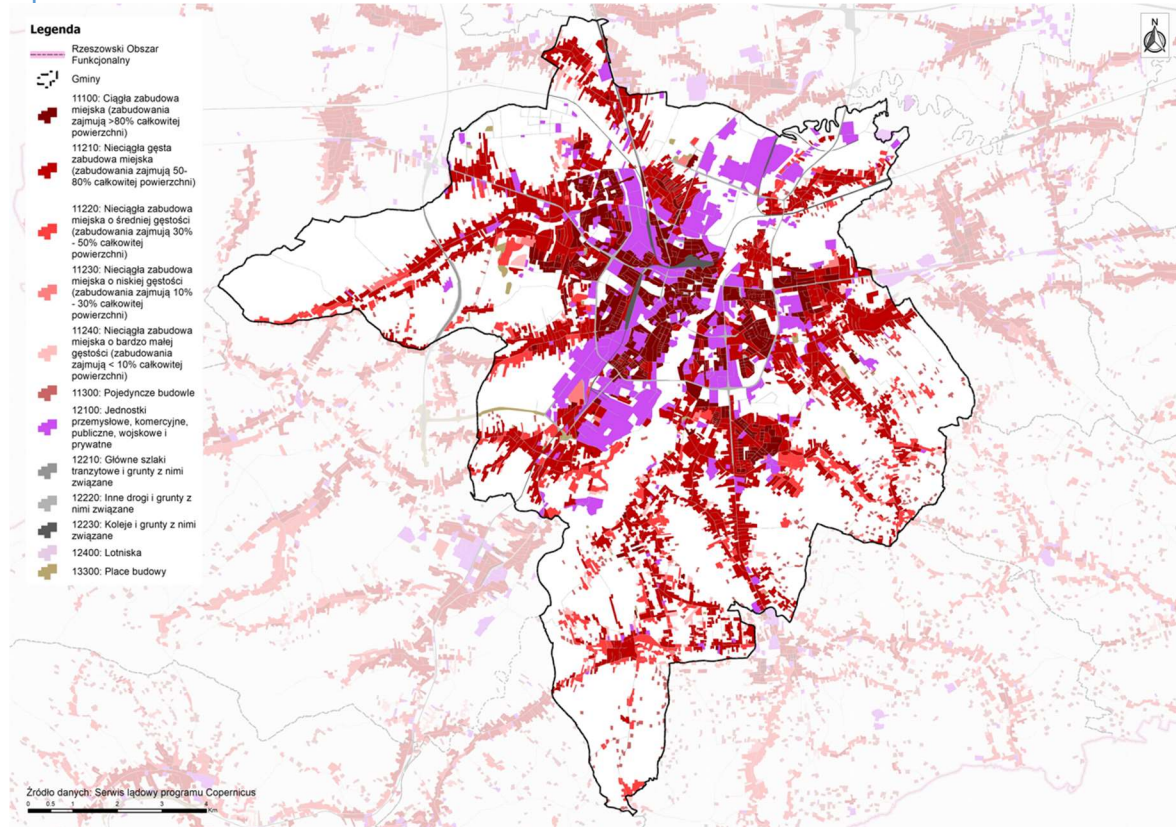
Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

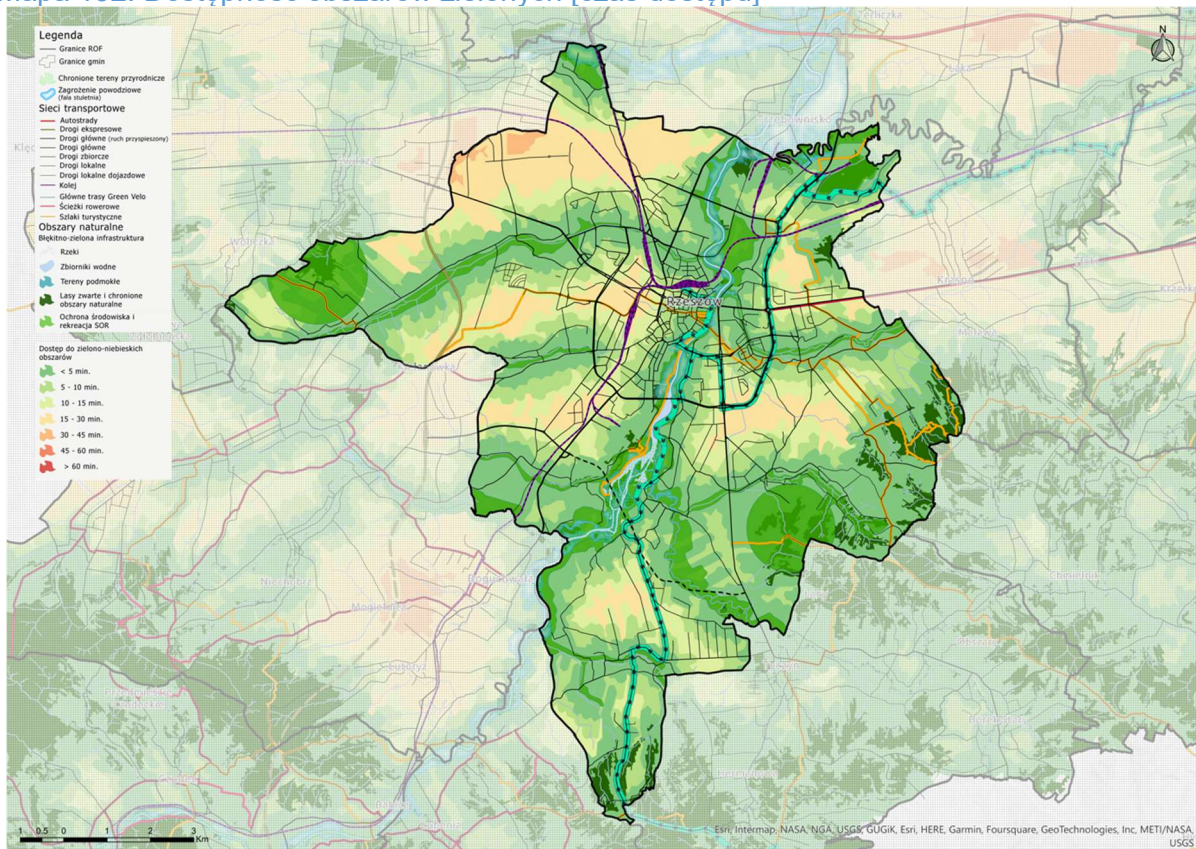
Struktura osadnicza Rzeszowa wraz z intensywnym rozwojem miasta i lawinowo pojawiającymi się inwestycjami mieszkaniowymi ulega dynamicznym zmianom. Jednak w jego strukturze nadal wyraźnie dostrzegalny jest podział na obszary o dłuższej „miejskiej metryce” oraz niedawno przyłączone obszary wiejskie (Mapa 191). Rzeszów charakteryzuje się mocno zróżnicowanym dostępem do terenów zielonych, co ilustrują Mapa 192 i Mapa 193.

Mapa 191. Struktura osadnicza



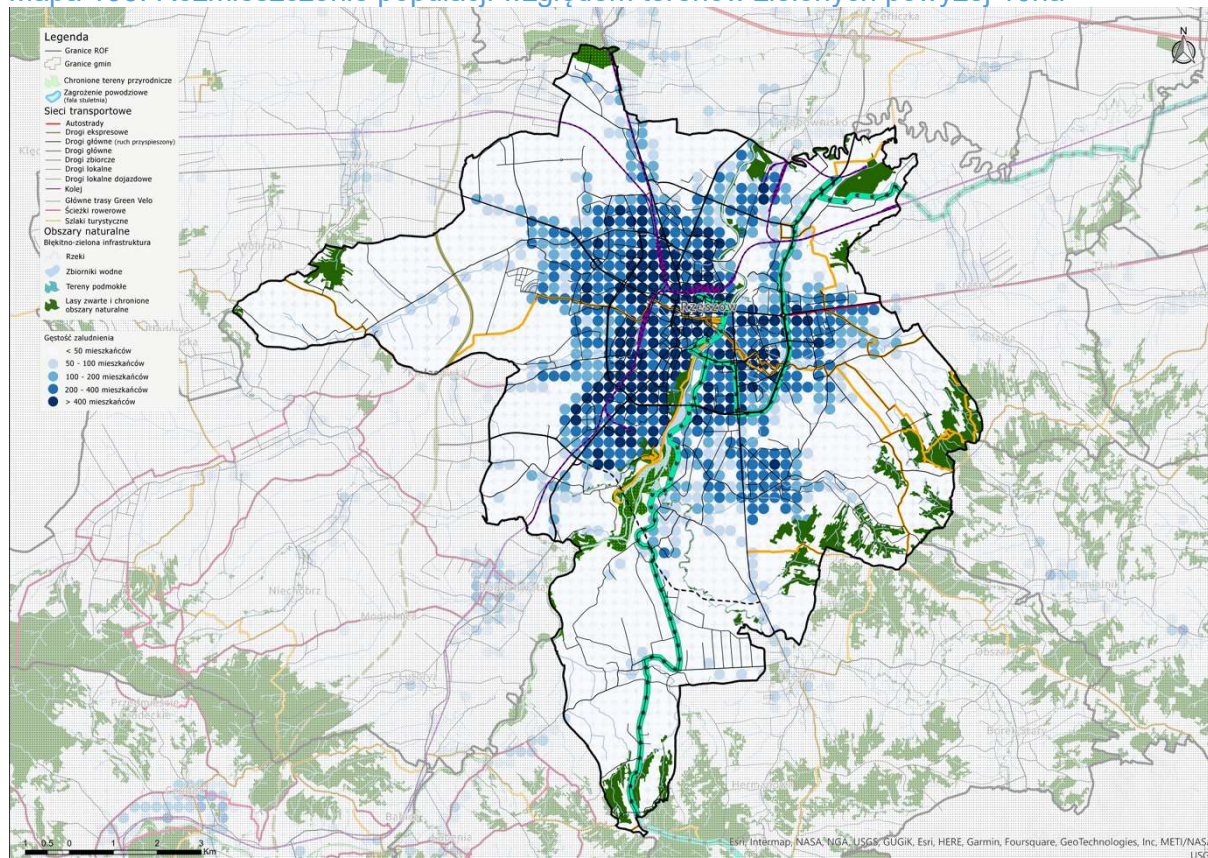
Źródło: opracowanie własne

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 zmieniła 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.

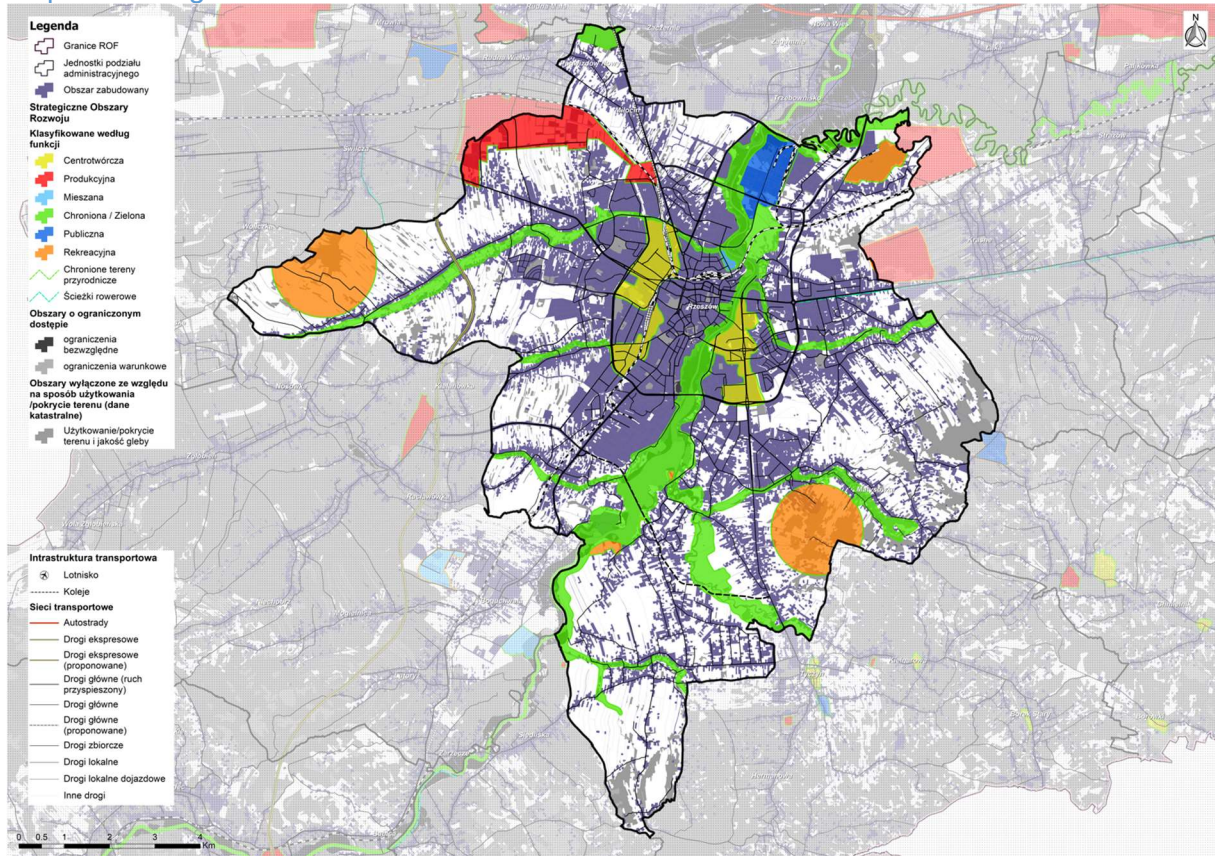
Opracowany projekt studium zakłada, że polityka przestrzenna musi postawić w centrum zainteresowania obecnych i przyszłych mieszkańców miasta, a jako cel nadrzędny przyjąć zapewnienie im odpowiedniej wysokiej jakości życia, nie pomijając jednocześnie aspektów rozwoju gospodarczego, który realizowany 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 ROF 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.

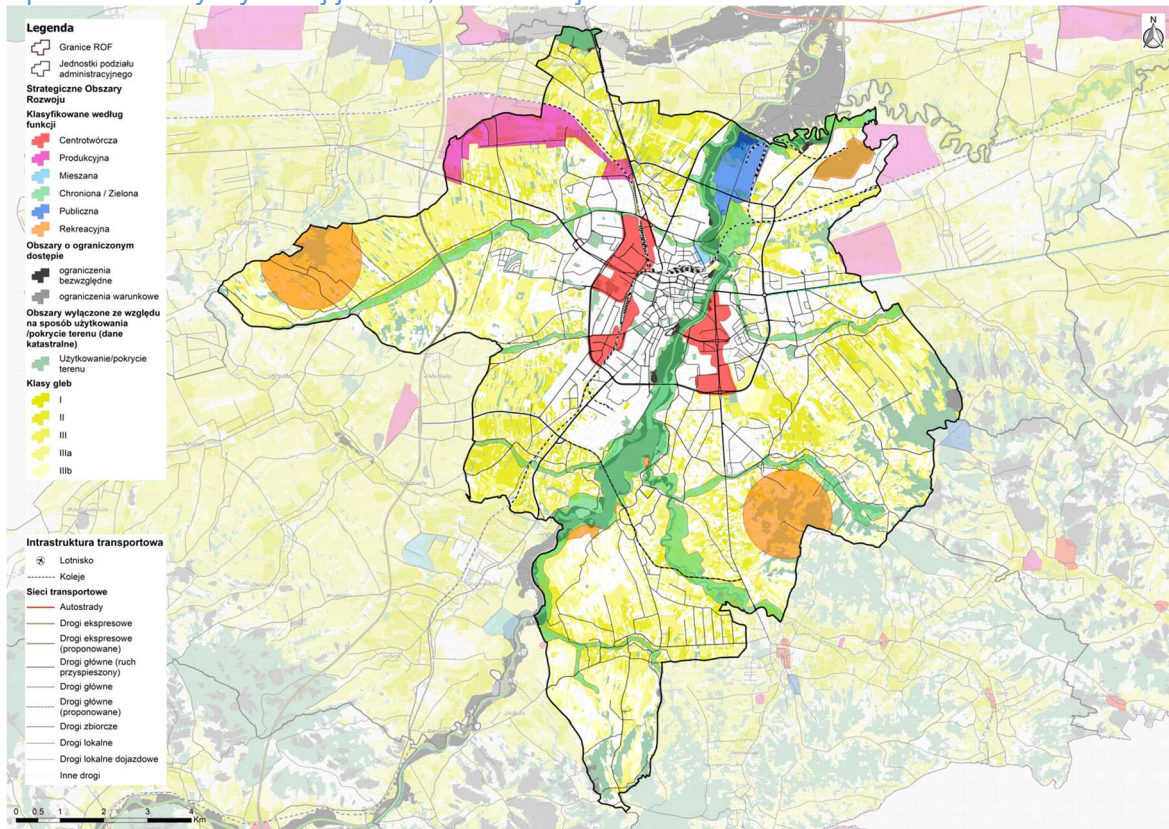
Prowadzenie procesów inwestycyjnych, nawet na obszarach już obecnie zajętych przez inne funkcje, uwarunkowane jest zapewnieniem uzbrojenia w odpowiednią infrastrukturę techniczną. Obecny stan rozwoju infrastruktury technicznej pokazany jest na [Mapa 197](#) - [Mapa 200](#) (w Załączniku).

Mapa 194. Uzgodnione SOR na terenie miasta Rzeszów



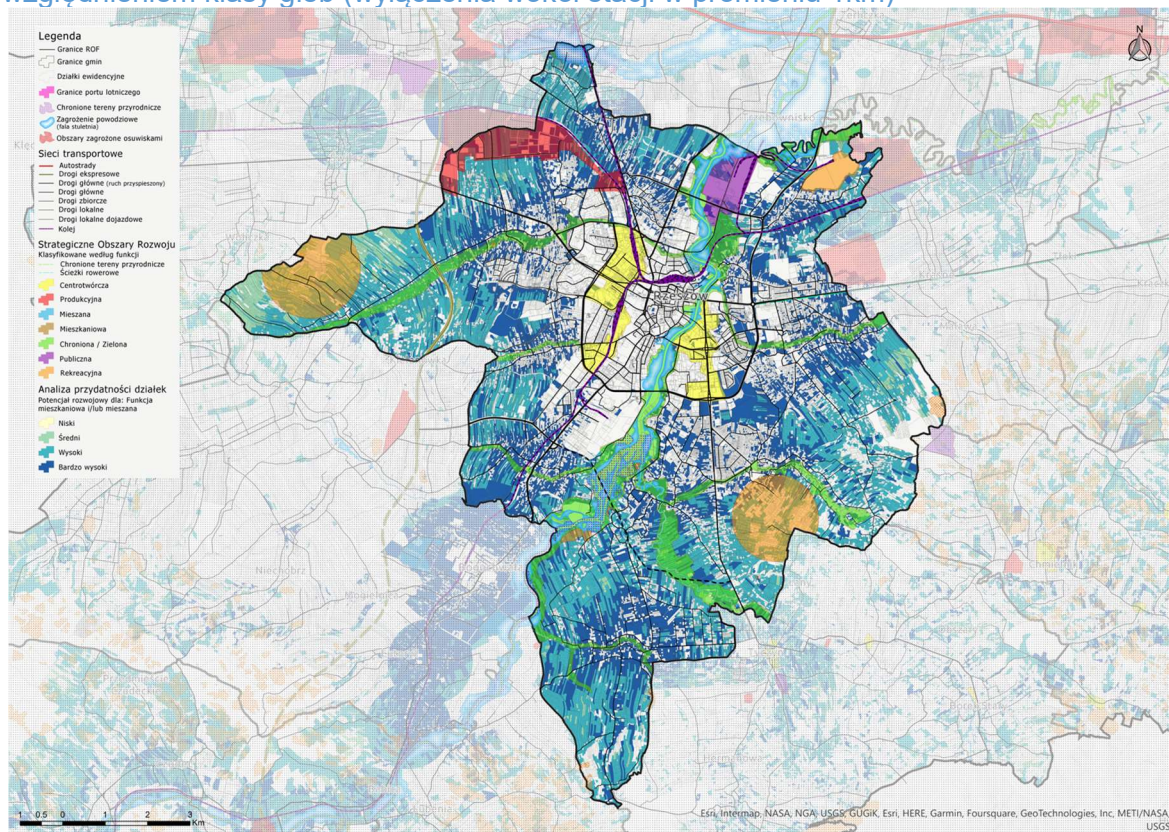
Źródło: opracowanie własne

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



Źródło: opracowanie własne

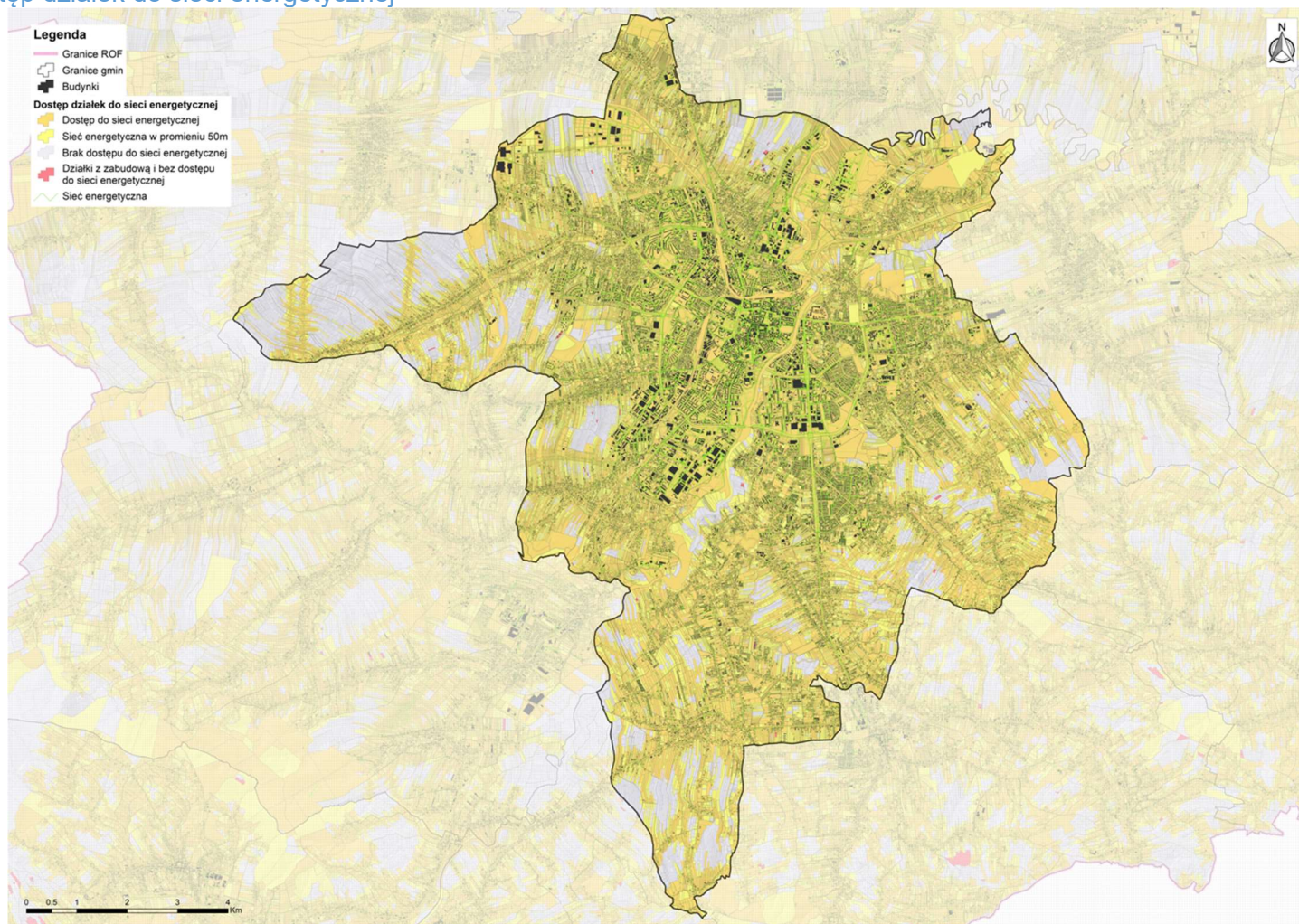
Mapa 196. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

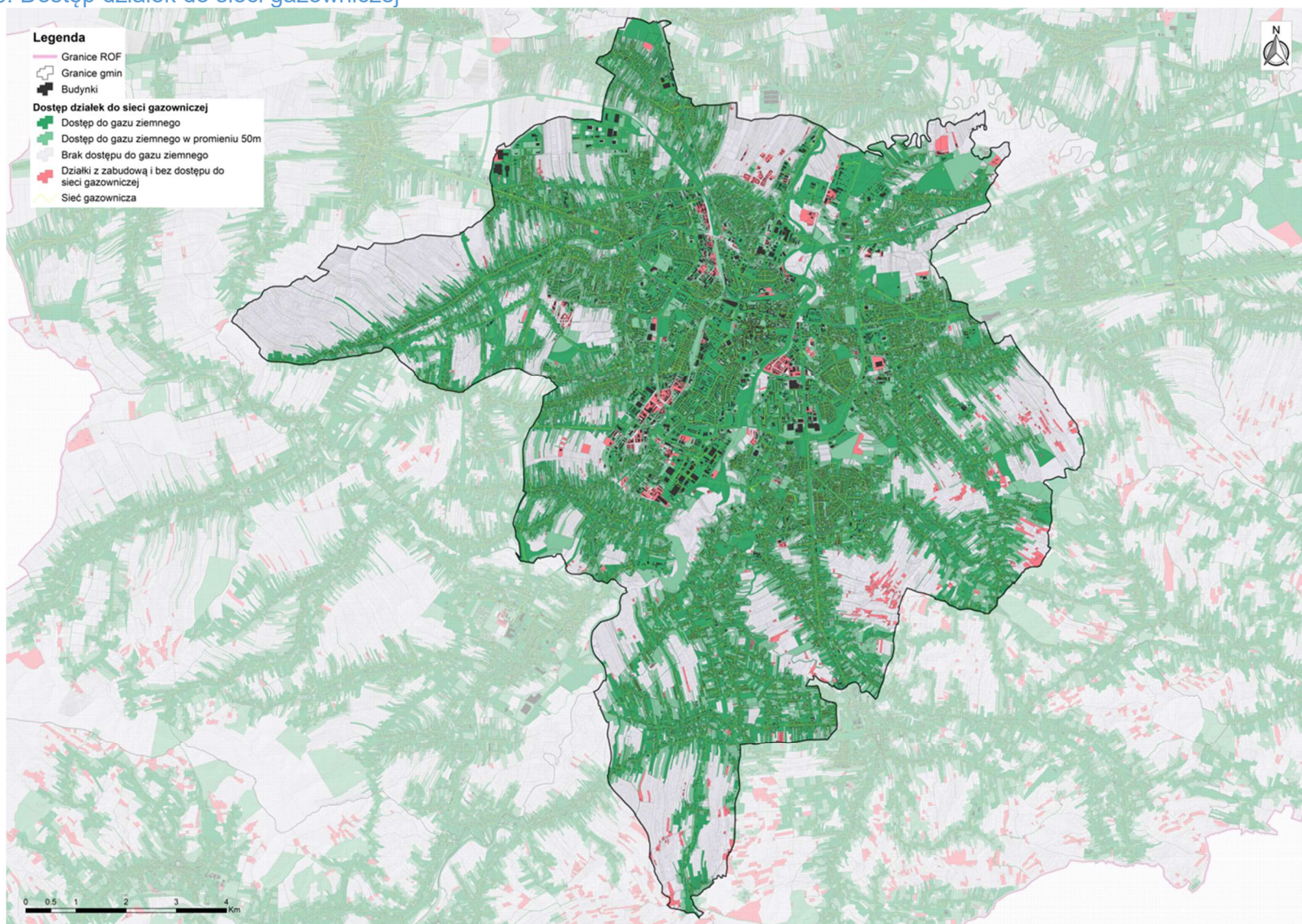
8. Załączniki

Mapa 197. Dostęp działek do sieci energetycznej



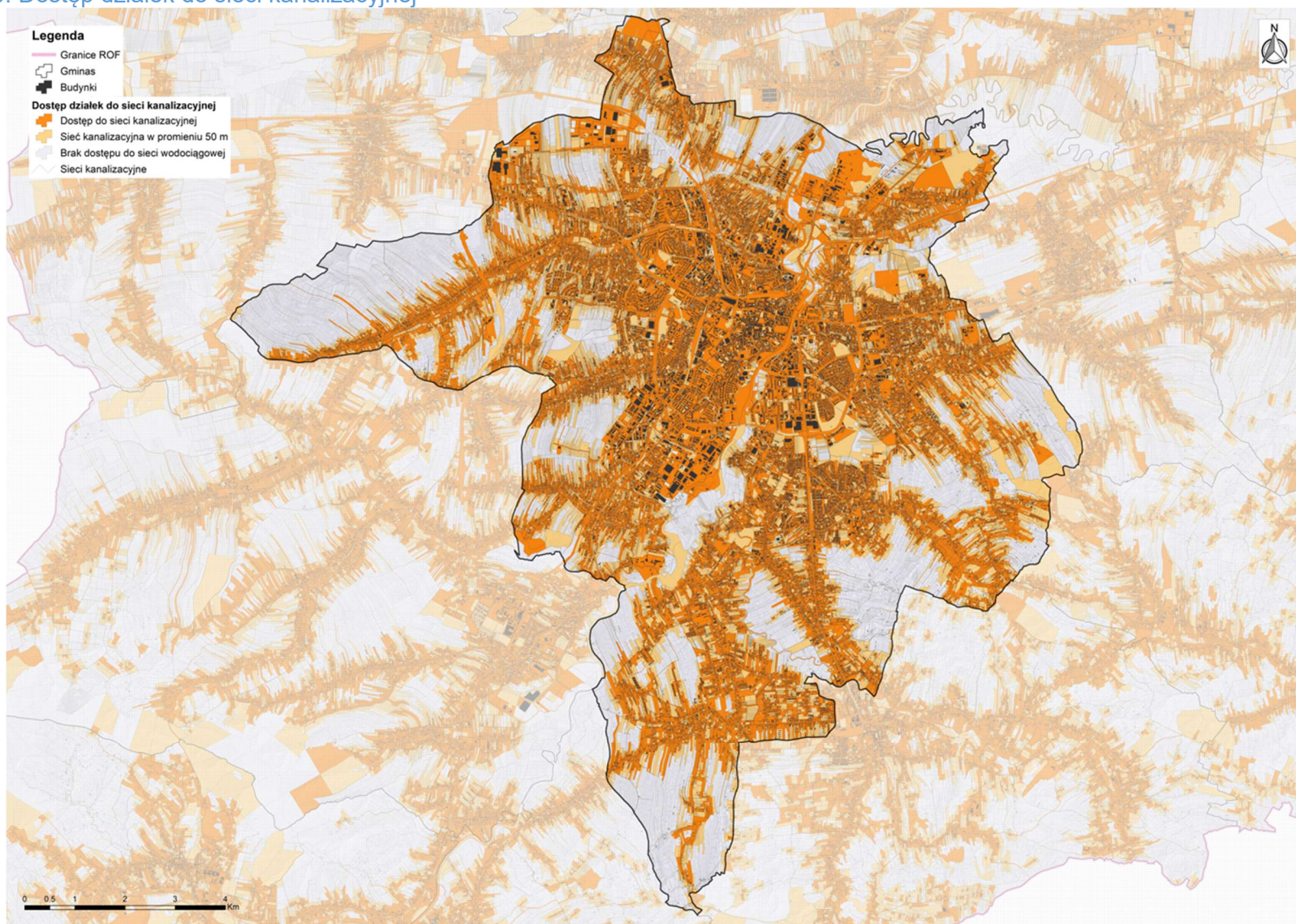
Źródło: opracowanie własne

Mapa 198. Dostęp działek do sieci gazowniczej



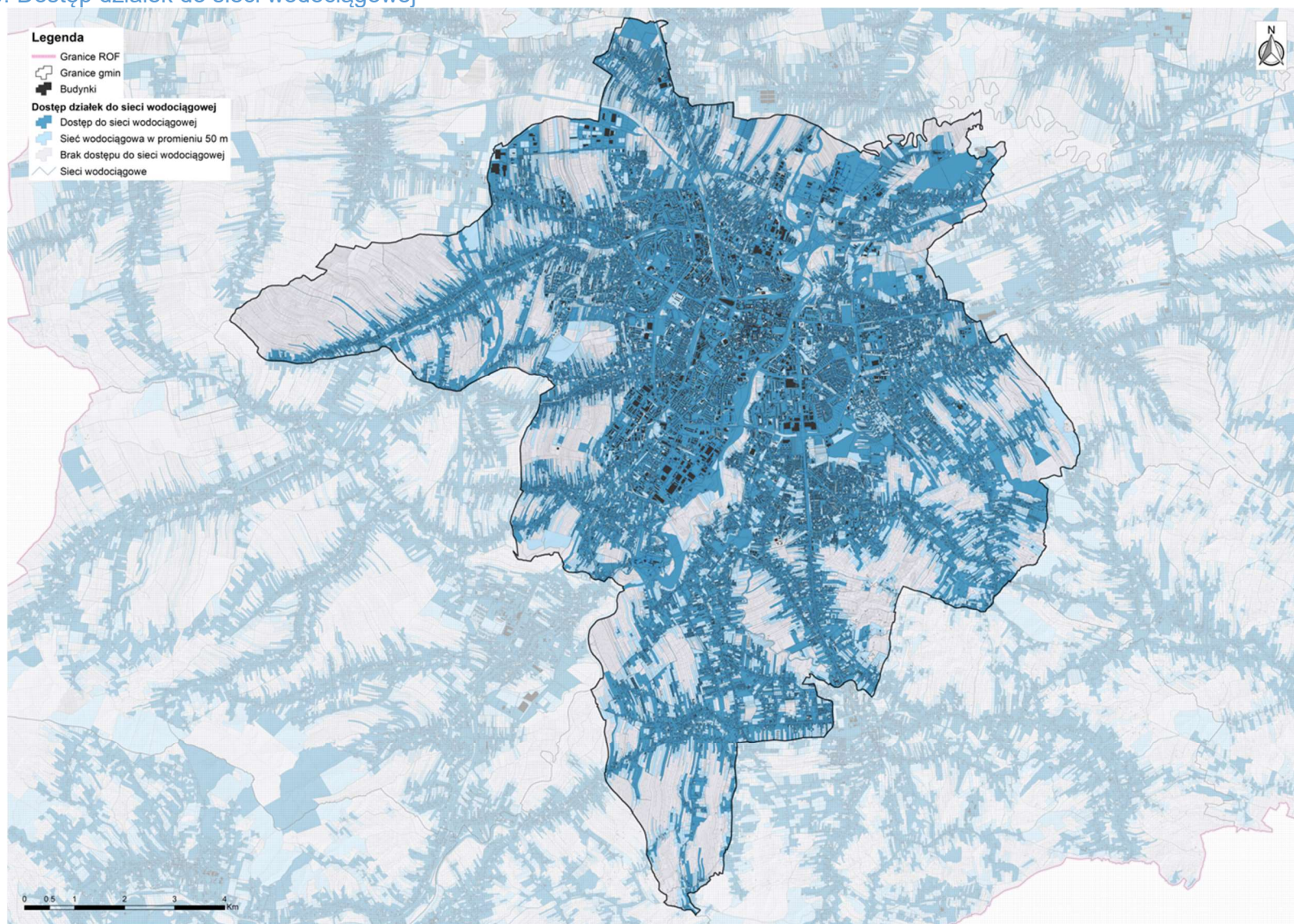
Źródło: opracowanie własne

Mapa 199. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



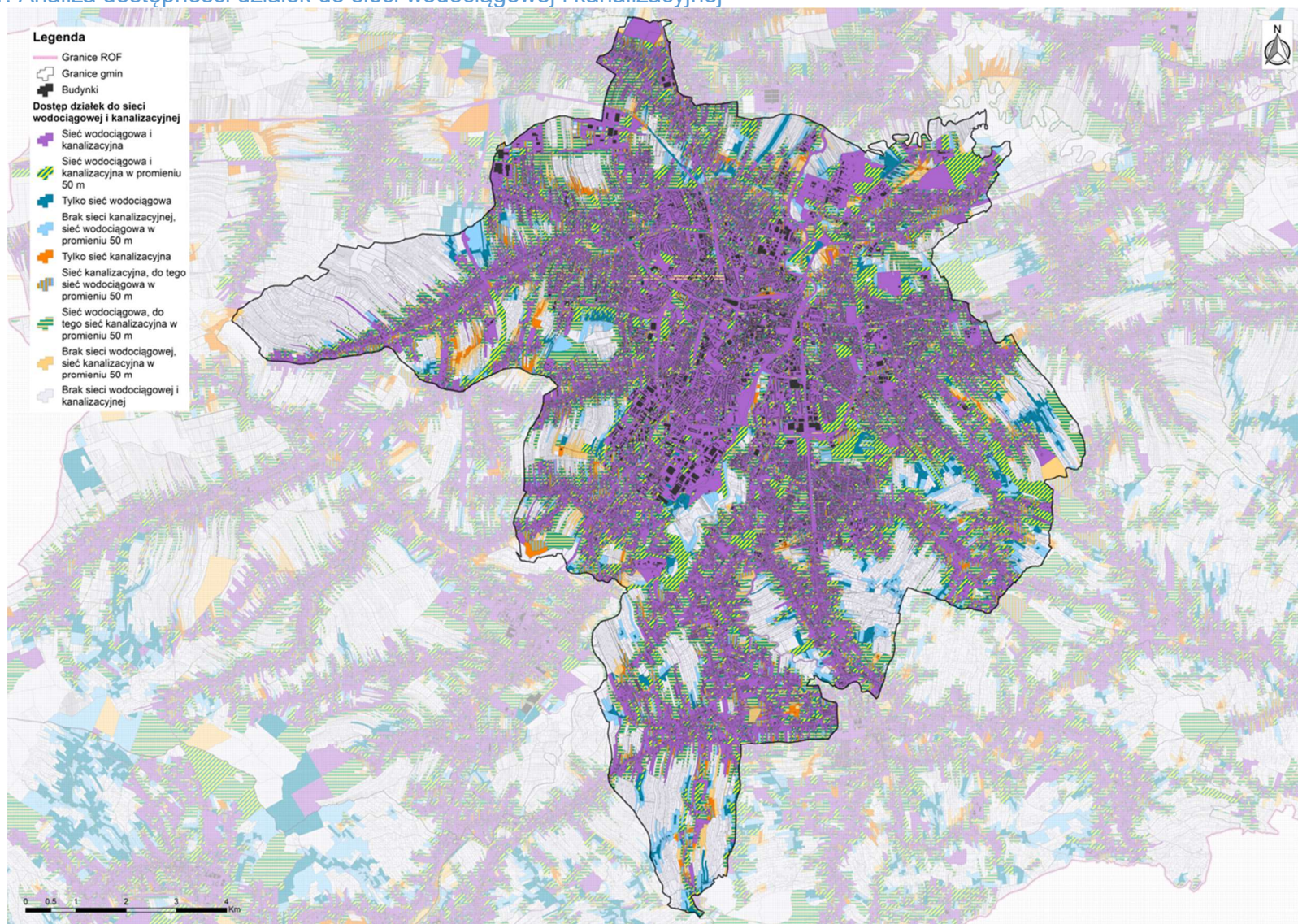
Źródło: opracowanie własne

Mapa 200. Dostęp działek do sieci wodociągowej



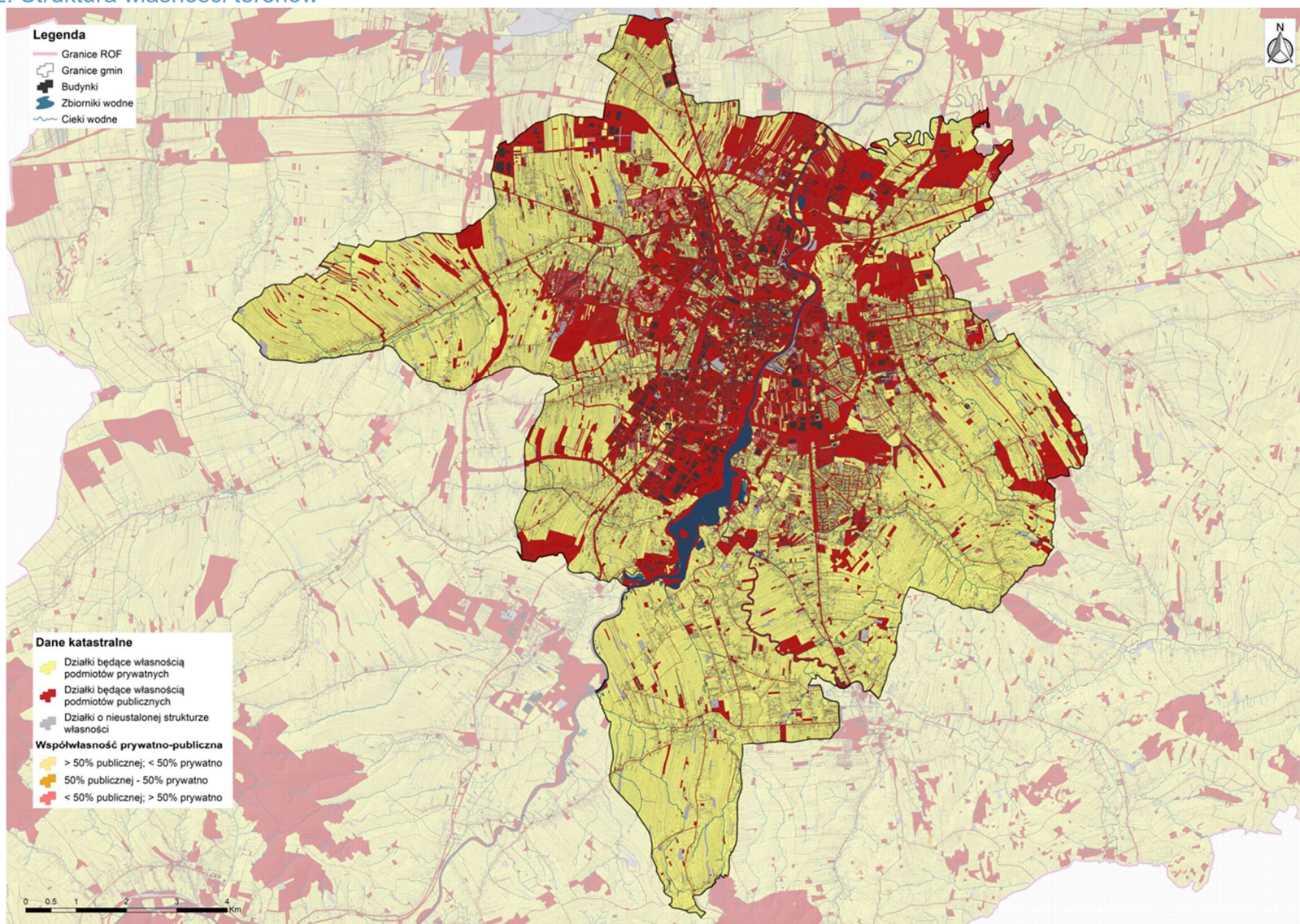
Źródło: opracowanie własne

Mapa 201. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



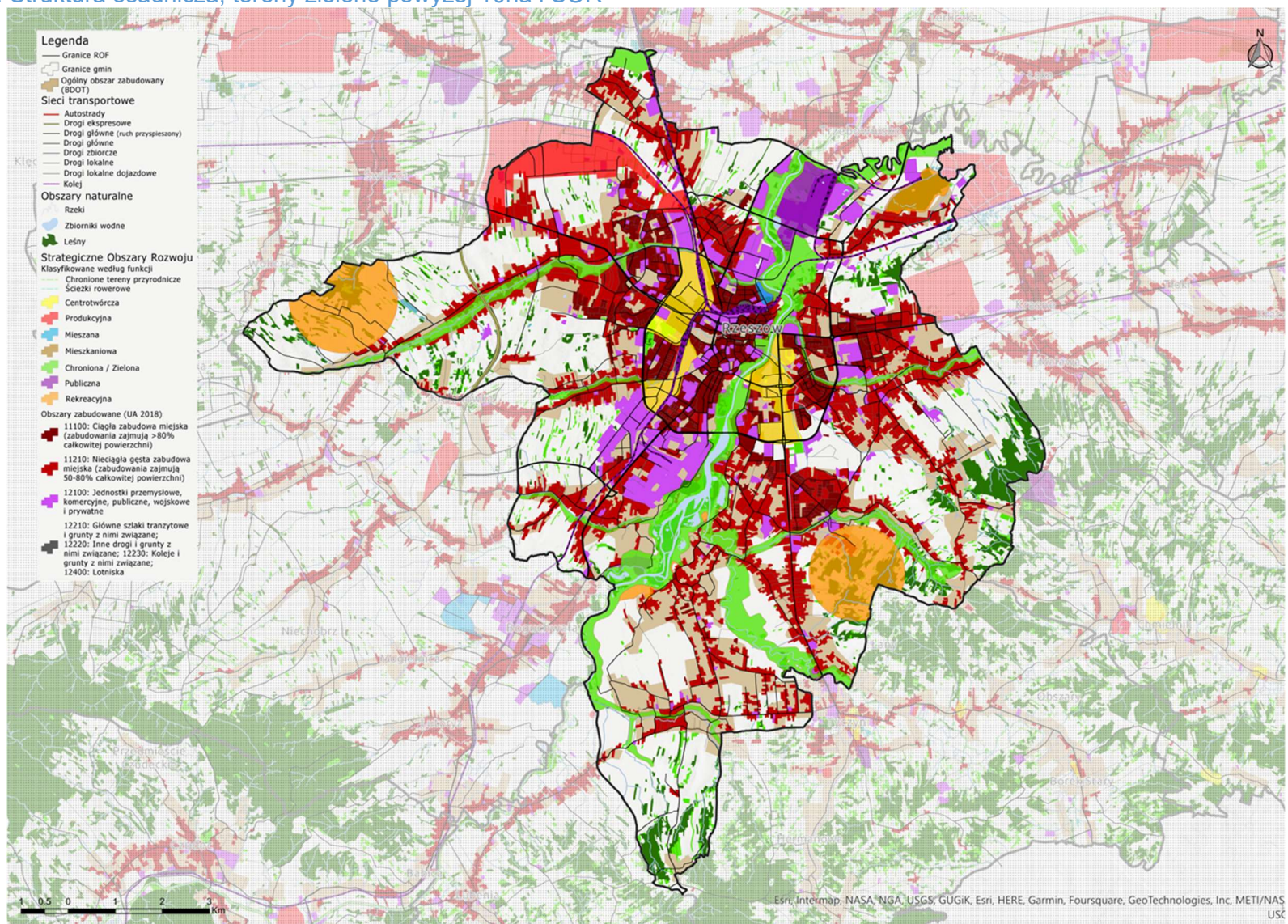
Źródło: opracowanie własne

Mapa 202. Struktura własności terenów



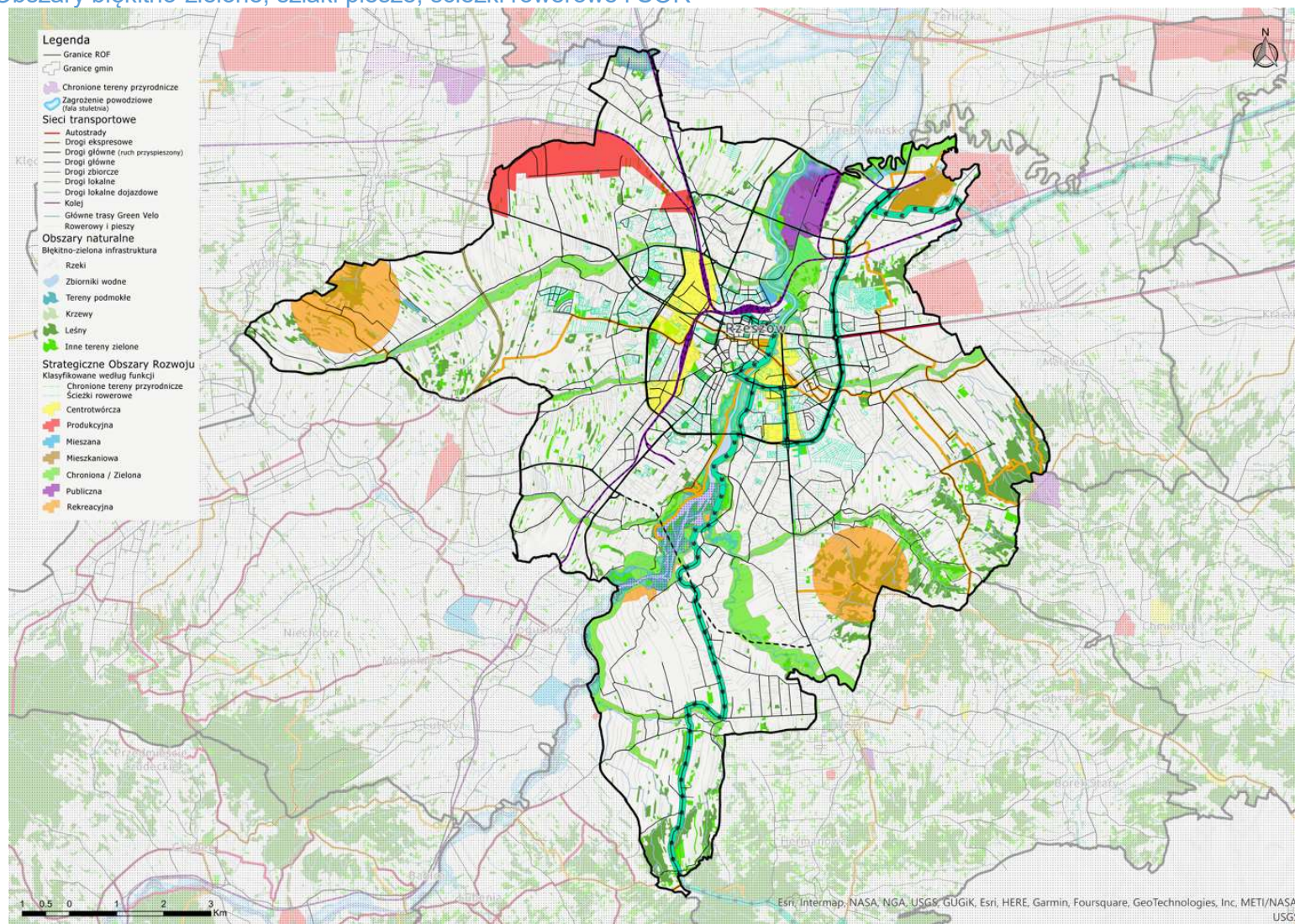
Źródło: opracowanie własne

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



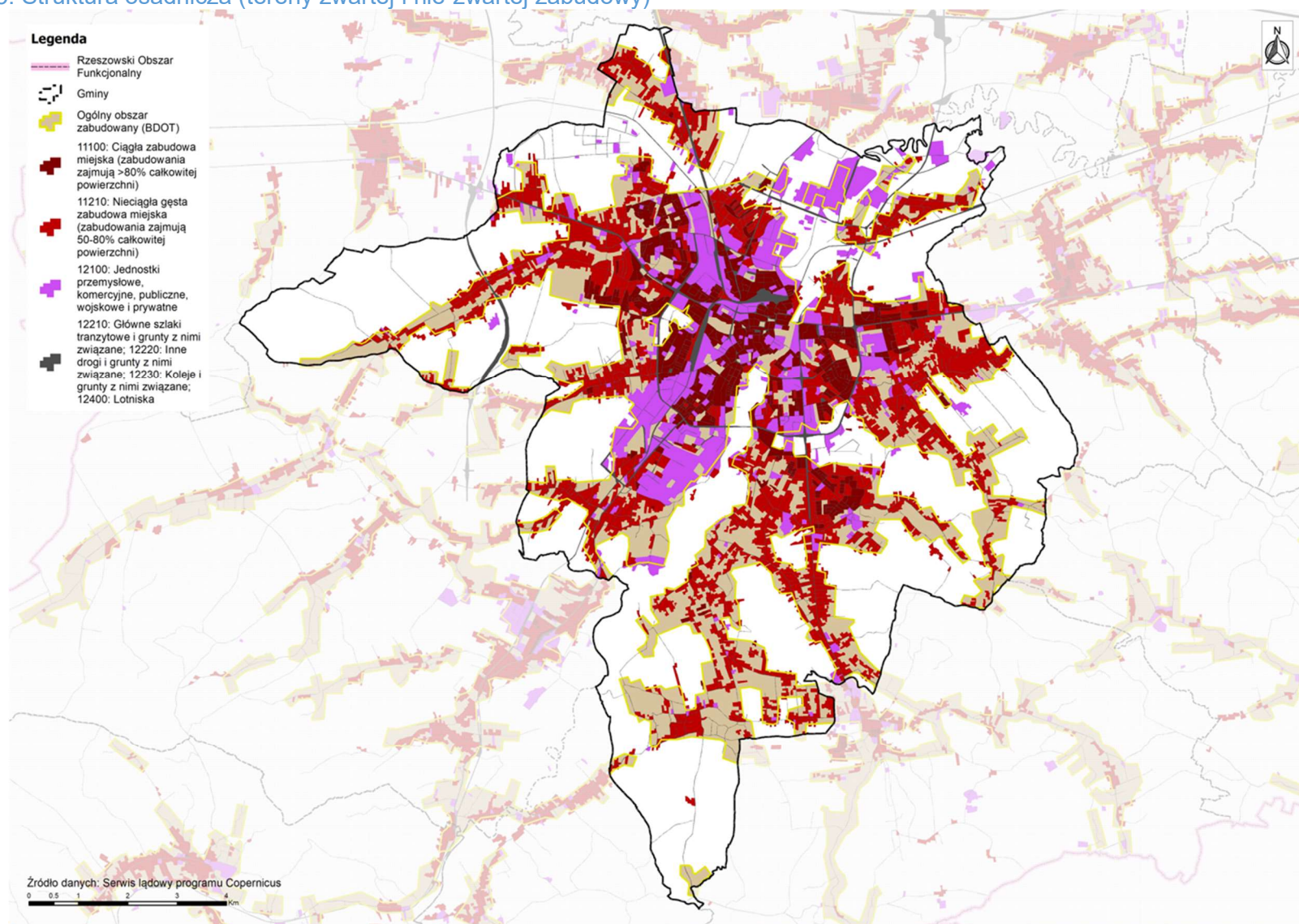
Źródło: opracowanie własne

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



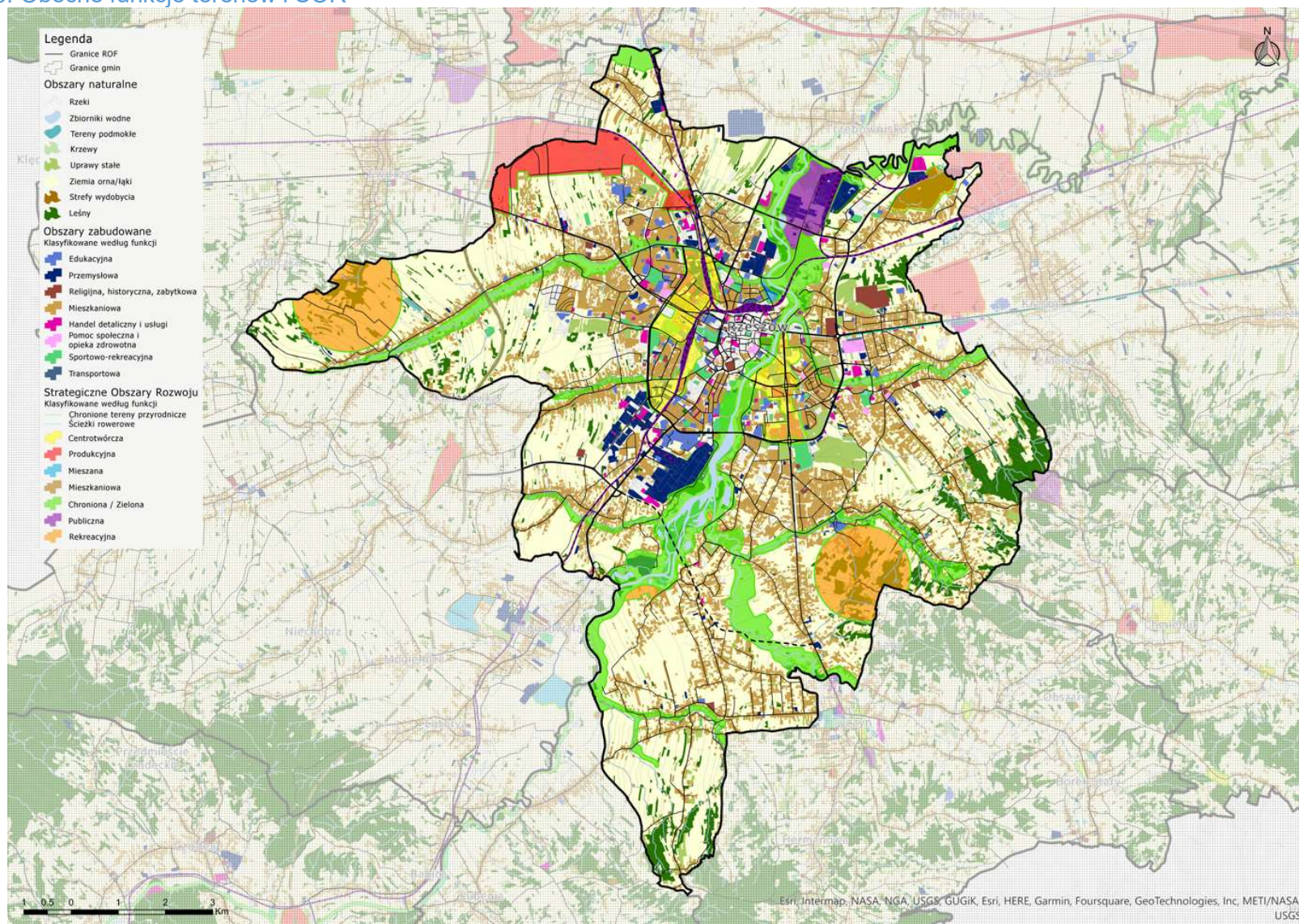
Legenda: Linie pomarańczowe – szlaki turystyczne, linie czerwone – ścieżki rowerowe
 Źródło: opracowanie własne

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



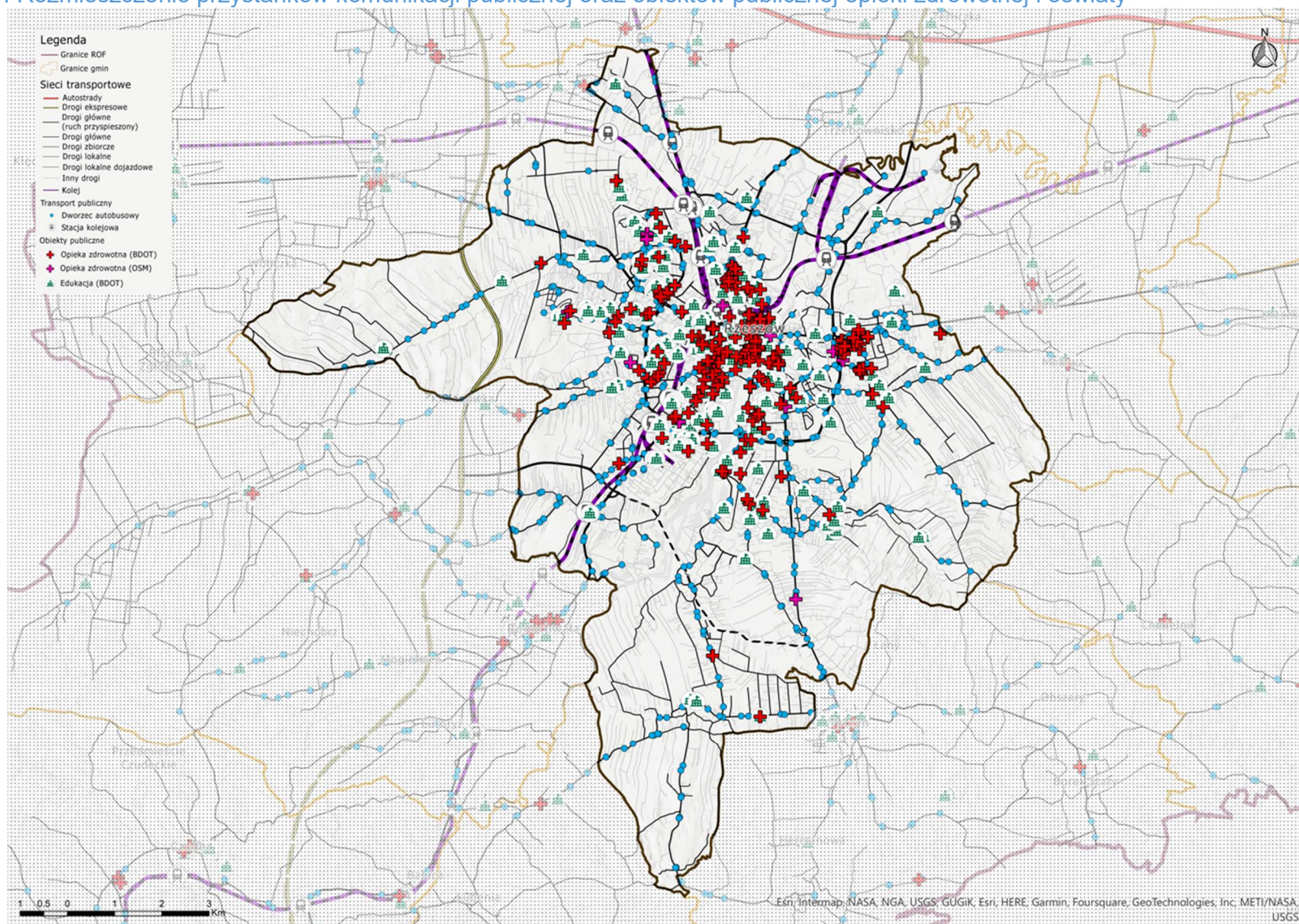
Źródło: opracowanie własne

Mapa 206. Obecne funkcje terenów i SOR



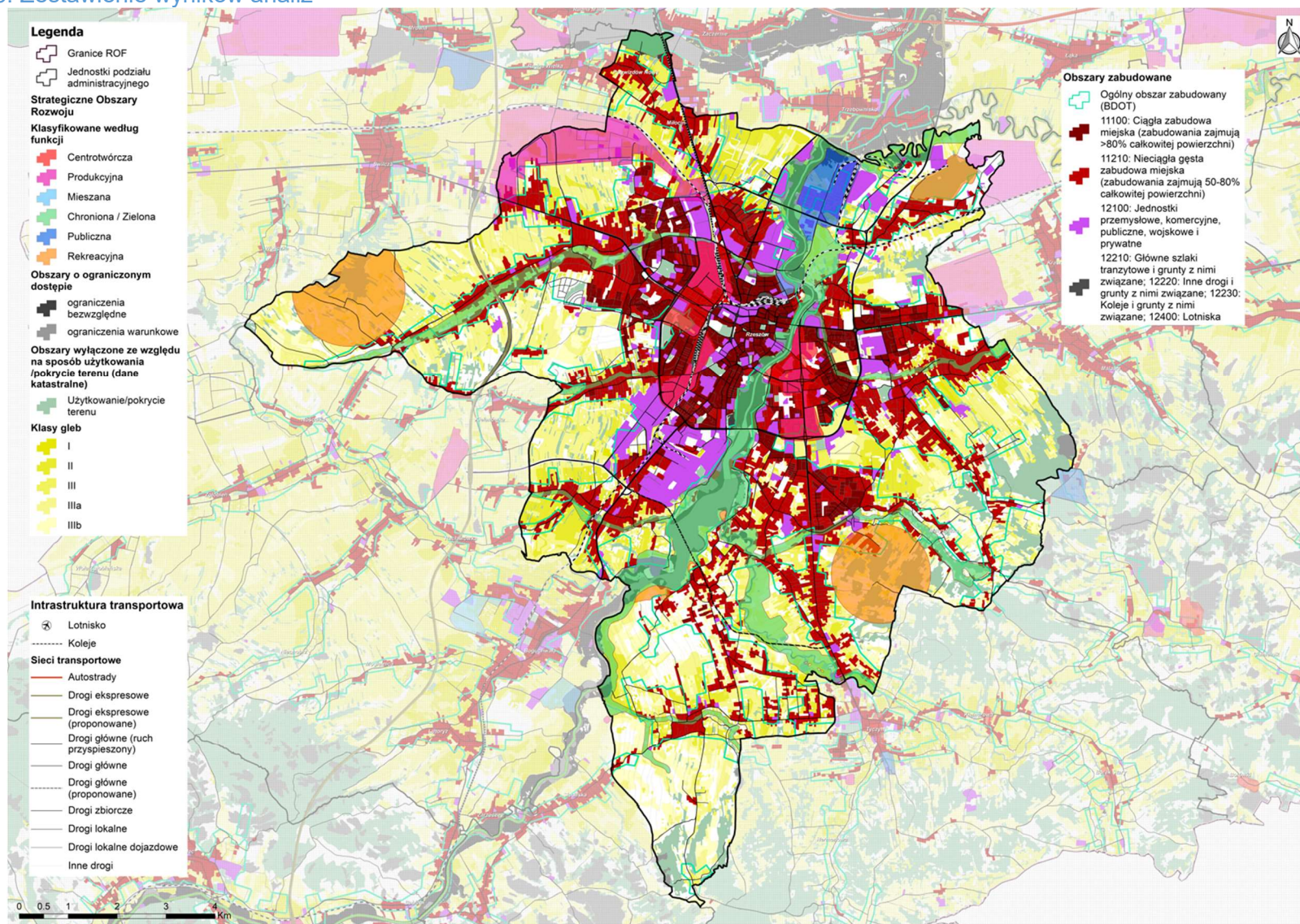
Źródło: opracowanie własne

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



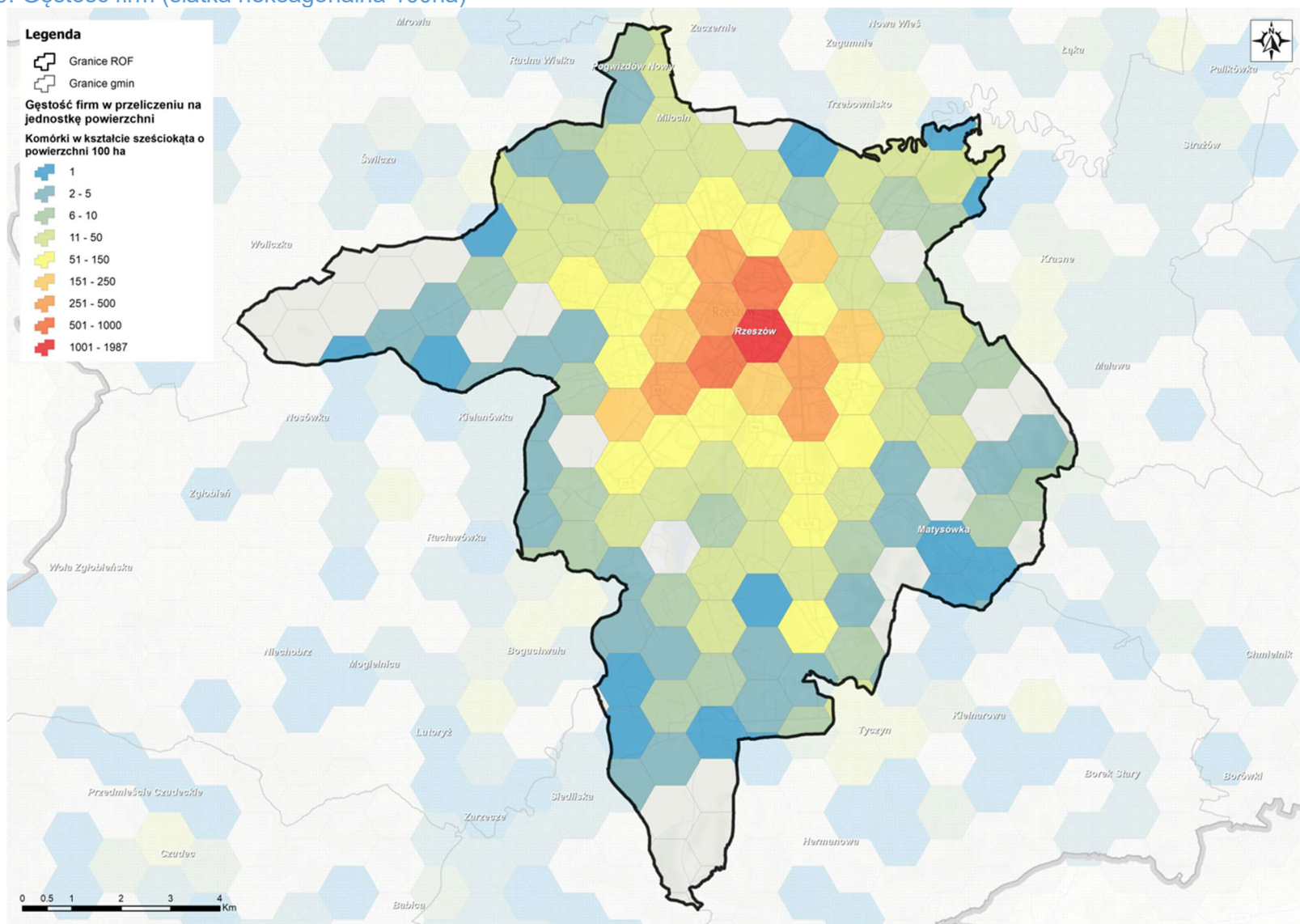
Źródło: opracowanie własne

Mapa 208. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 209. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

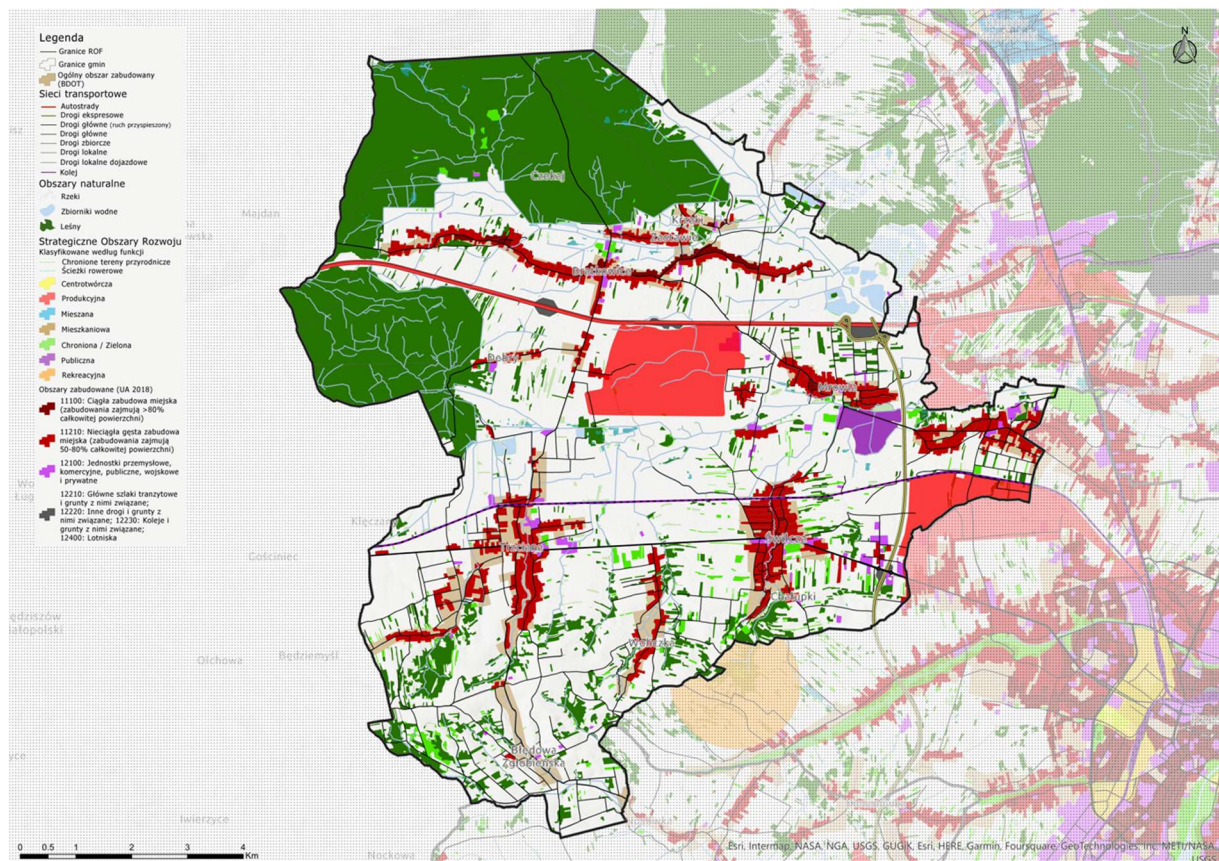


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

ŚWILCZA

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	276
2. Informacje ogólne o gminie	276
3. Demografia	277
4. Główne wskaźniki gospodarcze	277
5. Dokumenty planistyczne	278
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	280
7. Zagospodarowanie przestrzenne	281
8. Załączniki.....	287

Spis rysunków

Rysunek 73. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	277
Rysunek 74. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	277
Rysunek 75. Pracujący i bezrobotni.....	278
Rysunek 76. Statystyki firm (według REGON).....	278
Rysunek 77. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	280
Rysunek 78. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	281
Rysunek 79. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	281

Spis map

Mapa 210. Układ transportowy	276
Mapa 211. Mpzp w Gminie Świlcza	279
Mapa 212. Struktura osadnicza	282
Mapa 213. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	283
Mapa 214. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	283
Mapa 215. Uzgodnione SOR w Gminie Świlcza	284
Mapa 216. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR	285
Mapa 217. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km).....	286
Mapa 218. Dostęp działek do sieci energetycznej	287
Mapa 219. Dostęp działek do sieci gazowniczej	288
Mapa 220. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	289
Mapa 221. Dostęp działek do sieci wodociągowej	290
Mapa 222. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	291
Mapa 223. Struktura własności terenów	292
Mapa 224. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	293
Mapa 225. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	294
Mapa 226. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	295
Mapa 227. Obecne funkcje terenów i SOR.....	296
Mapa 228. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	297
Mapa 229. Zestawienie wyników analiz.....	298
Mapa 230. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	299

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.

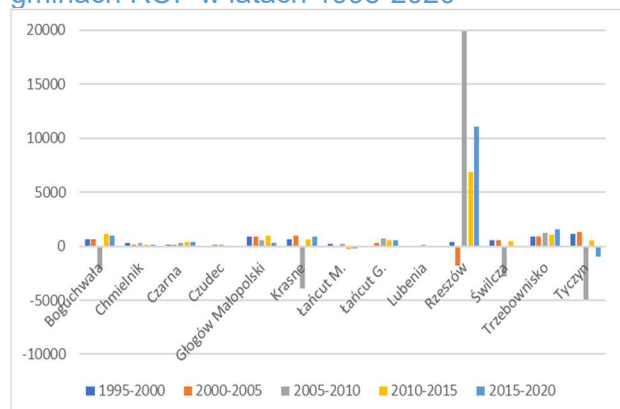
- pas terenów wzdłuż autostrady A4 w pobliżu miejscowości Bratkowice i Mrowla, z relatywnie niewielkimi ograniczeniami rozwojowymi pod względem jakości gleb
- dolina rzeczki Mrowla (Czarna) o istotnych walorach korytarza ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROF
- centralna część gminy zogniskowana wokół miejscowości Świlcza, Trzciana i Rudna Wielka o bardzo dobrych warunkach transportowych (linia kolejowa, droga krajowa 94, droga ekspresowa S-19), ale równie 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 znakomitych warunków lokalizacyjnych dla rozwoju z wymogami ochrony środowiska i zasadami ładu przestrzennego.

3. Demografia

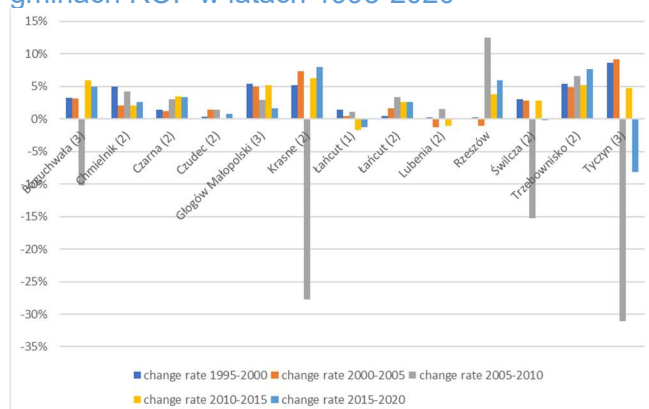
Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **16 299 mieszkańców**. Świlcza stanowi 4% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie jest utrudniona z uwagi na przyłączenia części sołectw (Przybyszówka – 2007 i 2008 r., Bzianka – 2017 r.) do Rzeszowa, które zaowocowały skokowymi zmianami ludności ([Rysunek 73](#), [Rysunek 74](#)). 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 73. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 74. 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.

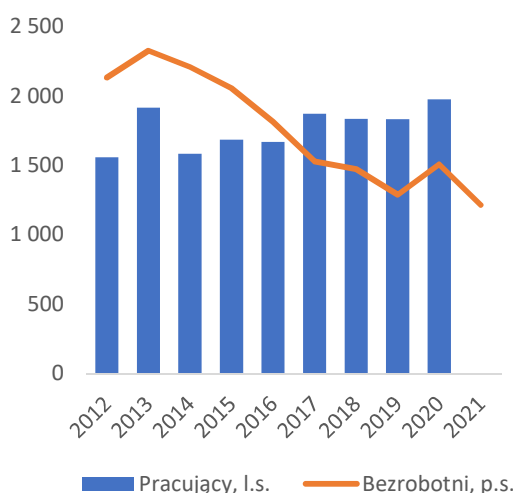
4. Główne wskaźniki gospodarcze

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 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 75). 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.

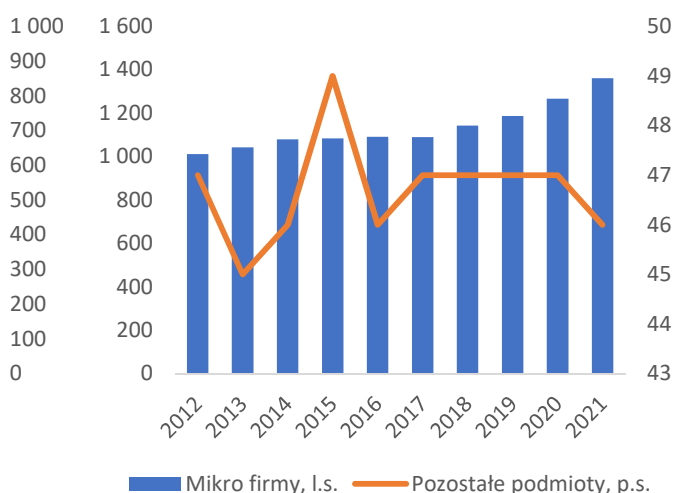
Wśród podmiotów prowadzących działalność gospodarczą **zdecydowanie dominują mikrofirmy** (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one blisko 97% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1 361. 46 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób. Brak było największych - 250 i więcej zatrudnionych – firm (Rysunek 76). 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 75. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 76. Statystyki firm (według REGON)

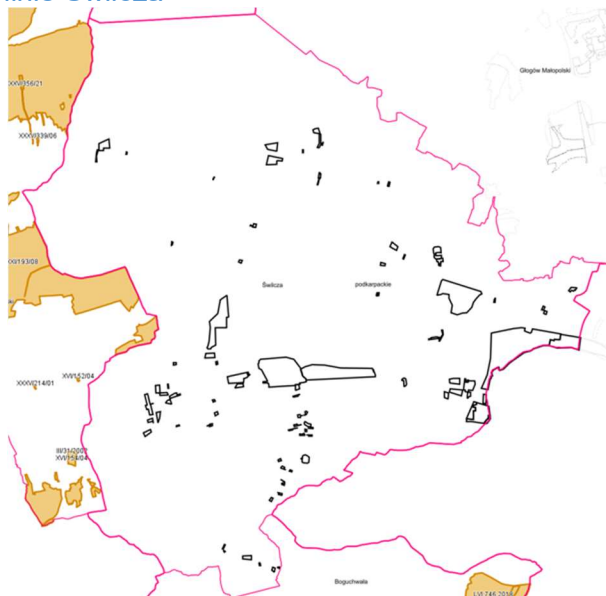


Źródło: GUS

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 **85 planów miejscowych (mpzp)**, które pokrywały 410 ha, a więc 4% powierzchni gminy. Plany miejscowe mają mocno rozproszony charakter (Mapa 211). 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 11).

Mapa 211. Mpsz w Gminie Świlcza



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

Tabela 11. Mpsz 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		Projekt y 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			
	[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
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

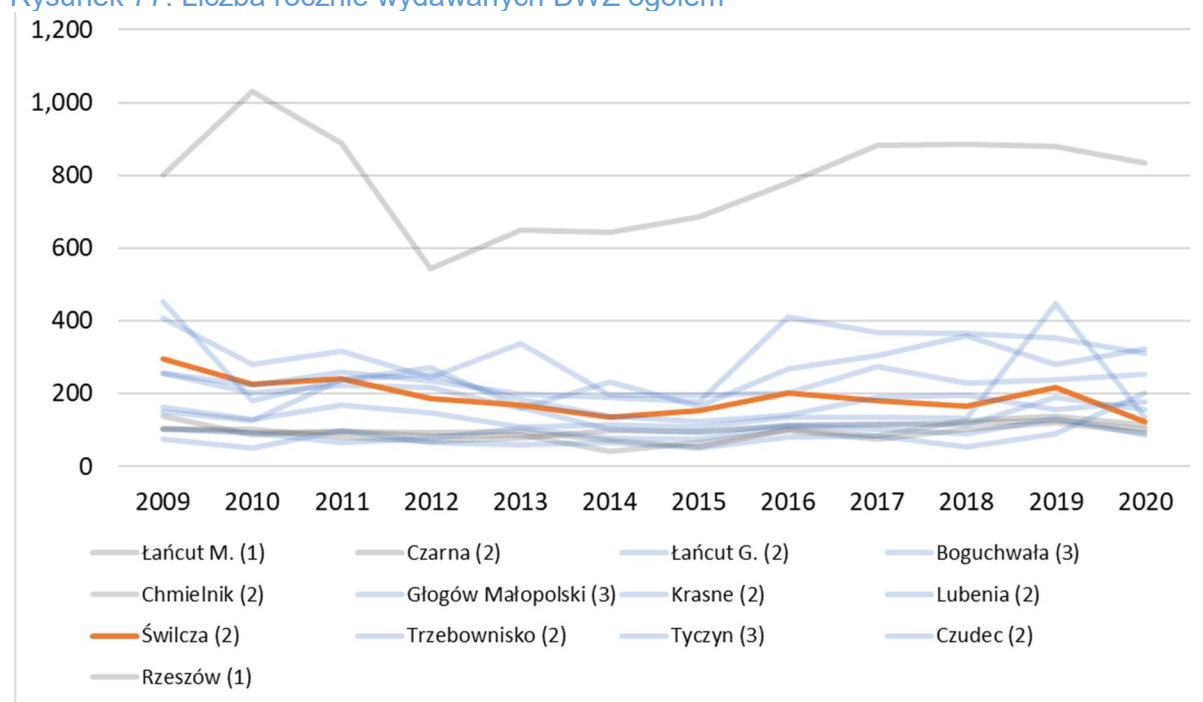
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na podst. ustawy z 7 lipca 1994r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

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 180 decyzji rocznie, z czego zdecydowana większość (150) przypada na budynki mieszkalne jednorodzinne (Rysunek 77 i Rysunek 78). 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.

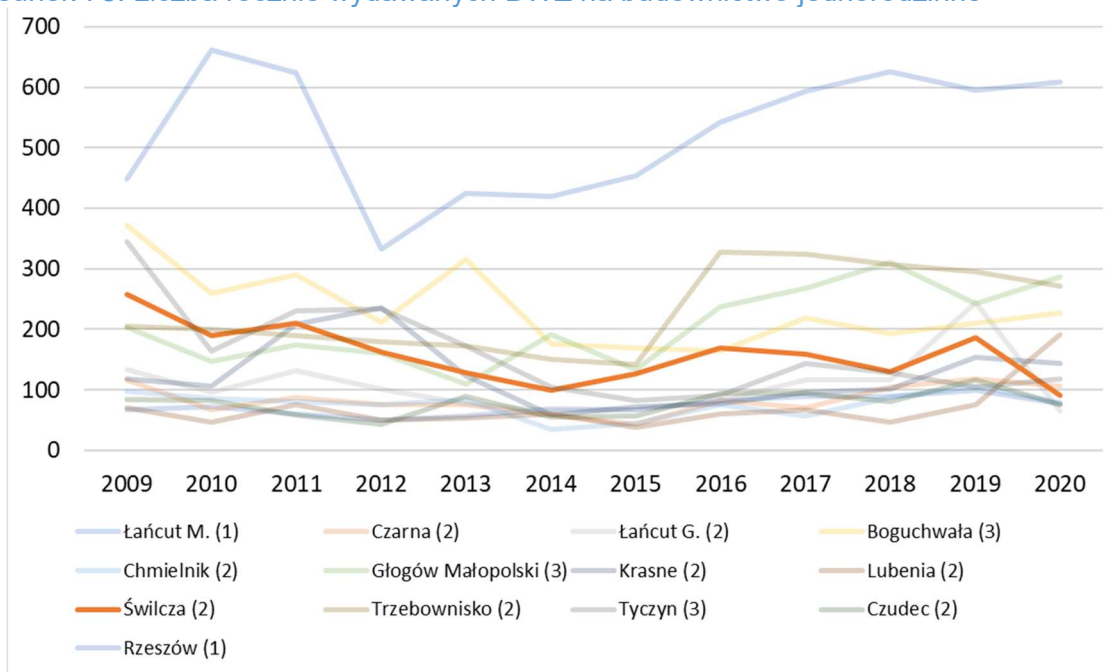
Rysunek 77. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

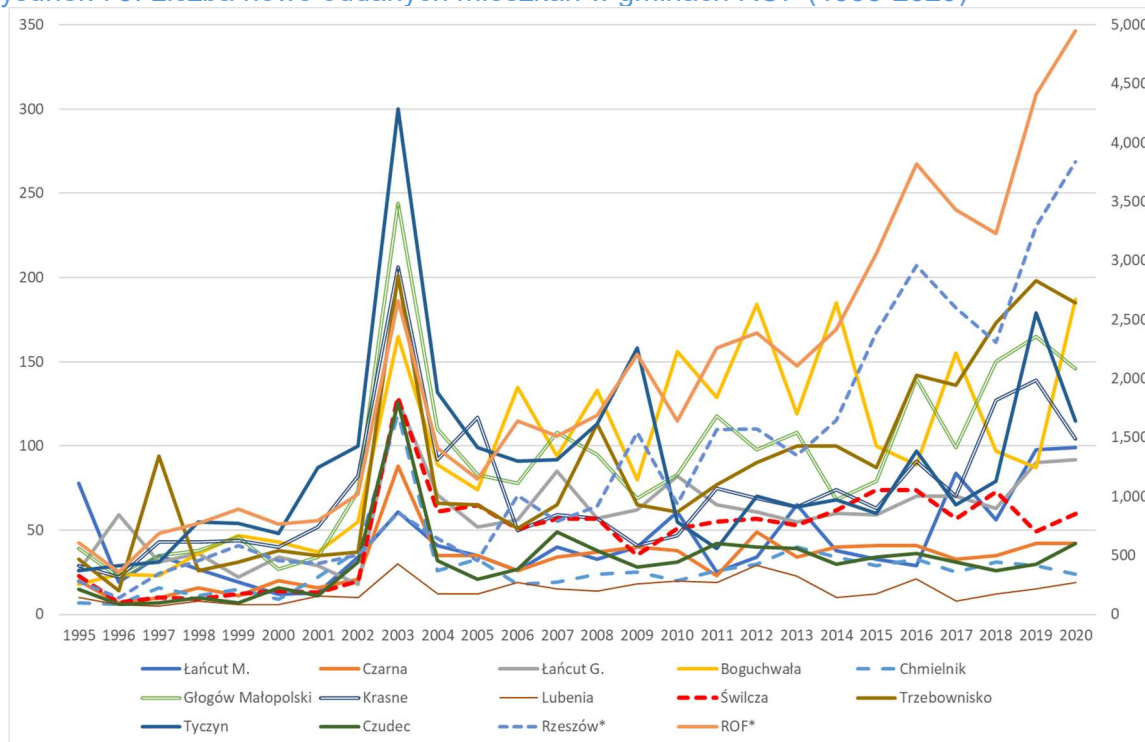
¹² Dane GUS

Rysunek 78. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 79. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

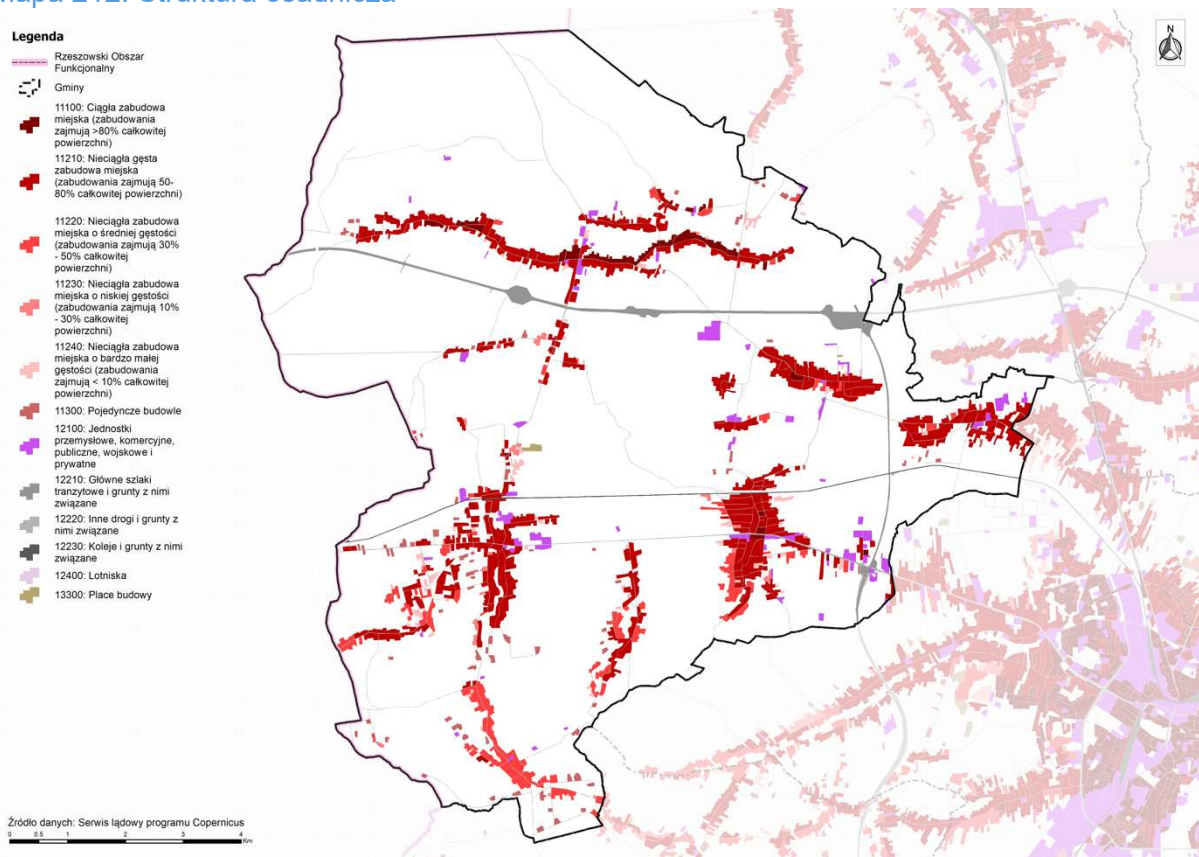
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Struktura osadnicza gminy jest względnie skoncentrowana w ramach 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

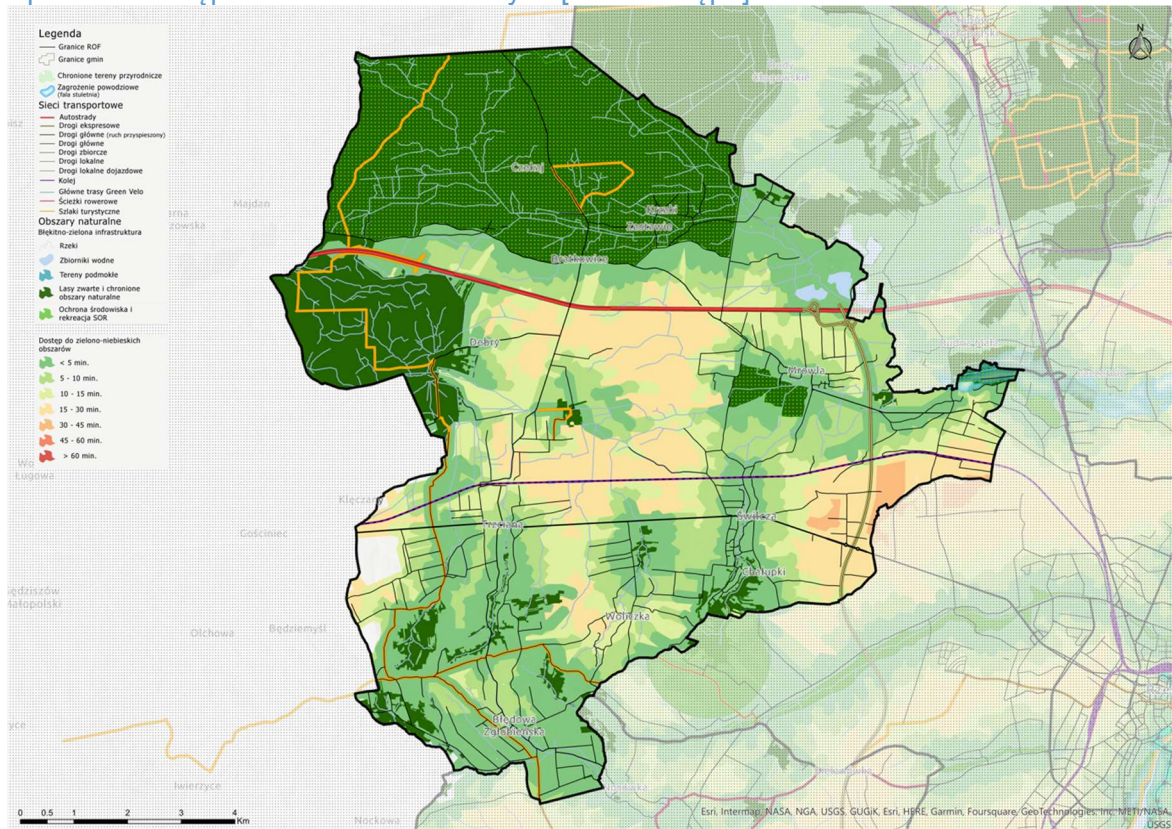
układem zabudowy o charakterze tzw. wielodroźnicy. Obszary rozproszonej zabudowy o słabo czytelnej strukturze przestrzennej znajdują się przede wszystkim po zachodniej stronie miejscowości Trzciana (Mapa 212). Stosunkowo nowym elementem w przestrzeni gminy jest rozwijające się zgrupowanie obiektów związanych z działalnością gospodarczą wokół węzła drogi ekspresowej S19 z drogą krajową 94. Miejscowości gminy charakteryzują się zróżnicowanym dostępem do terenów zielonych, ze zdecydowanie najkorzystniej 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 213 i Mapa 214).

Mapa 212. Struktura osadnicza



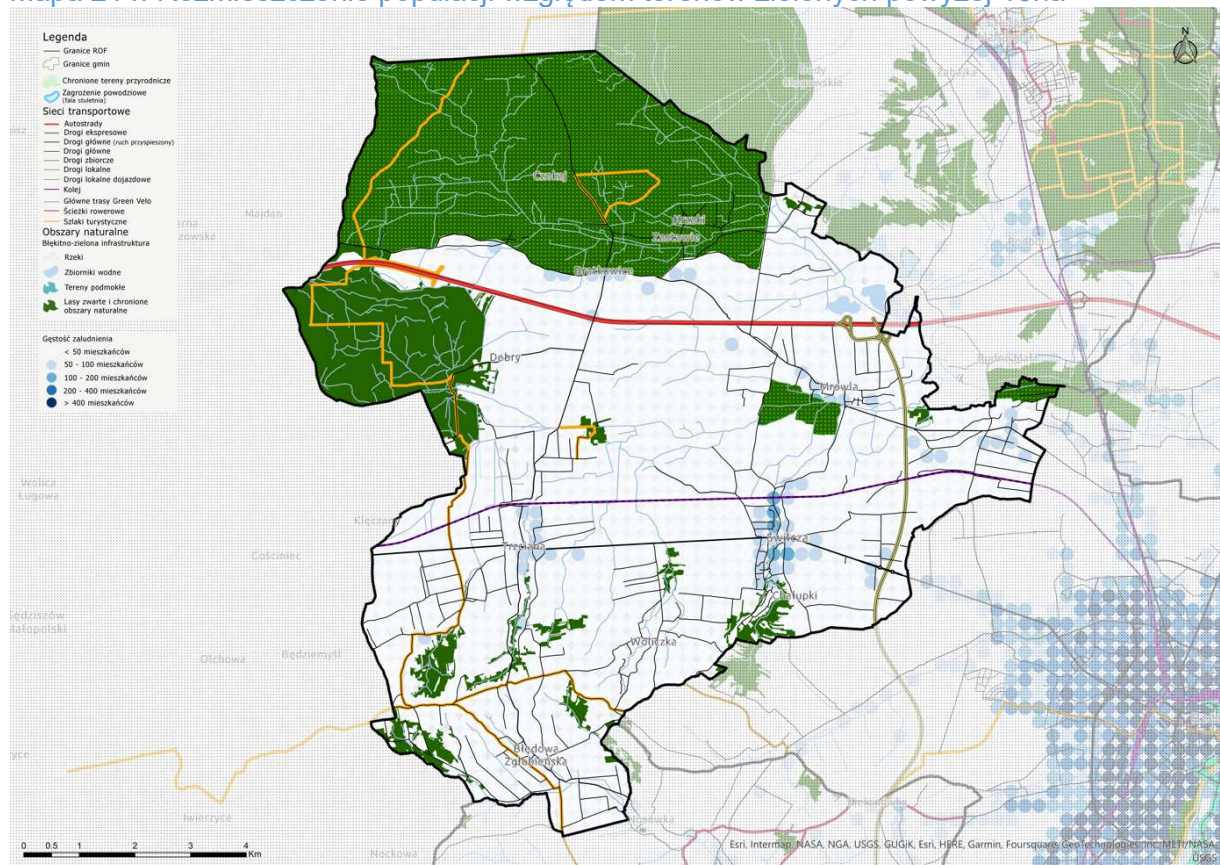
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 213. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 214. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha

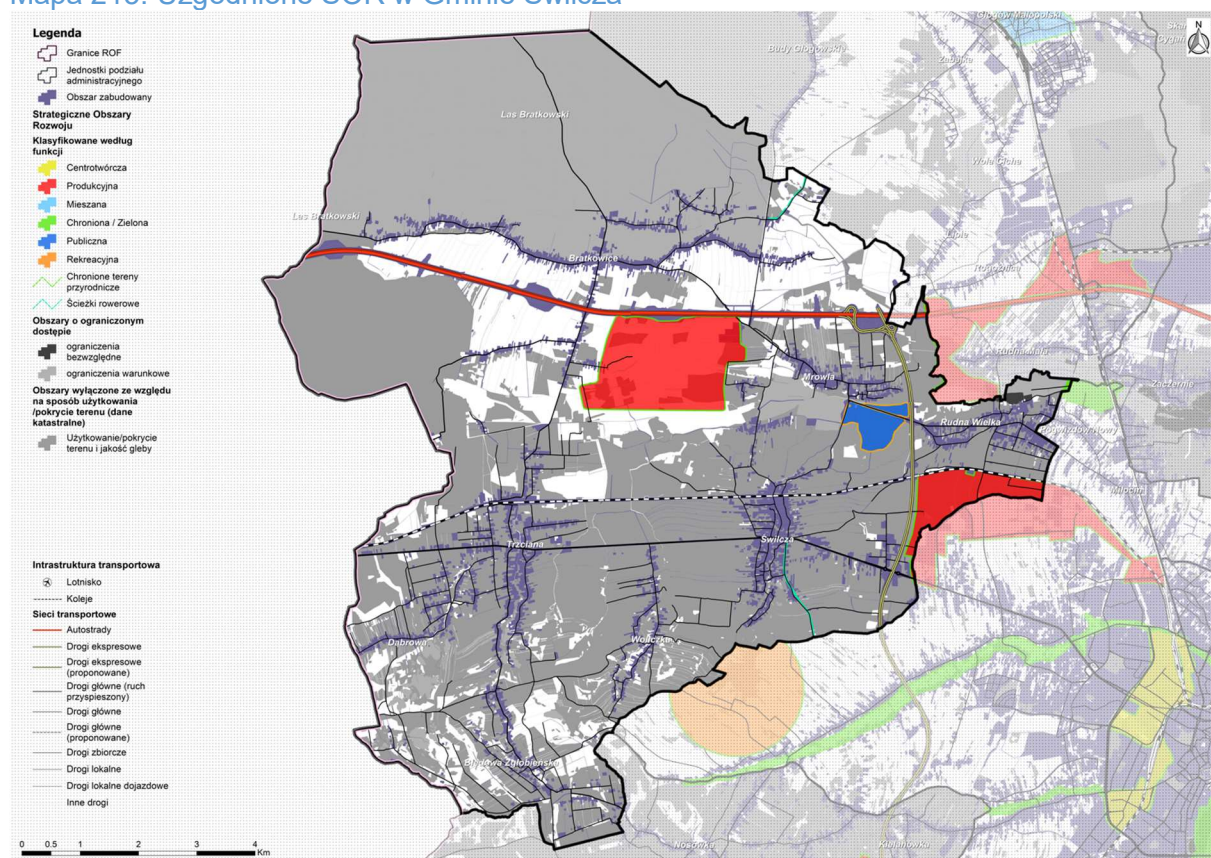


Źródło: Opracowanie własne

Analizy przydatności terenów w ramach ROF pod rozwój poszczególnych funkcji zabudowy wskazują, iż **największym potencjałem w ramach gminy 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 218 - Mapa 221](#) (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 215](#).

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 215](#).

Mapa 215. Uzgodnione SOR w Gminie Świlcza

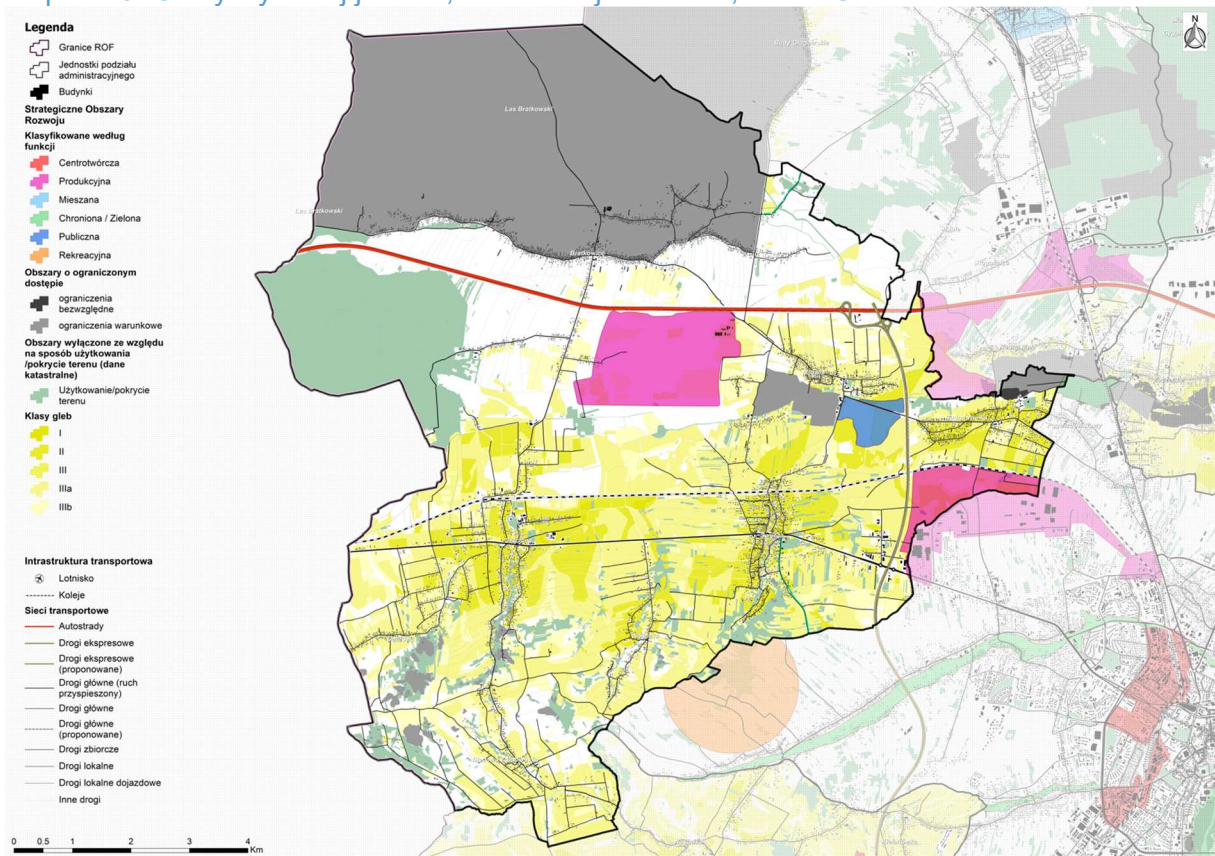


Źródło: Opracowanie własne

Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe w centralnej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości ([Mapa 216](#)), 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 217). 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.

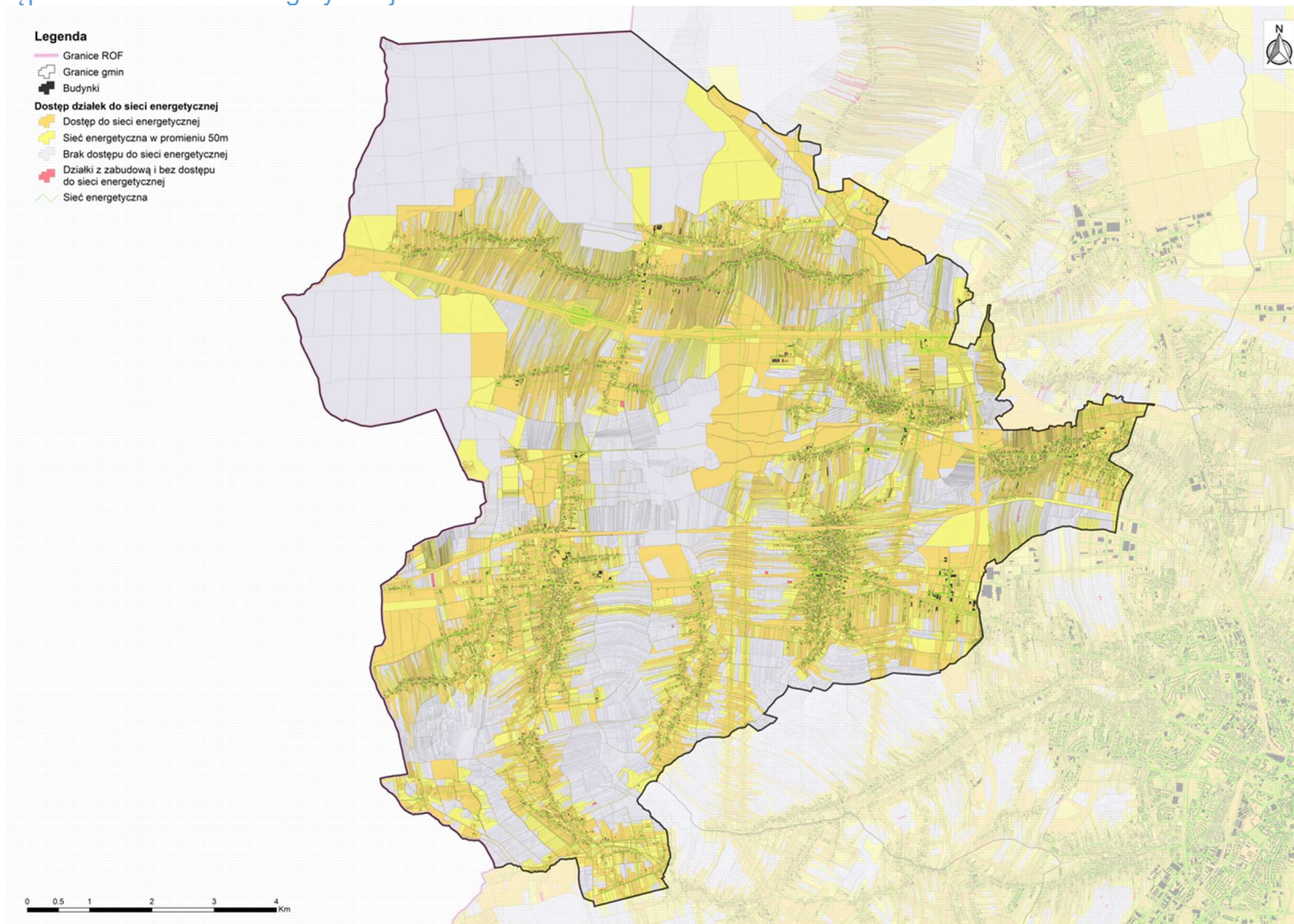
Mapa 216. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów, oraz SOR



Źródło: Opracowanie własne

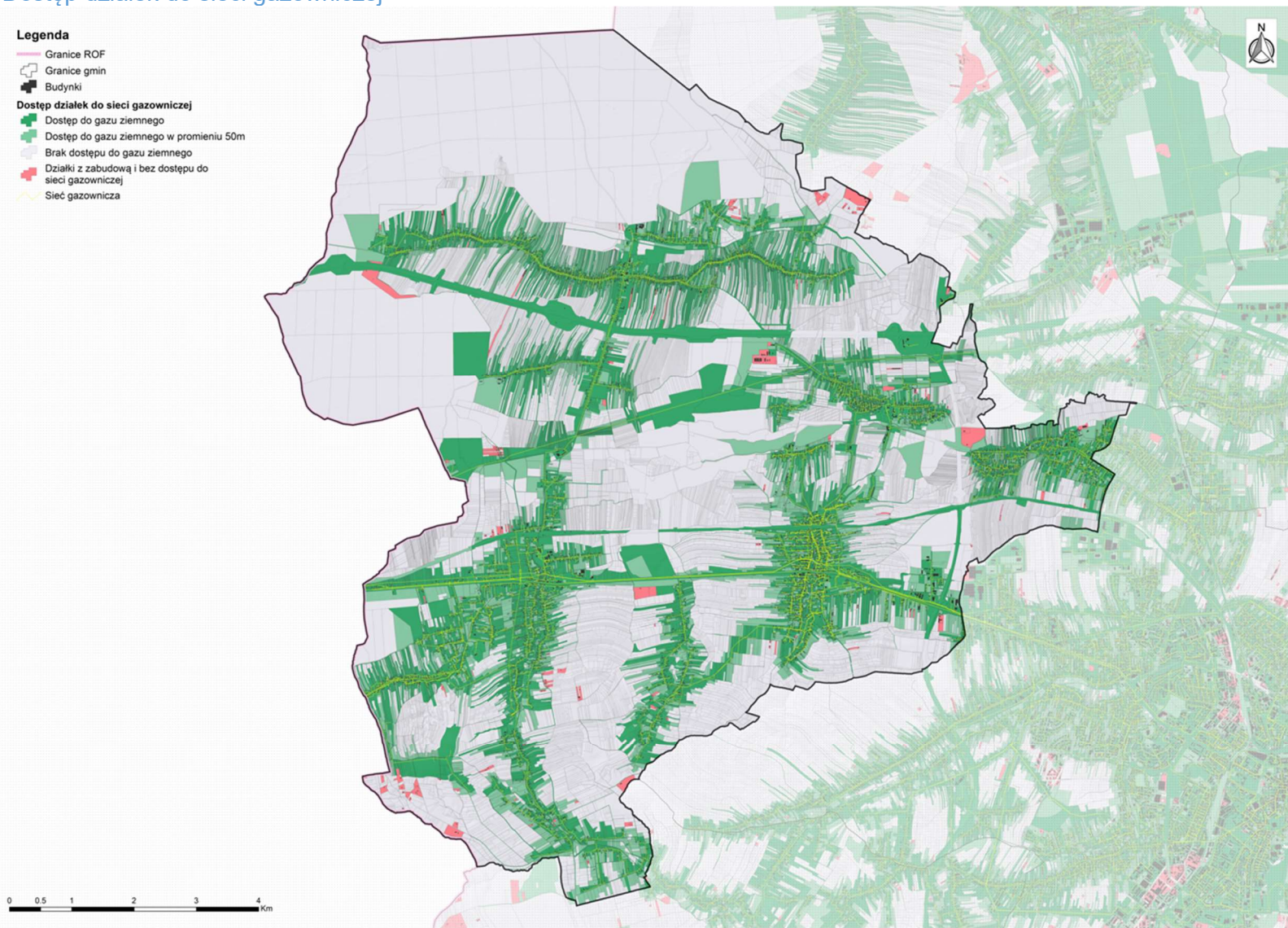
8. Załączniki

Mapa 218. Dostęp działek do sieci energetycznej



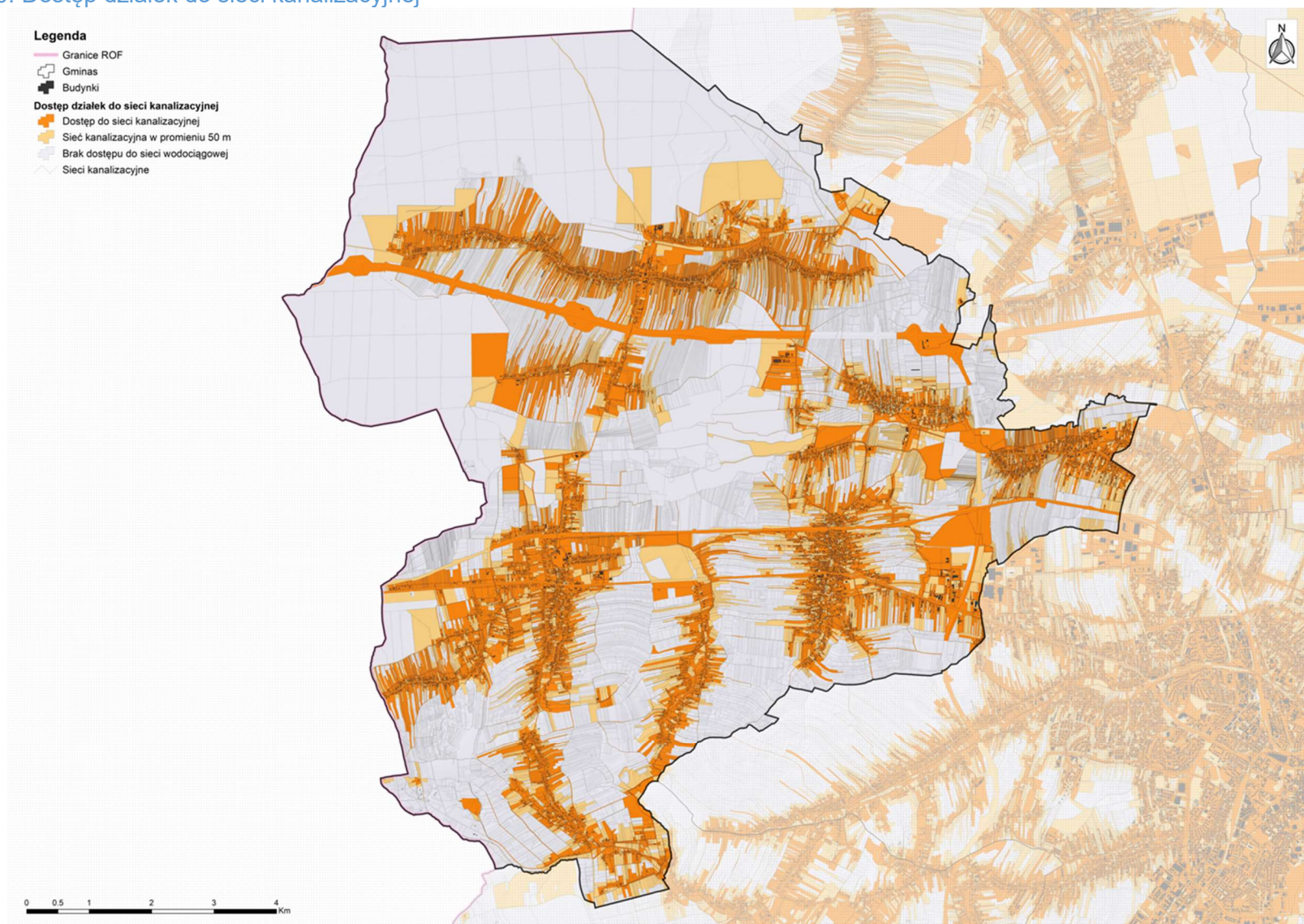
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 219. Dostęp działek do sieci gazowniczej



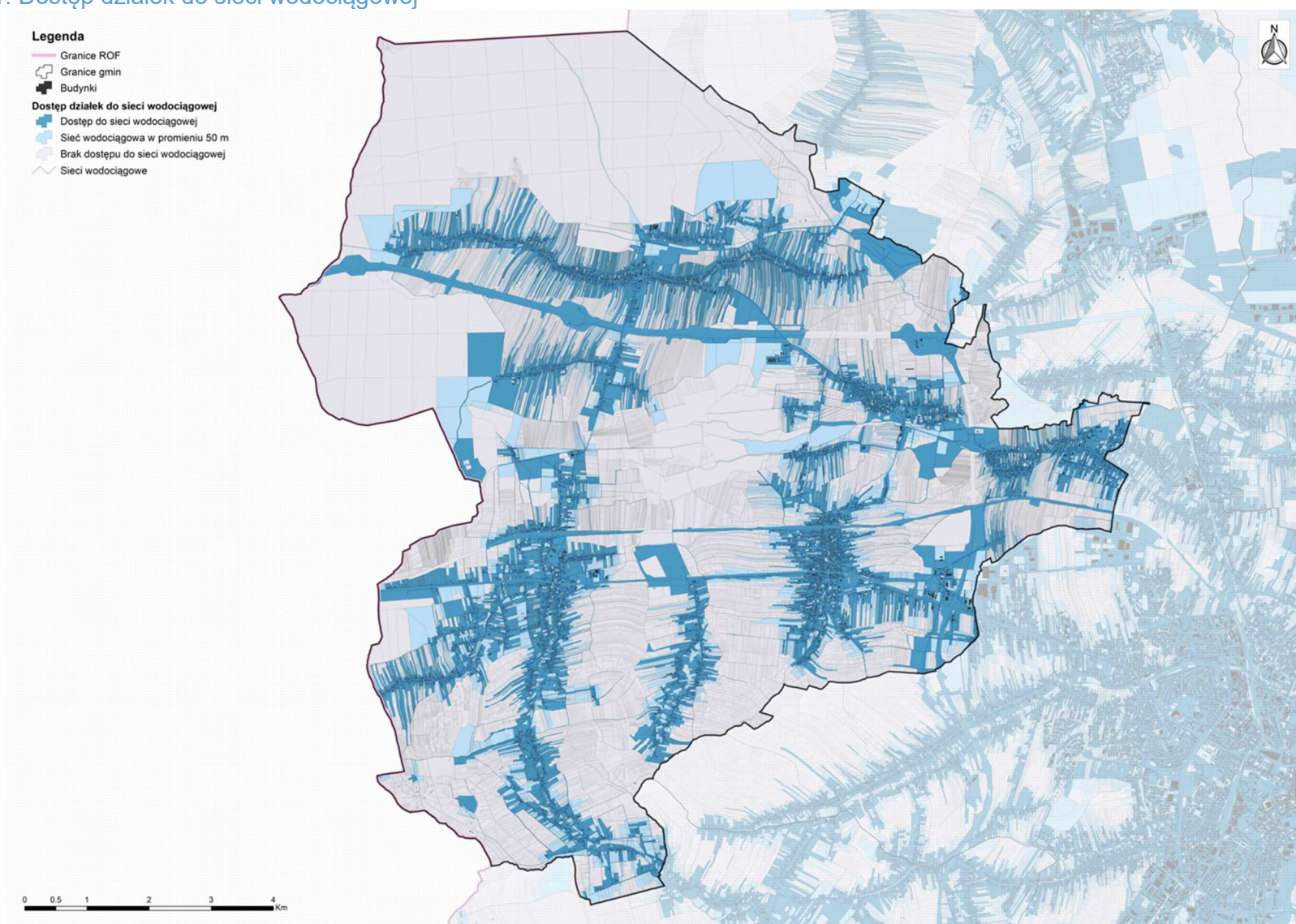
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 220. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



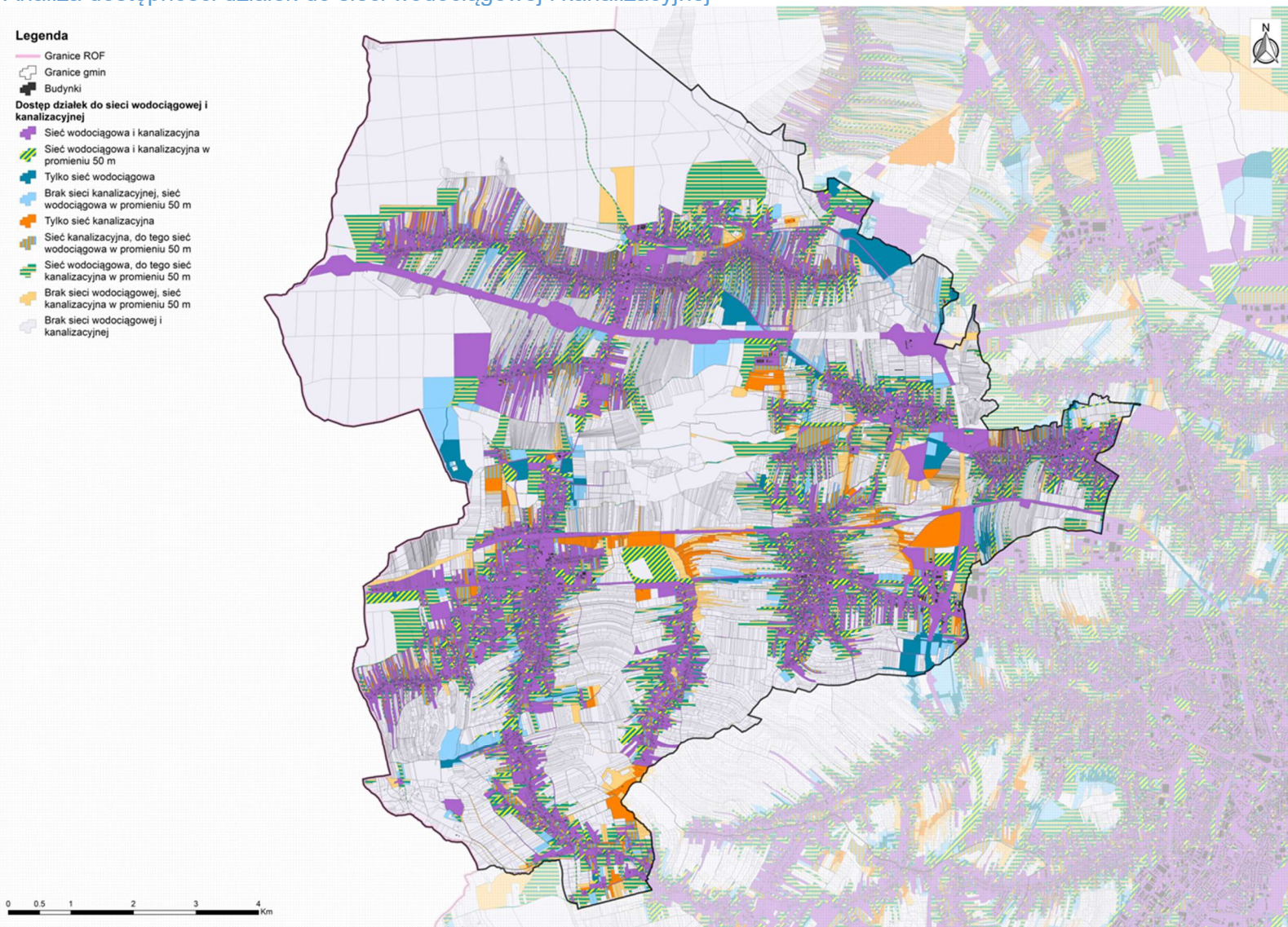
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 221. Dostęp działek do sieci wodociągowej



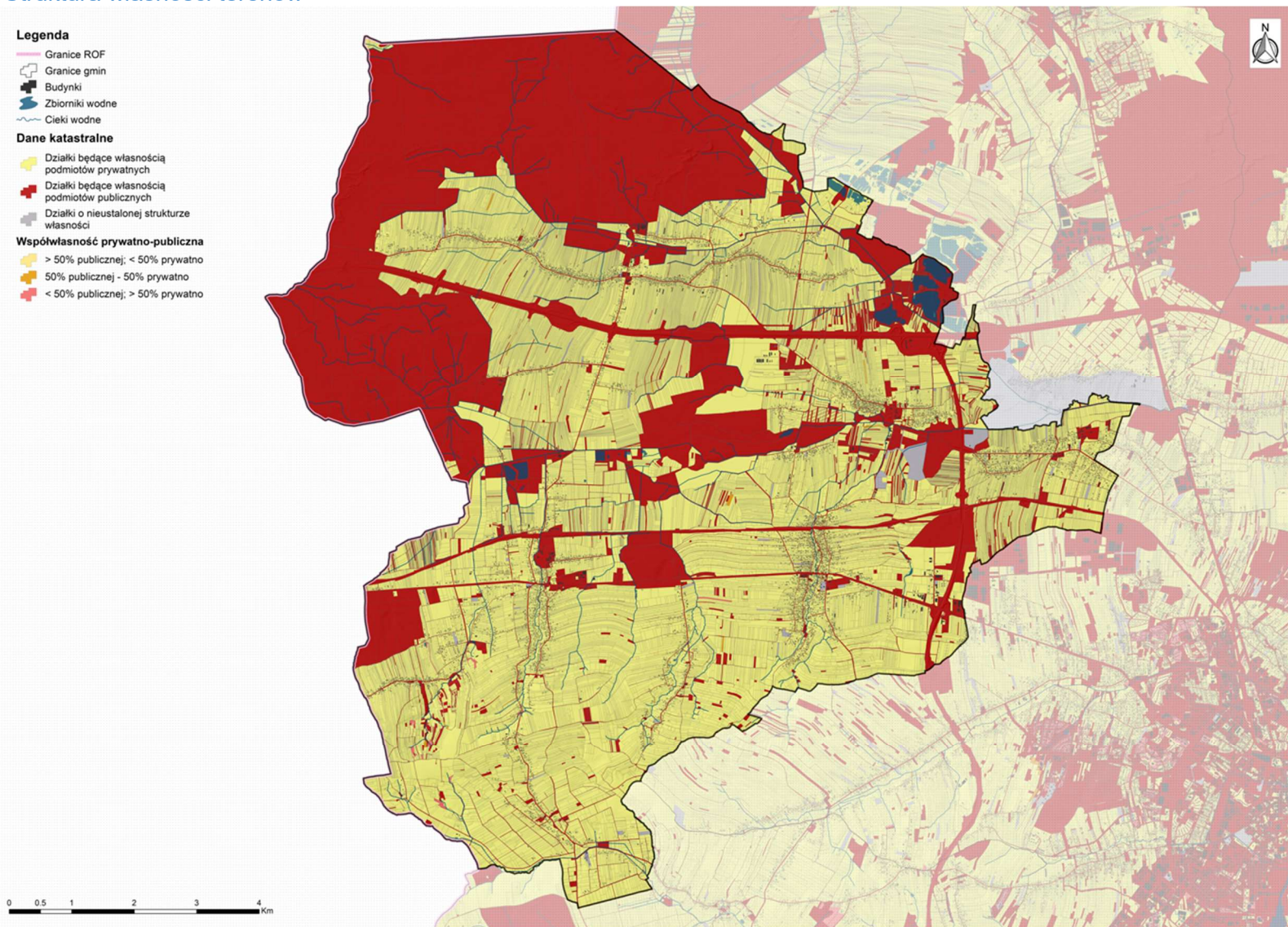
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 222. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



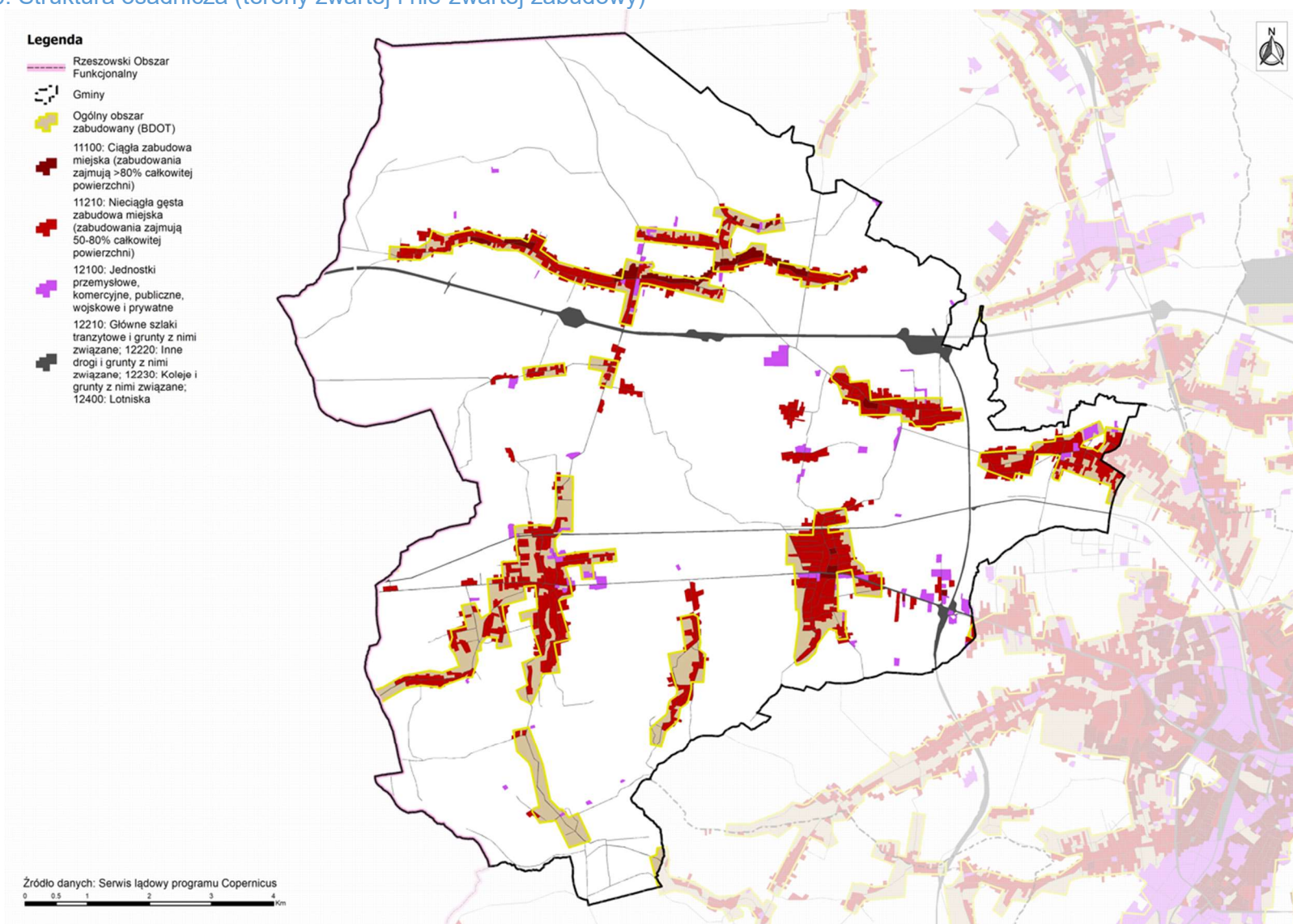
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 223. Struktura własności terenów



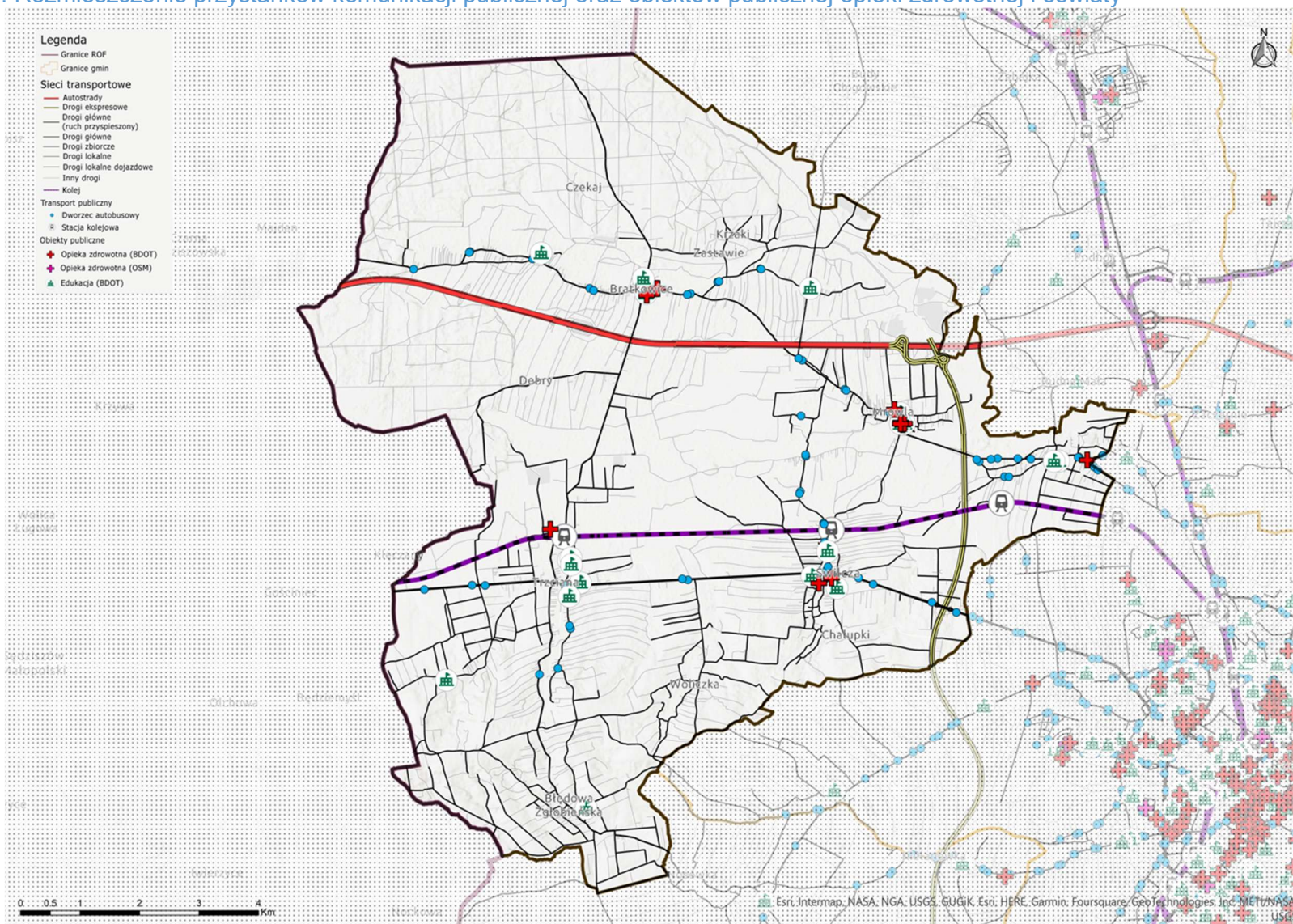
Źródło: Opracowanie własne

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



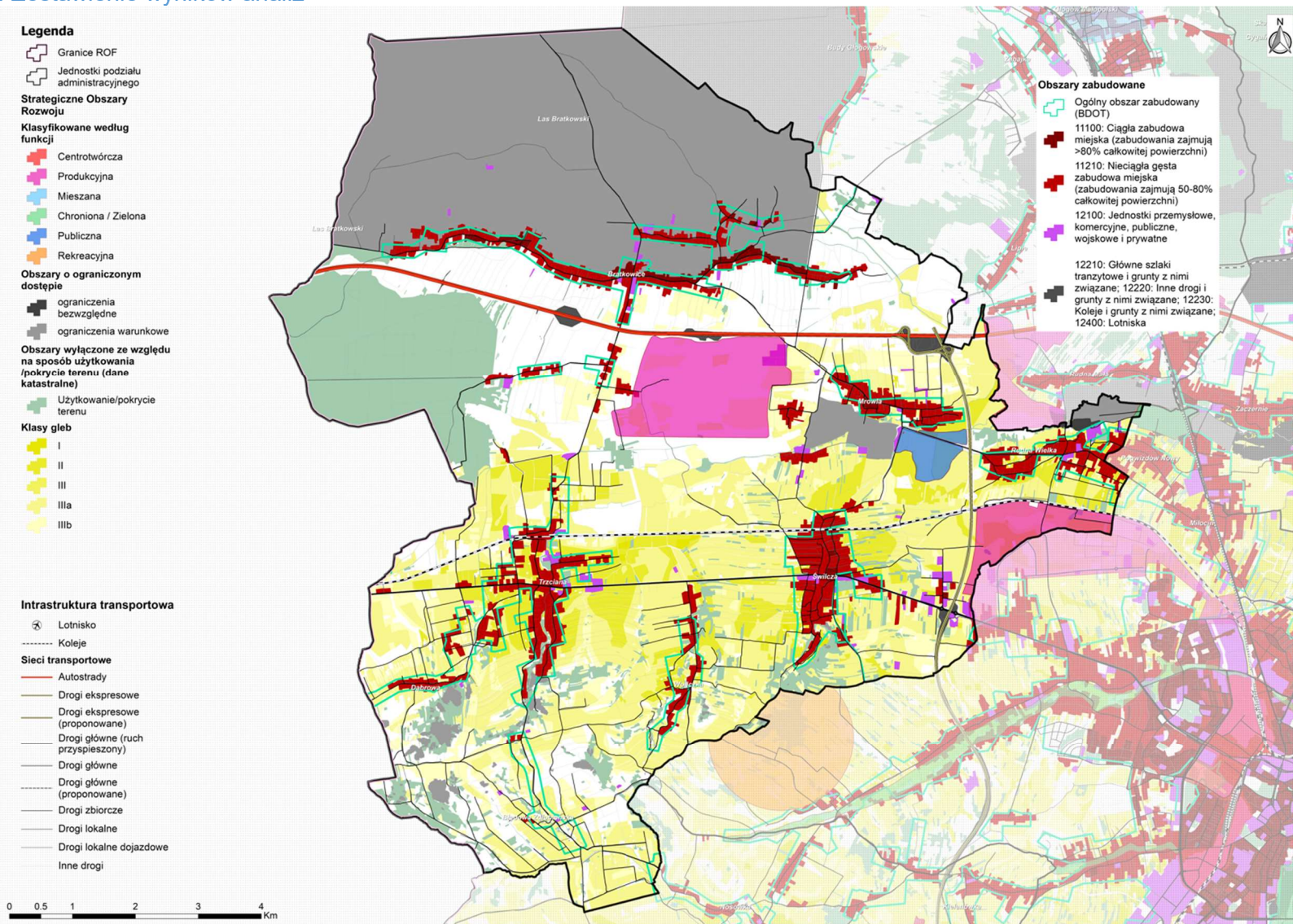
Źródło: Opracowanie własne

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



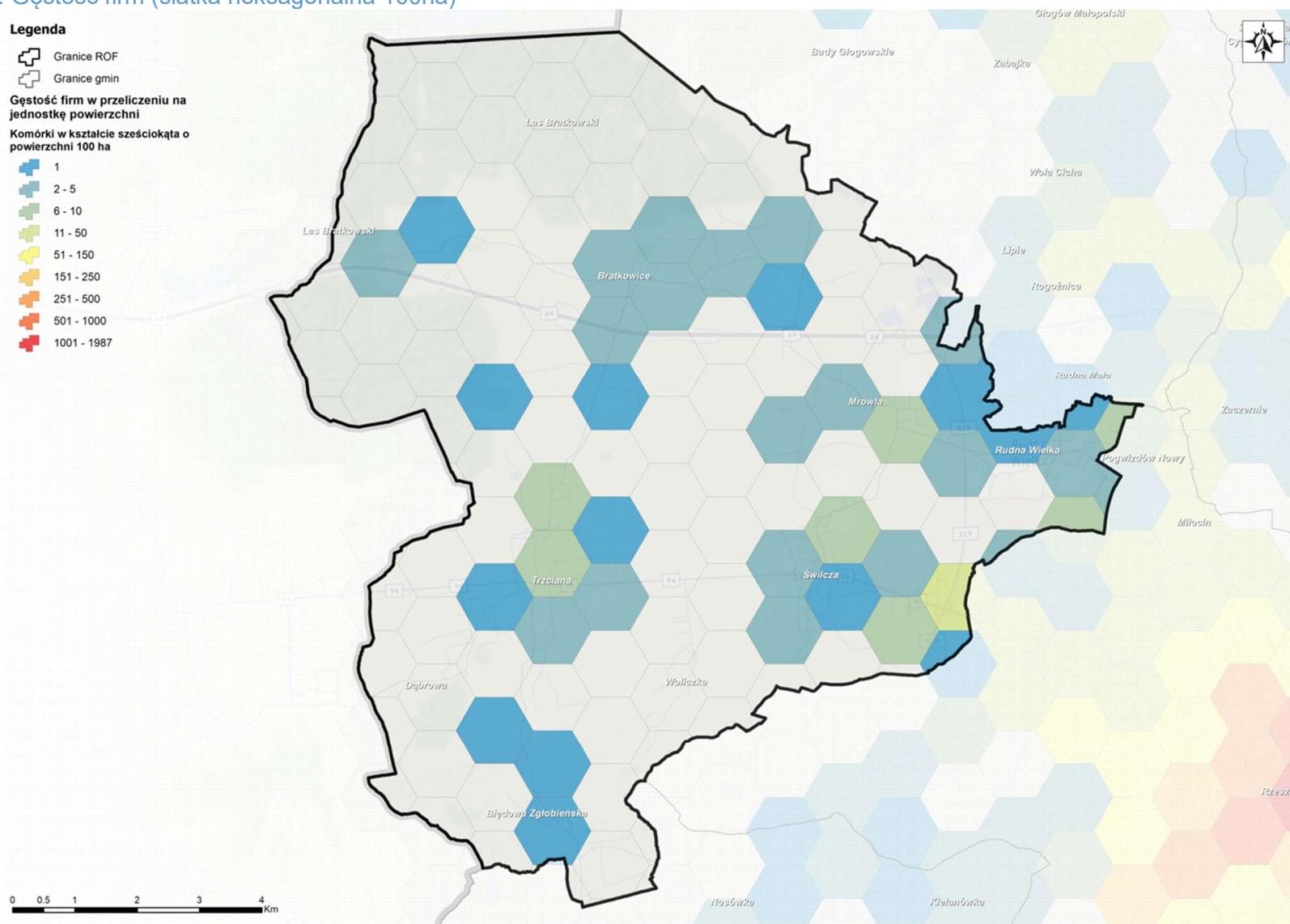
Źródło: Opracowanie własne

Mapa 229. Zestawienie wyników analiz



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 230. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

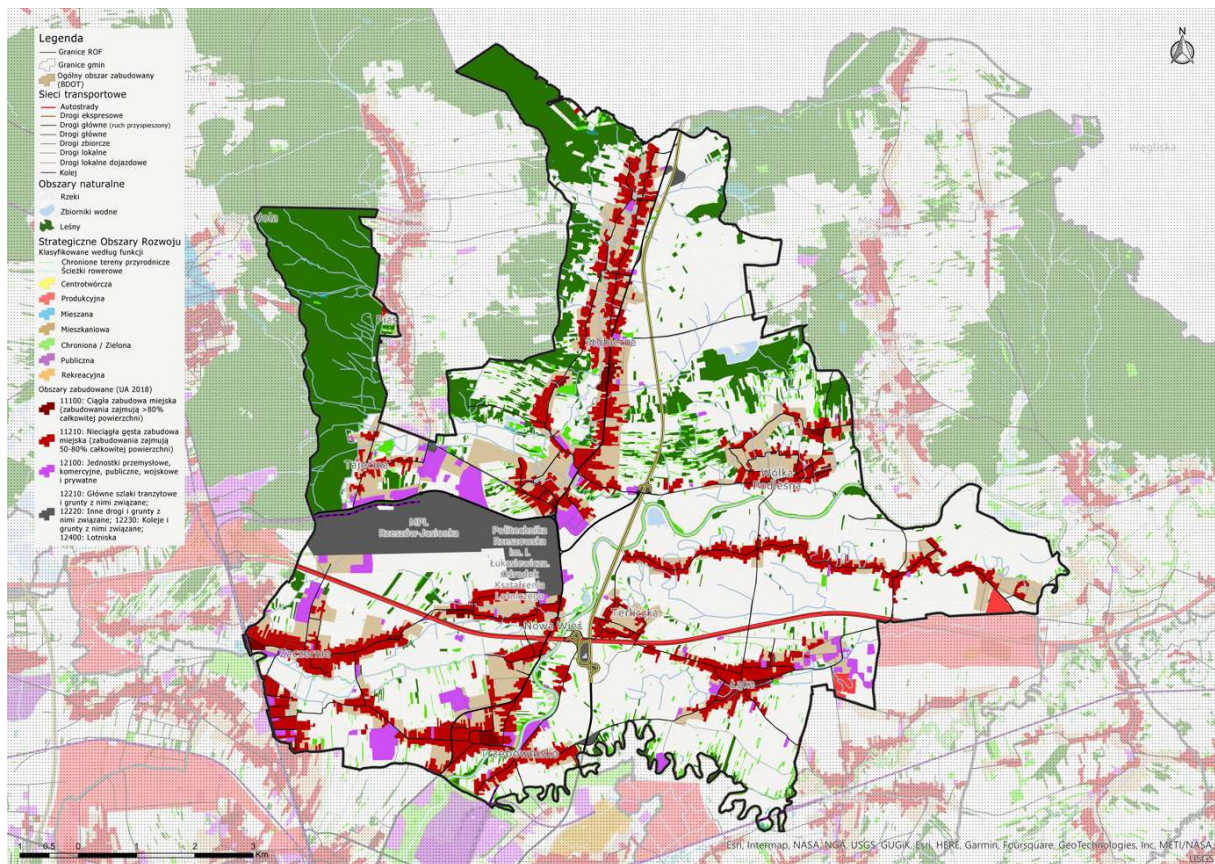


Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

TRZEBOWNISKO

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp	303
2. Informacje ogólne o gminie	303
3. Demografia	304
4. Główne wskaźniki gospodarcze	305
5. Dokumenty planistyczne	306
6. Rynek mieszkaniowy i dwz	308
7. Zagospodarowanie przestrzenne	310
8. Załączniki:	316

Spis rysunków

Rysunek 80. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	305
Rysunek 81. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	305
Rysunek 82. Pracujący i bezrobotni	306
Rysunek 83. Statystyki firm (według REGON)	306
Rysunek 84. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	309
Rysunek 85. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	309
Rysunek 86. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	310

Spis map

Mapa 231. Układ transportowy	304
Mapa 232. Mpzp w Gminie Trzebowniko	307
Mapa 233. Struktura osadnicza	311
Mapa 234. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	311
Mapa 235. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	312
Mapa 236. Uzgodnione SOR w Gminie Trzebowniko	313
Mapa 237. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR	314
Mapa 238. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)	315
Mapa 239. Dostęp działek do sieci energetycznej	316
Mapa 240. Dostęp działek do sieci gazowniczej	317
Mapa 241. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	318
Mapa 242. Dostęp działek do sieci wodociągowej	319
Mapa 243. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	320
Mapa 244. Struktura własności terenów	321
Mapa 245. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	322
Mapa 246. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	323
Mapa 247. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	324
Mapa 248. Obecne funkcje terenów i SOR	325
Mapa 249. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty.	326
Mapa 250. Zestawienie wyników analiz	327
Mapa 251. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	328

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

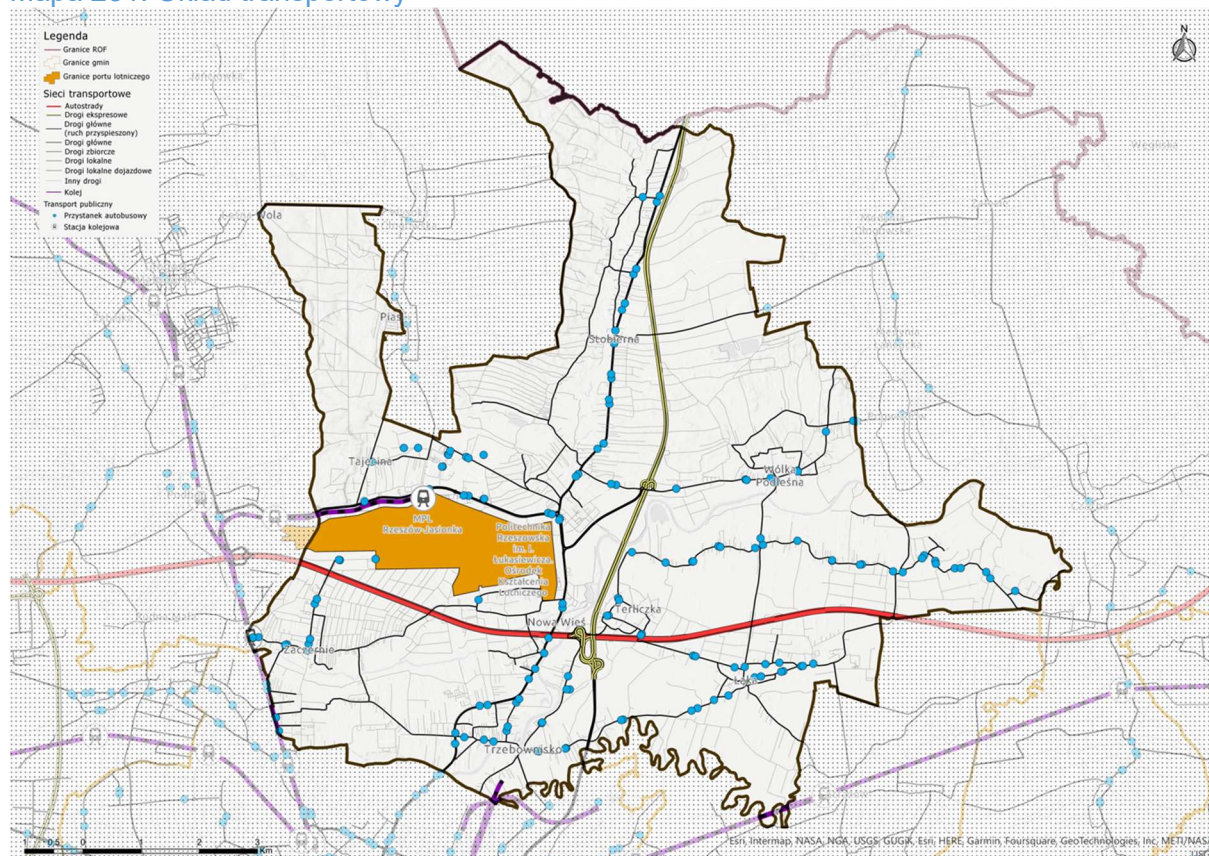
Niniejszy materiał stanowi syntetyczny opis gminy Trzebownisko z podkreśleniem wymiaru przestrzennego przygotowany na potrzeby Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego (SP ROF). Zespół Banku Światowego opracował ten materiał na podstawie danych i analiz wykonanych w ramach Umowy o 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.

2. 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, 1 400 pasażerów na godzinę;
 - terminalem cargo (Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jasionka), który jest najnowocześniejszą jednostką operacyjną na Podkarpaciu, umożliwiającą szybki wzrost przeładunków towarów w regionie Podkarpacia;
- 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 231](#)).

Mapa 231. Układ transportowy



Źródło: opracowanie własne

Znaczny wpływ na atrakcyjność gminy ma ponadto zlokalizowane na jej terenie Centrum Wystawienniczo-Kongresowe G2A Arena oraz powstające Podkarpackie Centrum Nauki "Łukasiewicz".

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

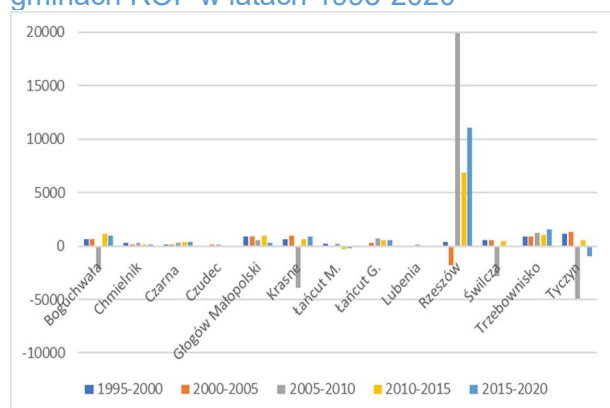
- kompleksy rolne i niewielkie kompleksy leśne w północnej części gminy;
- teren lotniska z obszarami aktywizacji gospodarczej wokół w środkowo-zachodniej części gminy;
- dolina Wisłoka wraz z dopływami stanowiąca najważniejszy korytarz ekologicznego z perspektywy całości układu przyrodniczego ROP;
- 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 ROP.

3. Demografia

Według danych GUS na koniec 2020 roku gminę zamieszkiwało **22 633 mieszkańców**. Pod względem liczby mieszkańców, Trzebownisko jest drugą co do wielkości po Rzeszowie gminą ROP i stanowi 6% potencjału ludnościowego Obszaru. Porównując dane do lat poprzednich dostrzegamy jest coroczny wzrost liczby ludności ([Rysunek 80](#), [Rysunek 81](#)).

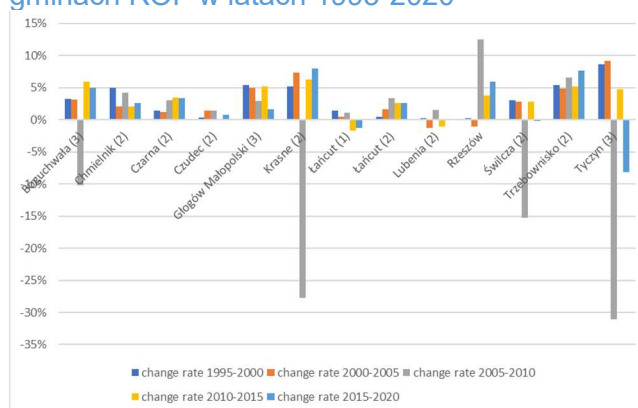
Prognozy demograficzne GUS wskazują, że w perspektywie 2030 roku ludność gminy ma szansę przyrosnąć o 7-8%. Na dziś trudno jest dokonać oceny tego, w jaki sposób wojna w Ukrainie wpłynie na liczbę osób zamieszkujących sąsiadujące z nią województwo podkarpackie, w tym na samą gminę Trzebownisko. Wstępnie 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 80. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 81. 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.

4. 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.

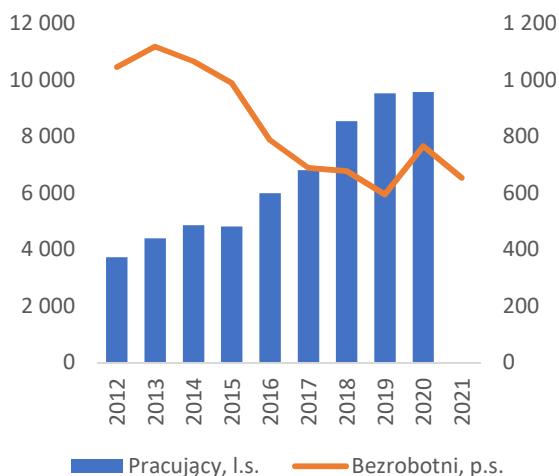
Na koniec 2021 r. w gminie zarejestrowanych było 654 bezrobotnych, w tym 346 kobiet i 308 mężczyzn (Rysunek 82). Poziom bezrobocia rejestrowanego pozostaje wyższy niż przed pandemią.

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 mikrofirmy (do 9 zatrudnionych), które na koniec 2021 roku stanowiły 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 2 218. 85 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób, a cztery 250 i więcej zatrudnionych (Rysunek 83). Za pozytywną tendencję należy uznać systematyczny wzrost liczby większych podmiotów, o czym świadczy fakt, że na koniec 2021

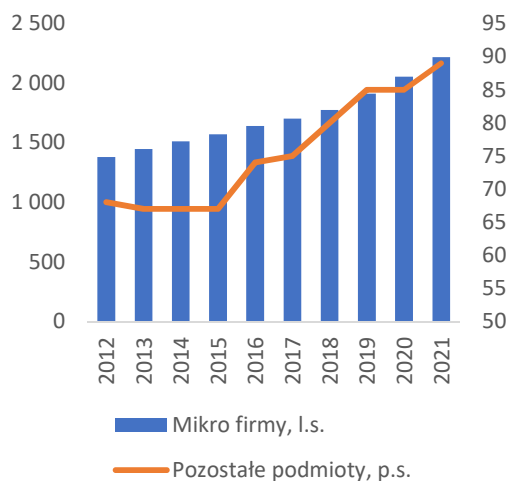
r. liczba firm zatrudniających 10 i więcej osób była o 1/3 wyższa niż w 2015 r. Na tle innych gmin ROFu, Trzebowniko charakteryzuje wysokie zaangażowanie kapitału zagranicznego. Według danych GUS na koniec 2021 r. na terenie gminy zlokalizowane były 33 spółki handlowe z udziałem takiego kapitału.

Rysunek 82. Pracujący i bezrobotni



Źródło: GUS

Rysunek 83. 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.

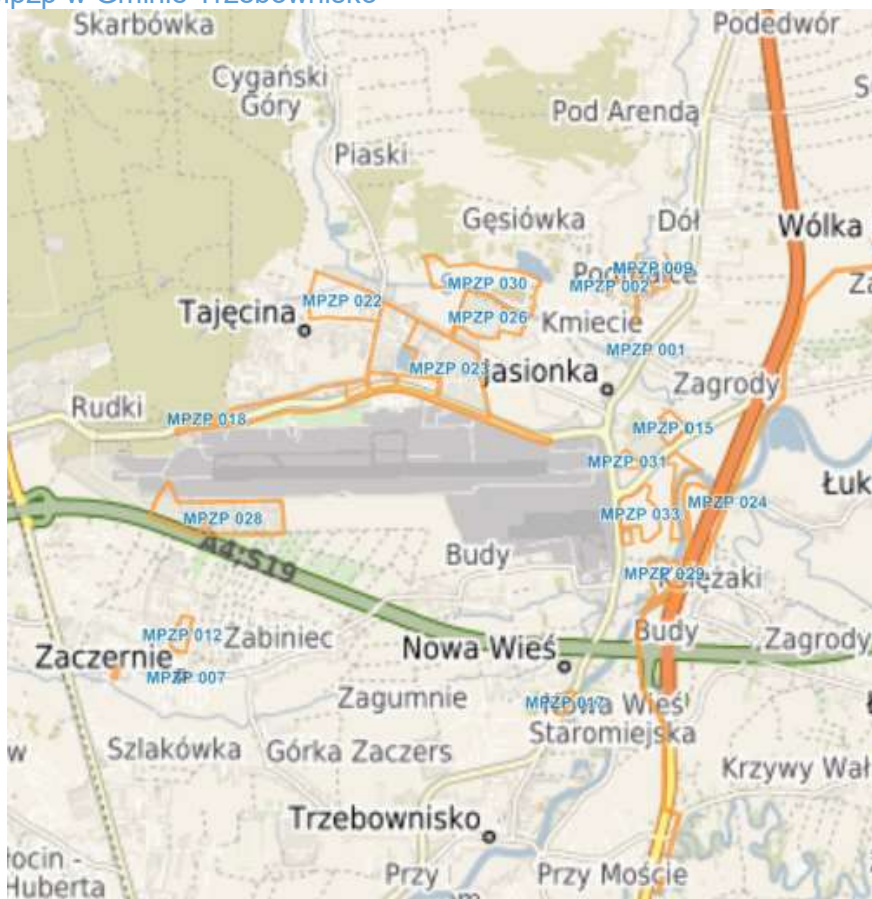
Gmina potrzebuje także strategii w odniesieniu do zapewniania obecnym na jej terenie firmom dostępu do relatywnie taniej i czystej energii, w związku z rosnącymi wymaganiami raportowania oddziaływania na środowisko będzie to w perspektywie krótkiego okresu ważny element konkurencyjności.

5. 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 232](#)). 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 planistycznego w gminie Trzebownisko jest generalnie niski, ale na tle innych gmin ROF (poza miastem Rzeszów oraz gminami Czudec i Łańcut) przybiera wartość zbliżoną do średniej (Tabela 12).

Mapa 232. Mpzp w Gminie Trzebownisko



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

Tabela 12. 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 sporządzone na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. oraz ustawy z 27 marca 2003 r.

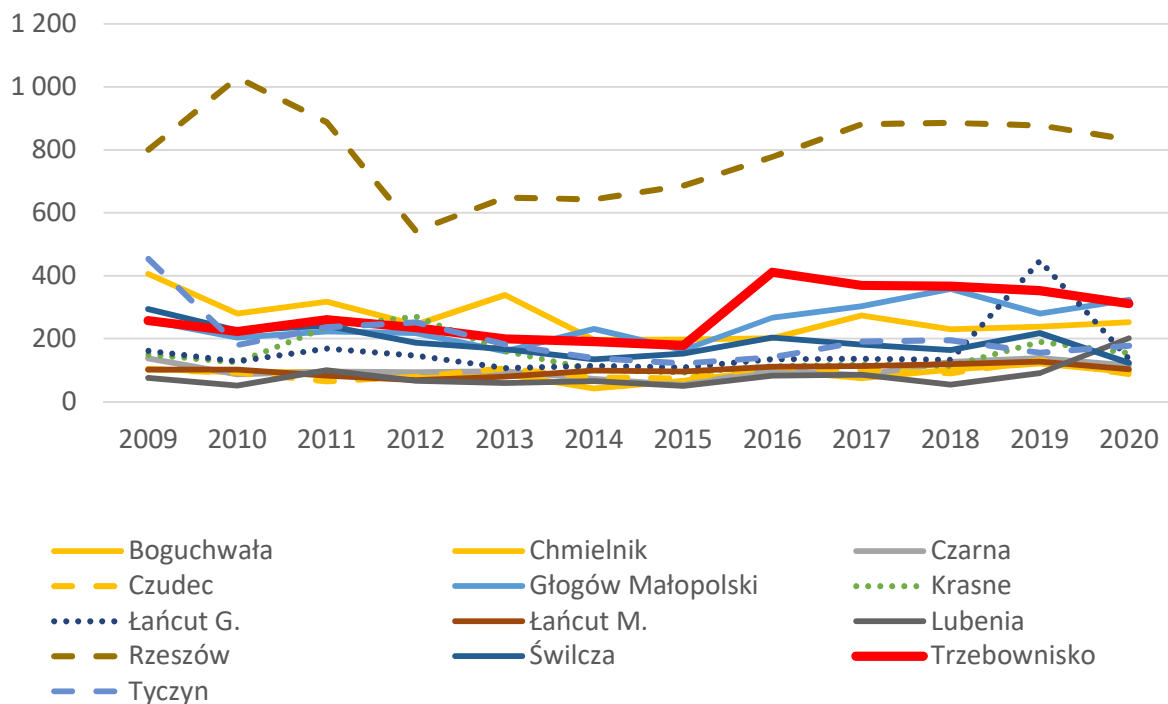
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS.

6. Rynek mieszkaniowy i dwz

Wobec relatywnie niewielkiego pokrycia planistycznego gminy, realne procesy w zakresie zagospodarowania przestrzennego opierają się 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 84](#) i [Rysunek 85](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1 708 nowych mieszkań. W ciągu ostatniej dekady, rocznie oddawano średnio 128 nowych mieszkań.¹³

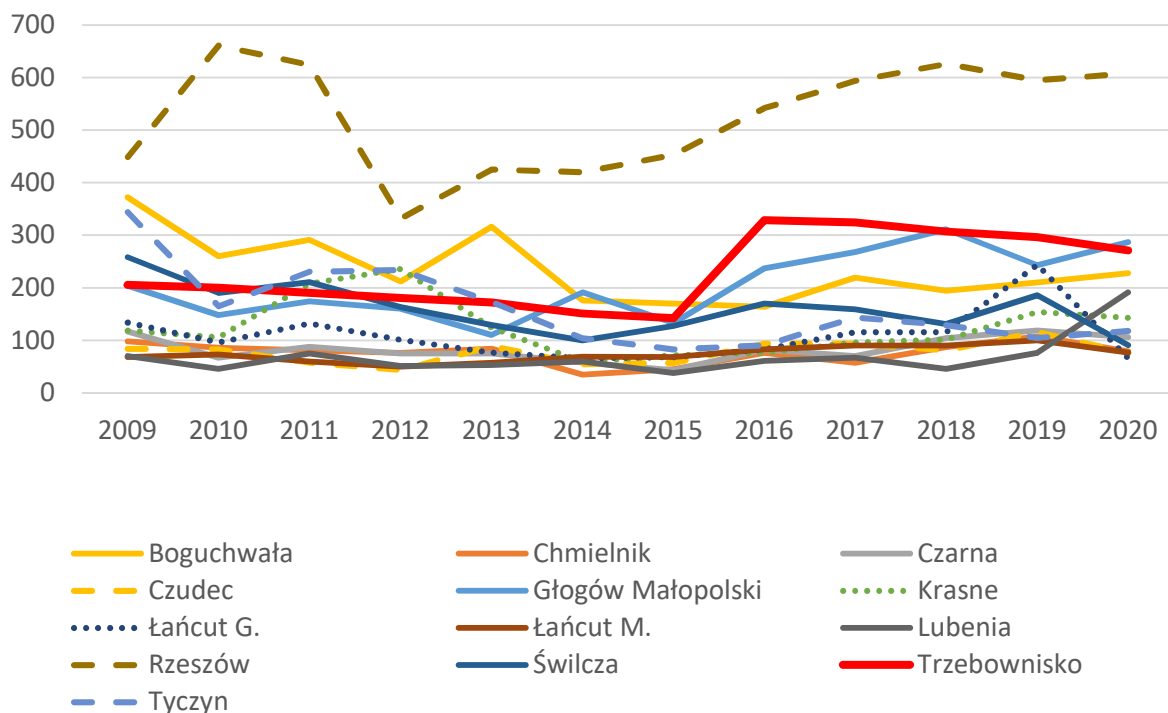
¹³ Dane GUS

Rysunek 84. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



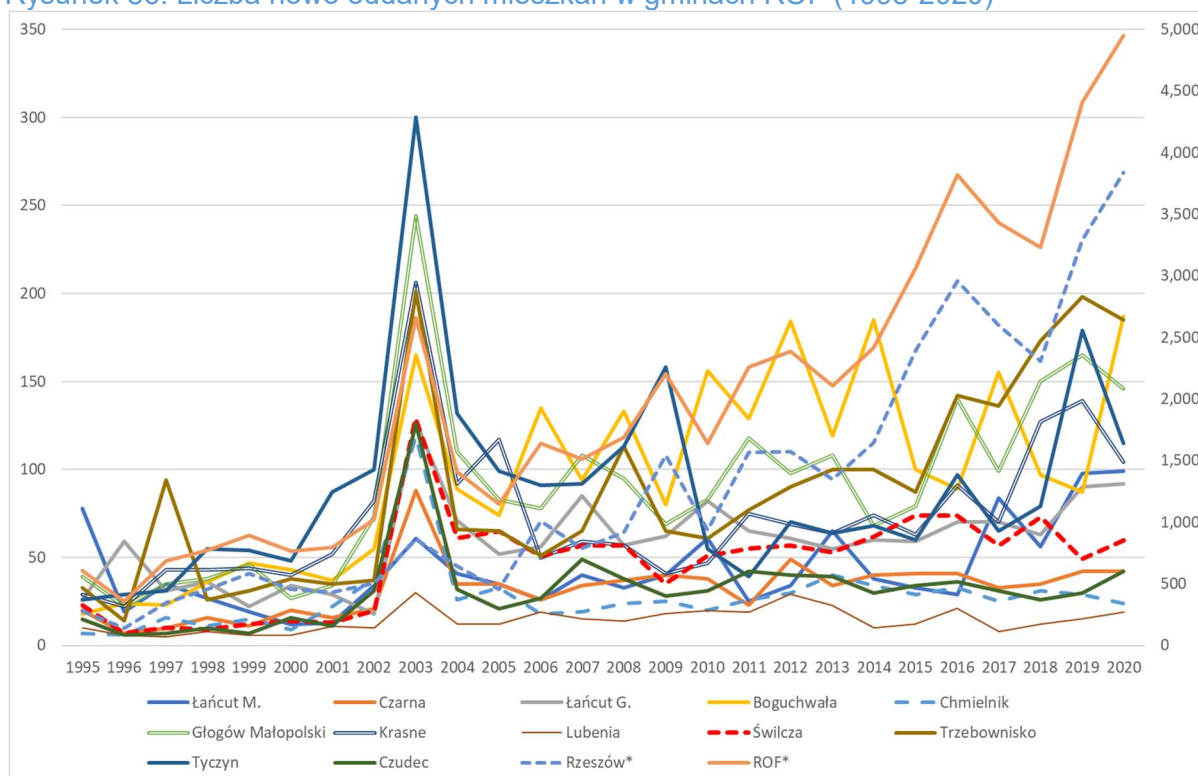
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 85. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 86. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

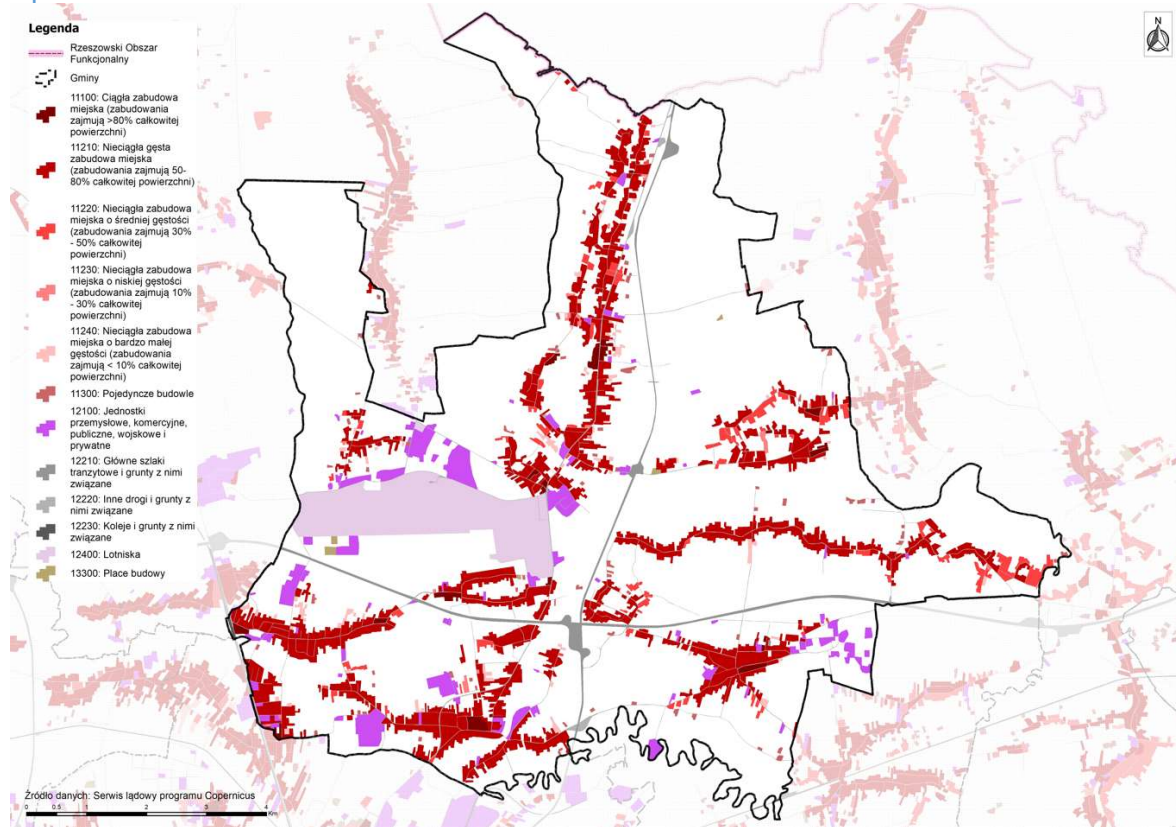
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Struktura osadnicza gminy jest 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 233](#)).

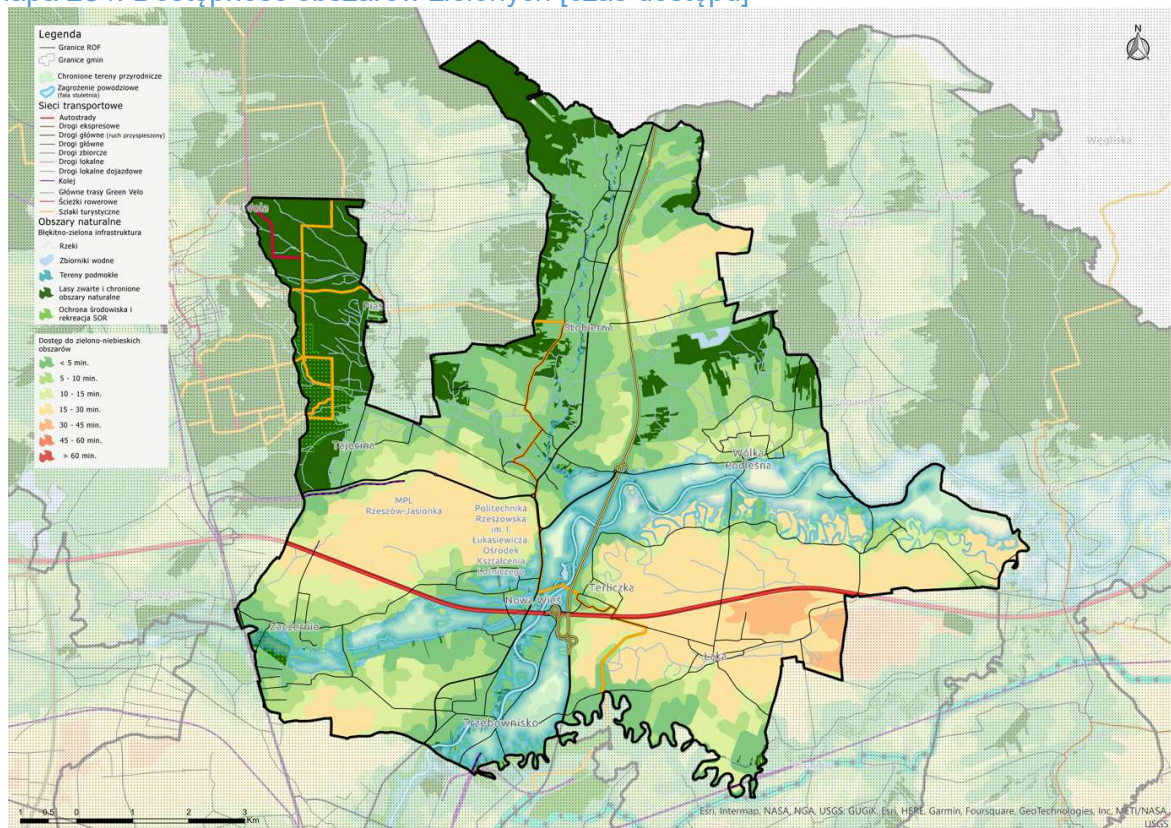
Miejscowości gminy charakteryzują się podobnym, niezbyt dobrym dostępem do terenów zieleni, w większości od 15 do 30 minut dojazdu. Wyraźnie lepszym dostępem do zieleni wyróżnia się miejscowość Stobierna, w północnej części gminy ([Mapa 234](#) i [Mapa 235](#)).

Mapa 233. Struktura osadnicza



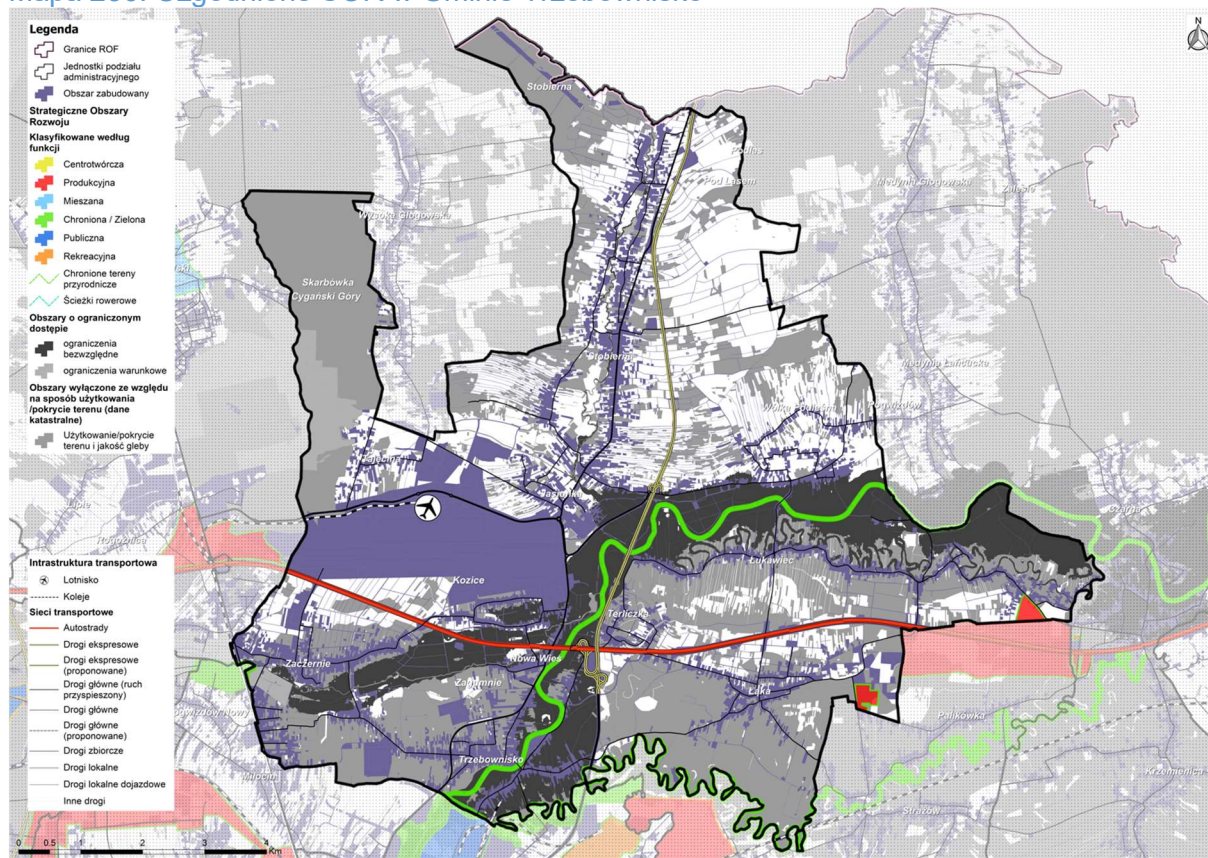
Źródło: opracowanie własne

Mapa 234. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 236. Uzgodnione SOR w Gminie Trzebowńsko

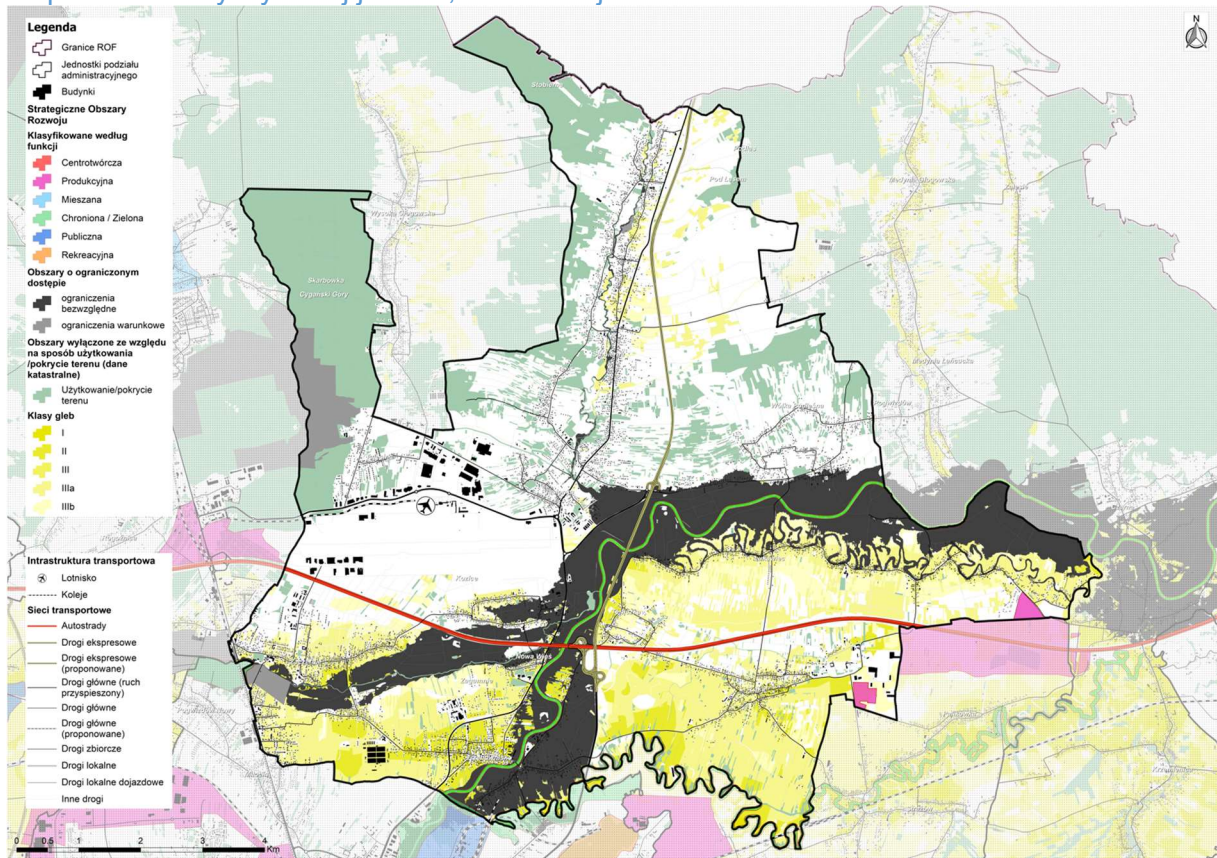


Źródło: opracowanie własne

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.).

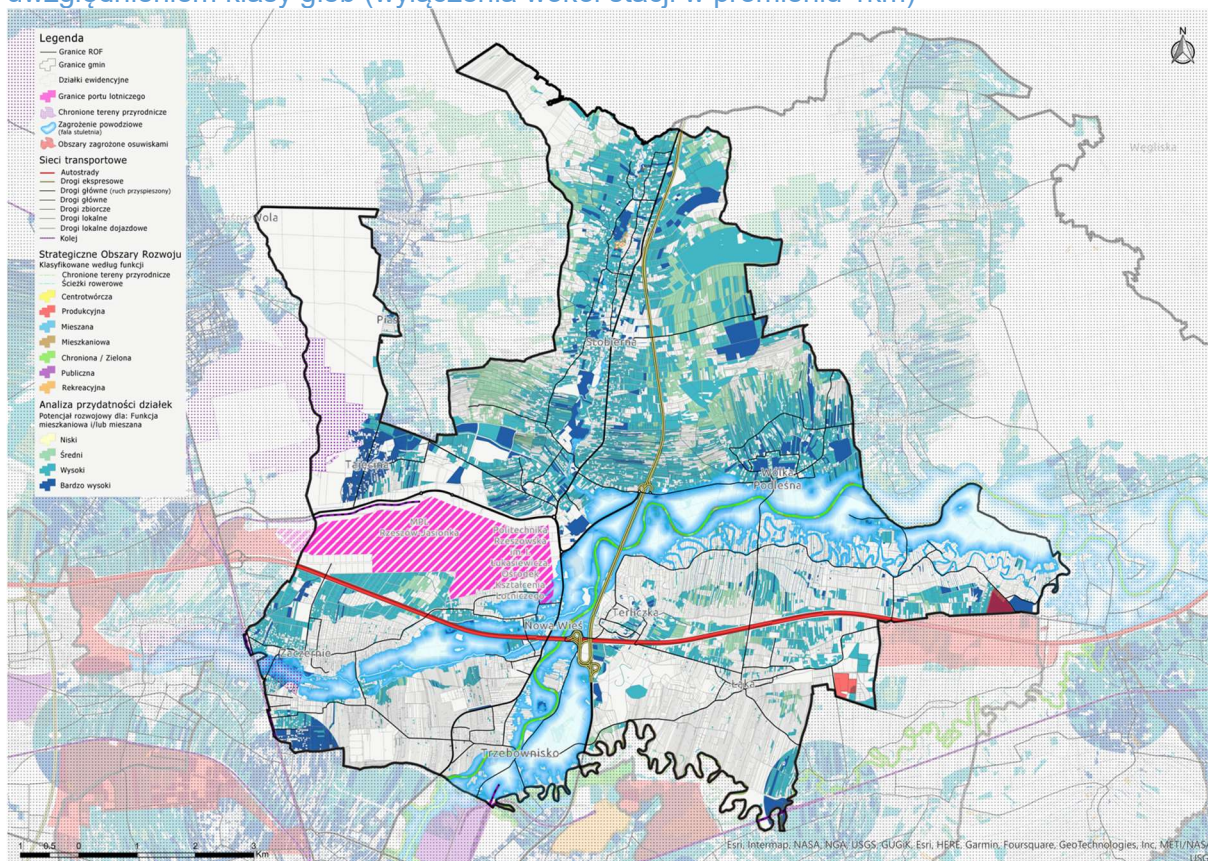
Choć analizy przydatności terenów pod różne funkcje zagospodarowania wskazują na ograniczenia rozwojowe w południowej części gminy, związane z występowaniem gleb wysokiej jakości (Mapa 237), to jednak założenie to powinno zostać uchylone dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A4, 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 **południową 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

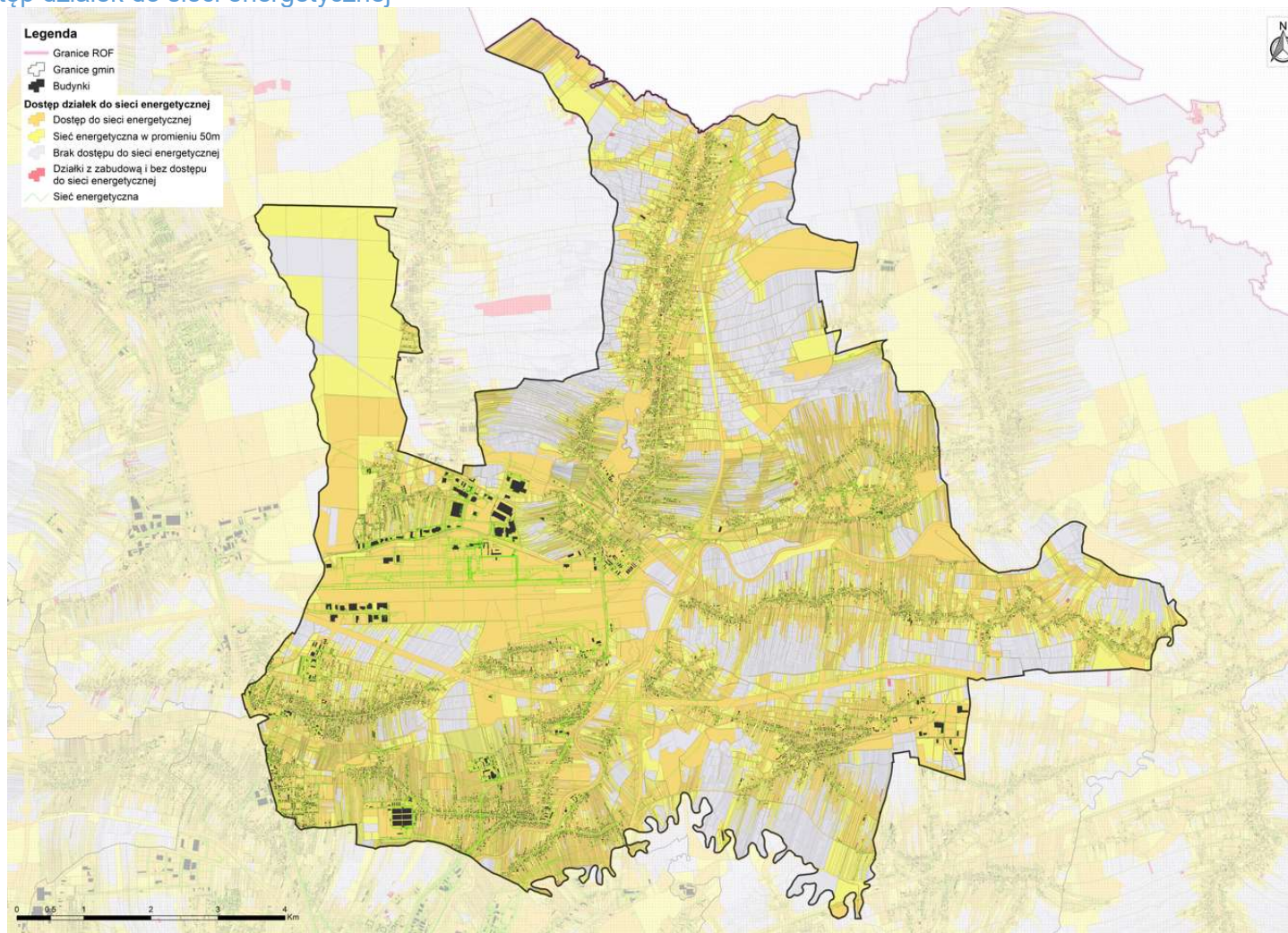
Mapa 238. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

8. Załączniki:

Mapa 239. Dostęp działek do sieci energetycznej



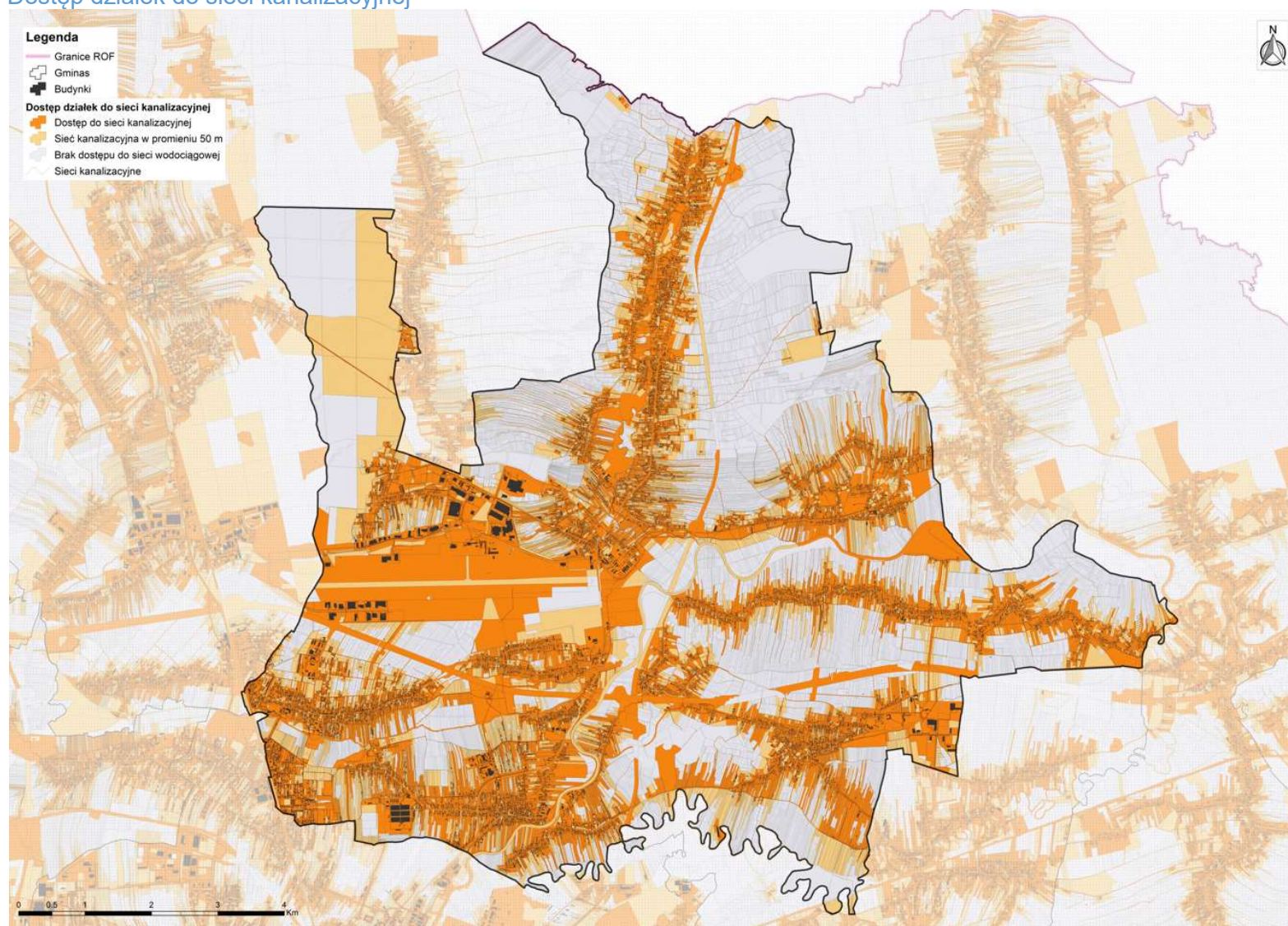
Źródło: opracowanie własne

Mapa 240. Dostęp działek do sieci gazowniczej



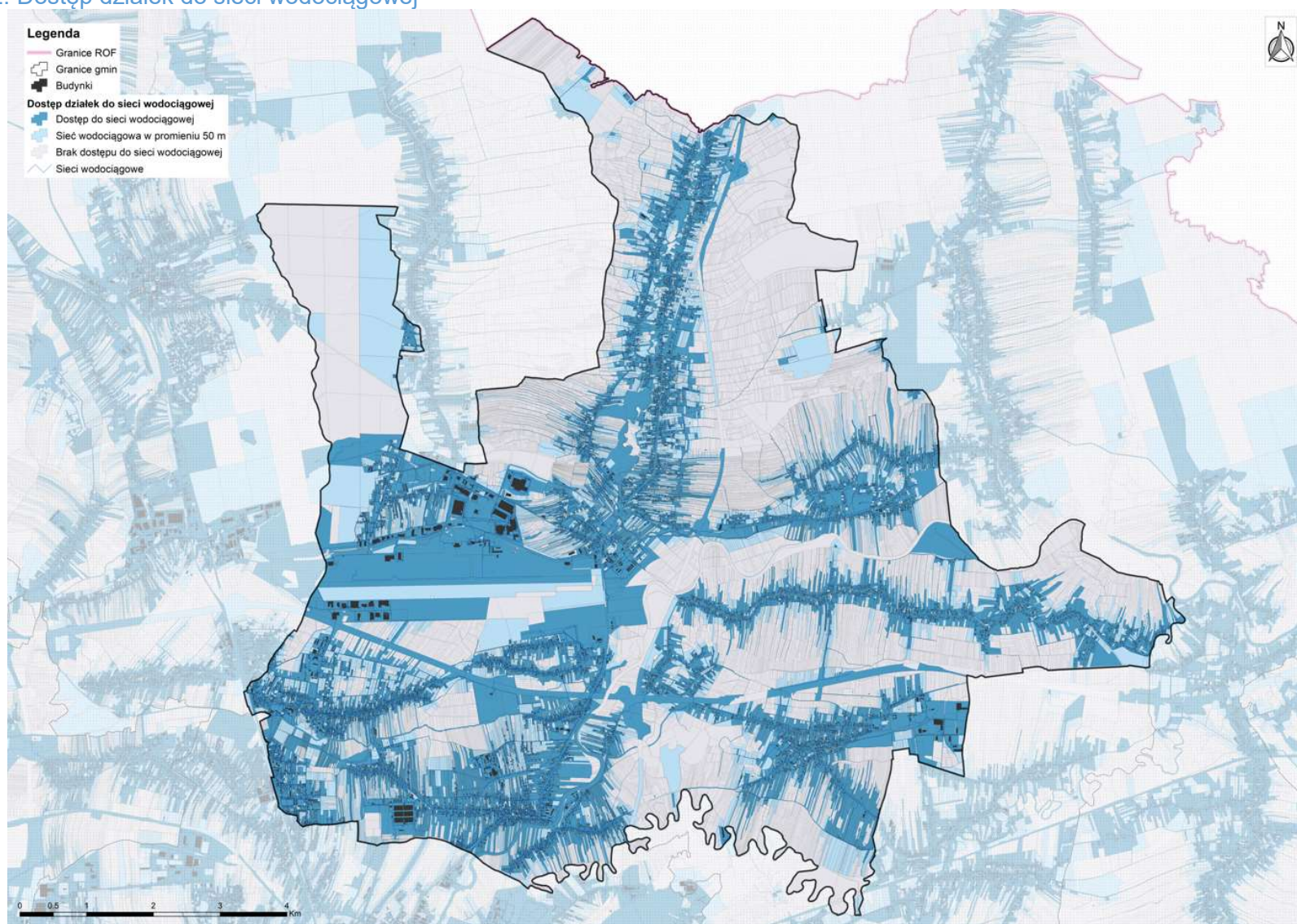
Źródło: opracowanie własne

Mapa 241. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



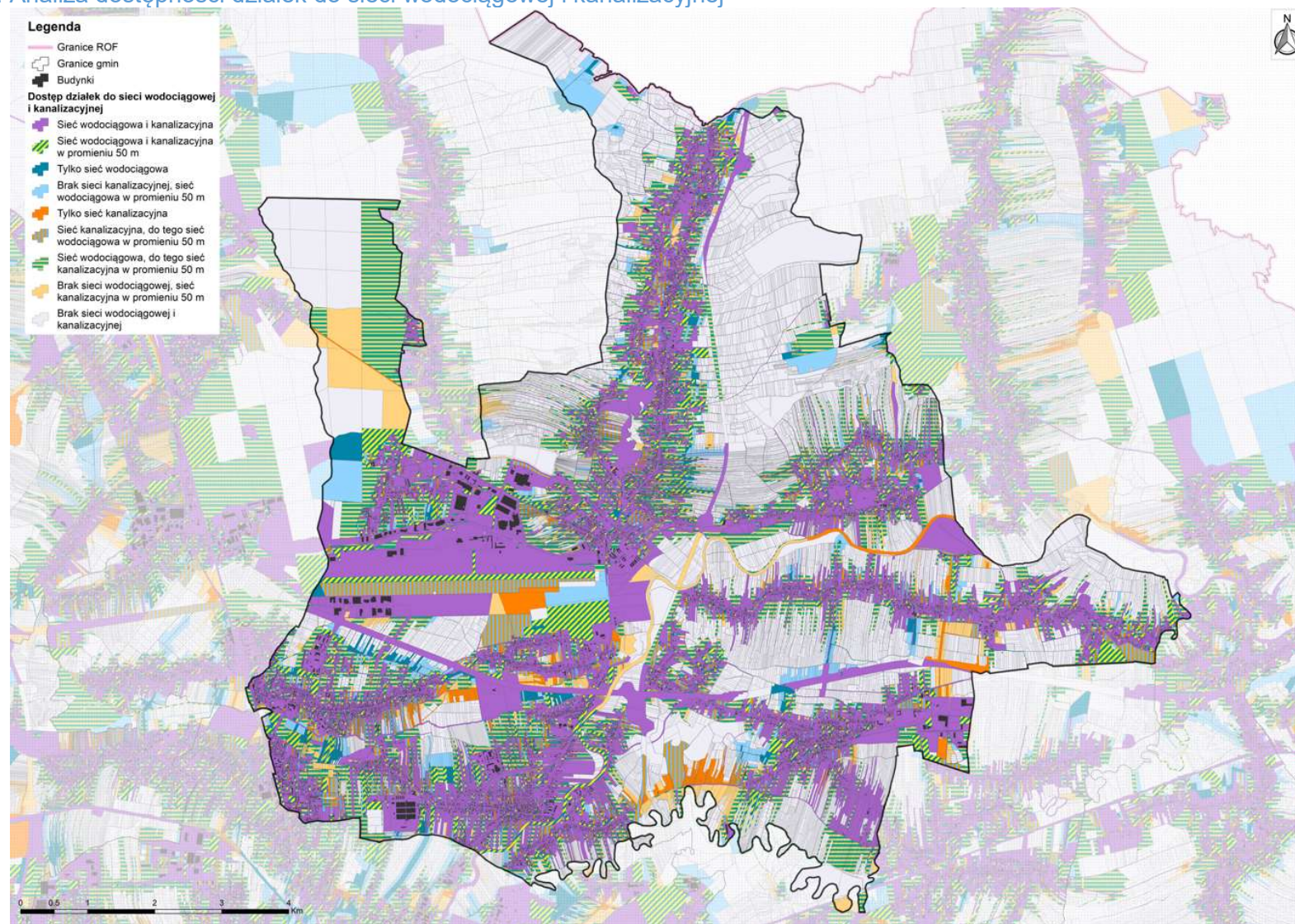
Źródło: opracowanie własne

Mapa 242. Dostęp działek do sieci wodociągowej



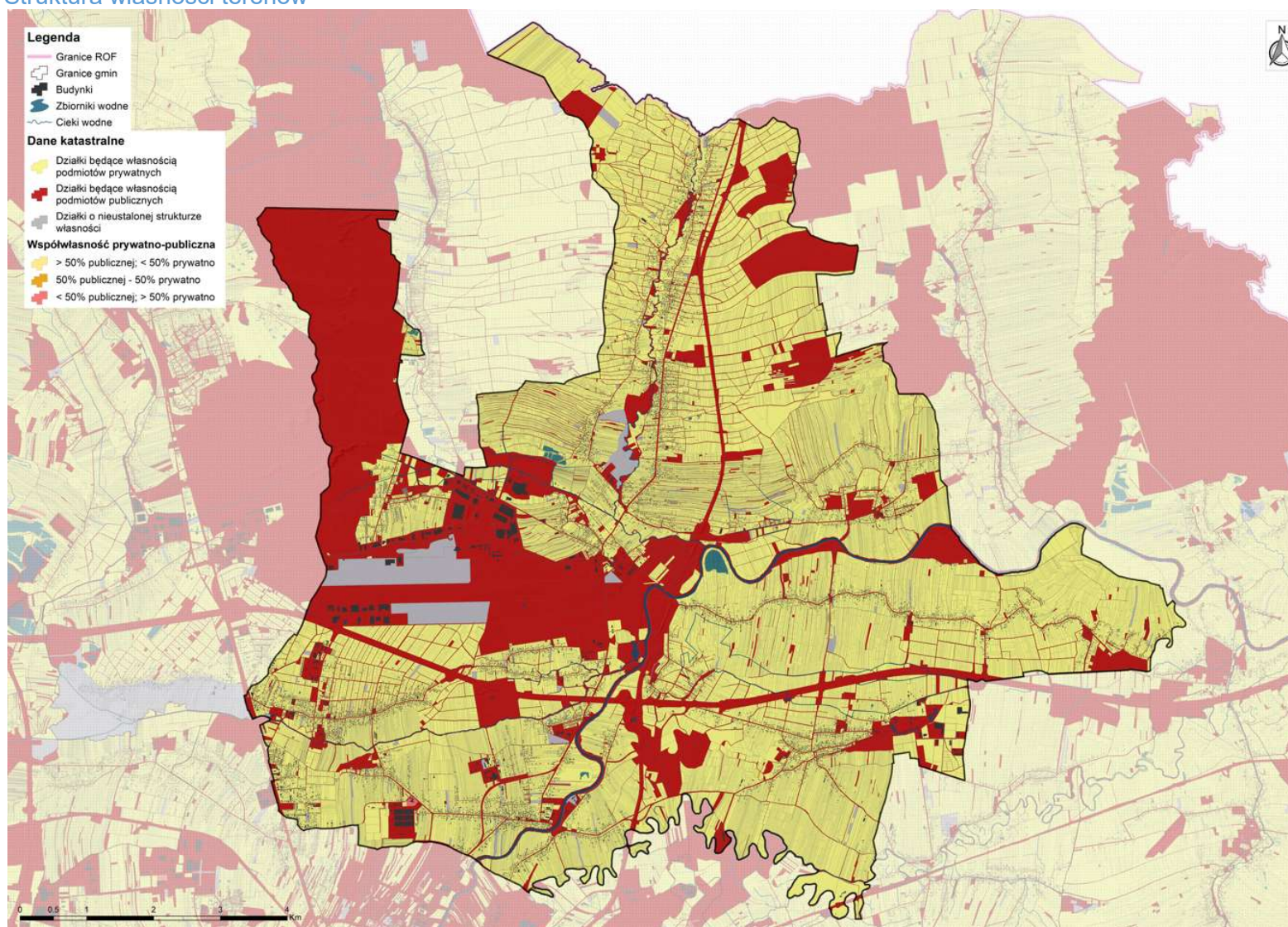
Źródło: opracowanie własne

Mapa 243. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



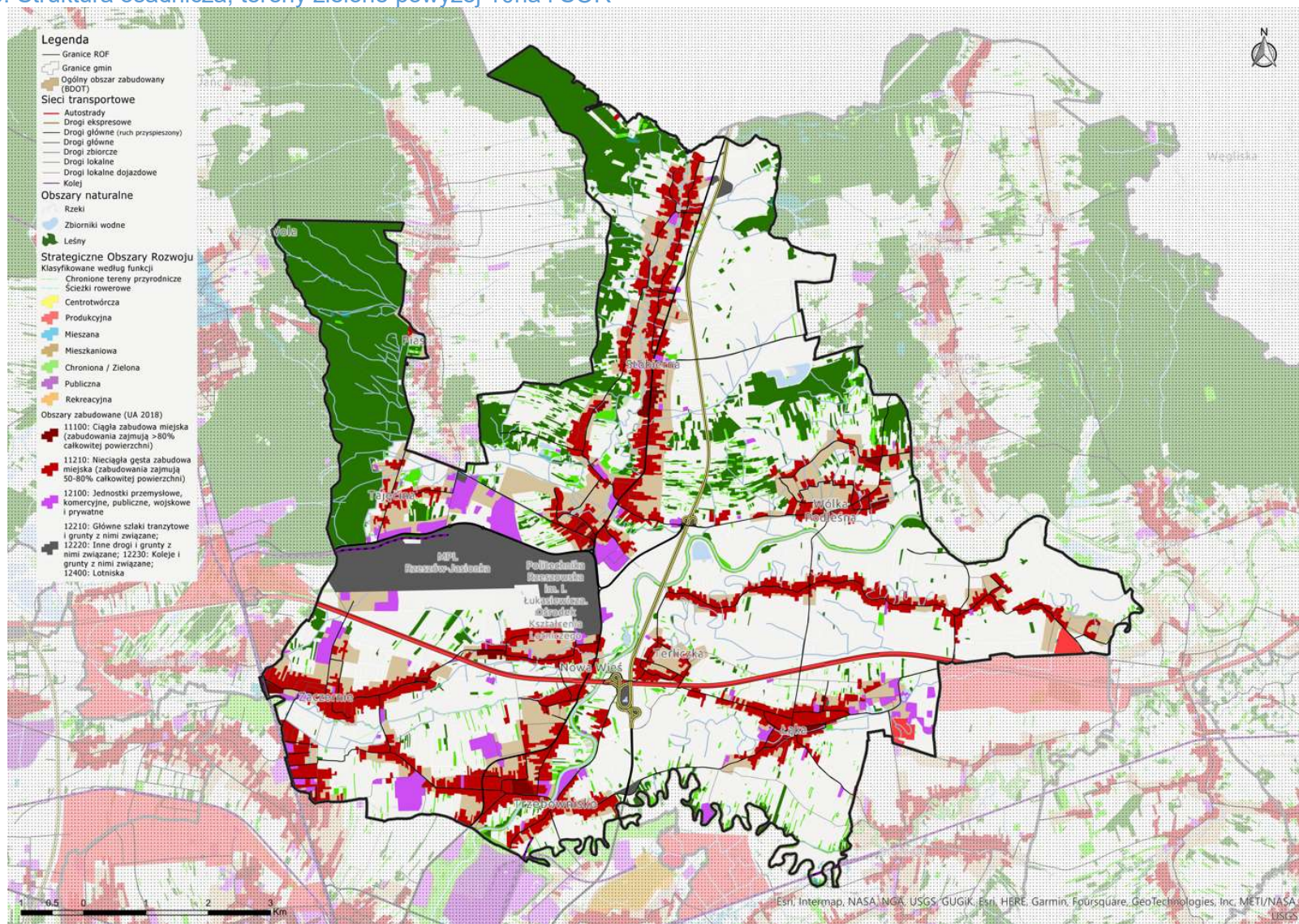
Źródło: opracowanie własne

Mapa 244. Struktura własności terenów



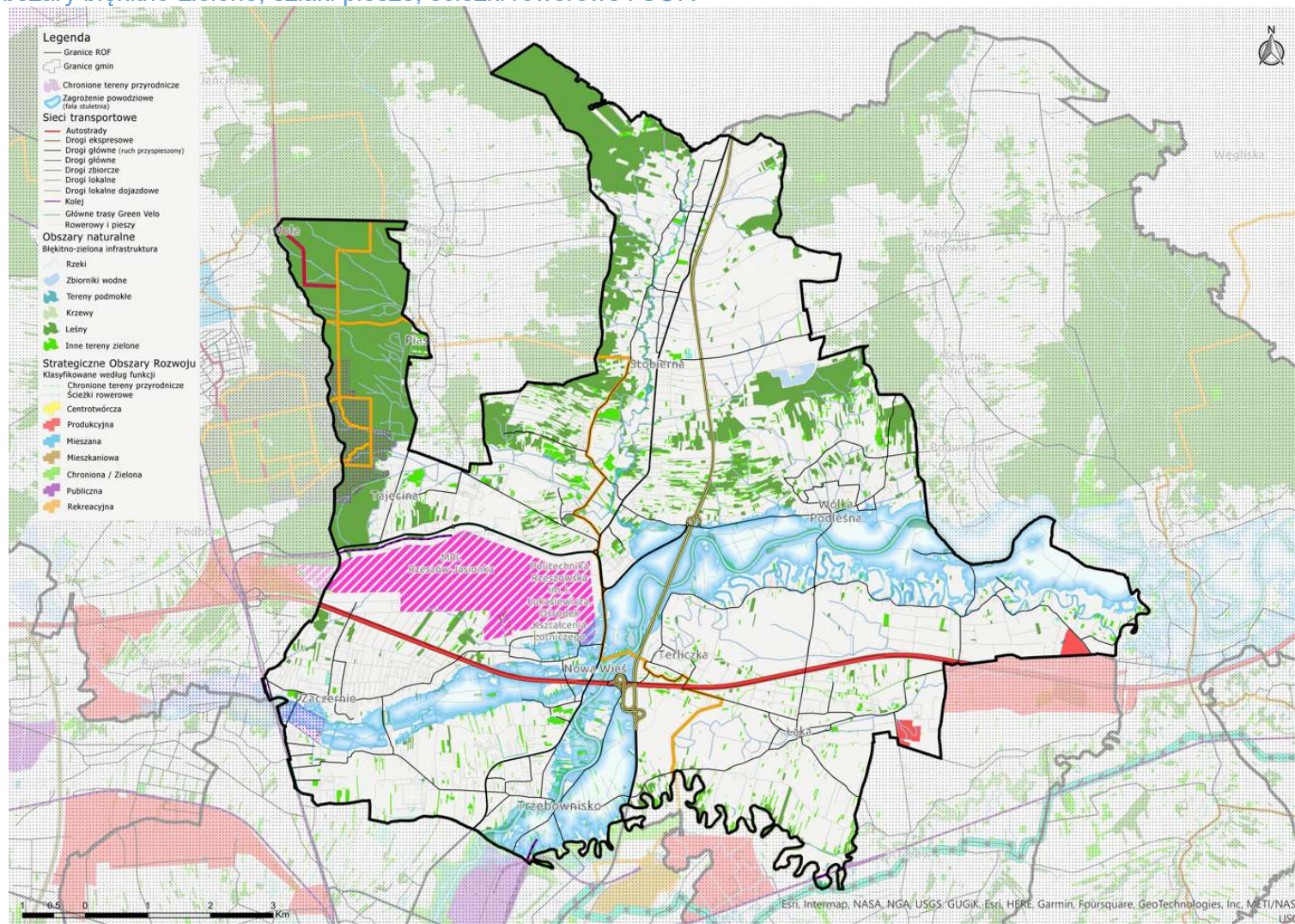
Źródło: opracowanie własne

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



Źródło: opracowanie własne

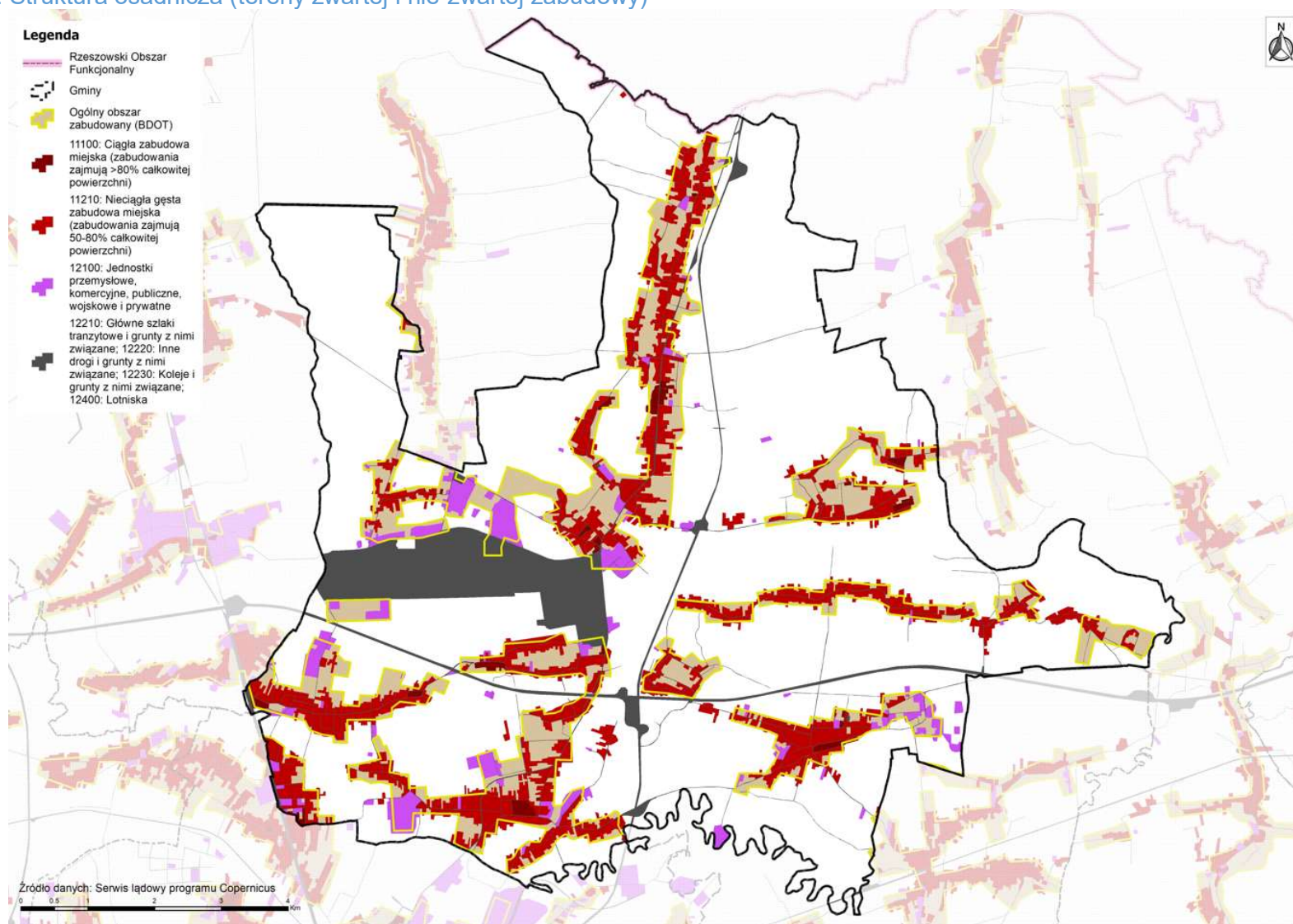
Mapa 246. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



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

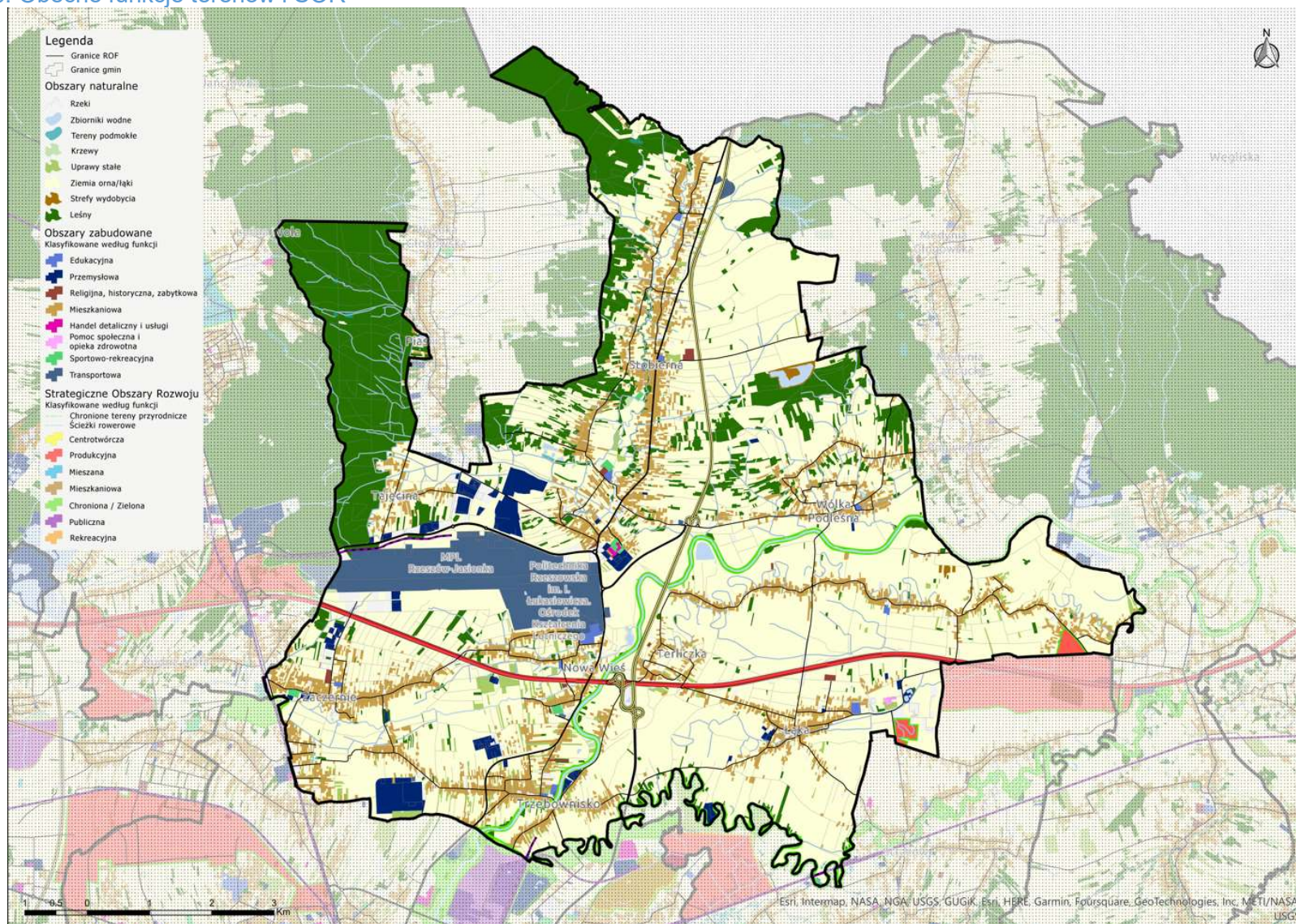
Źródło: opracowanie własne

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

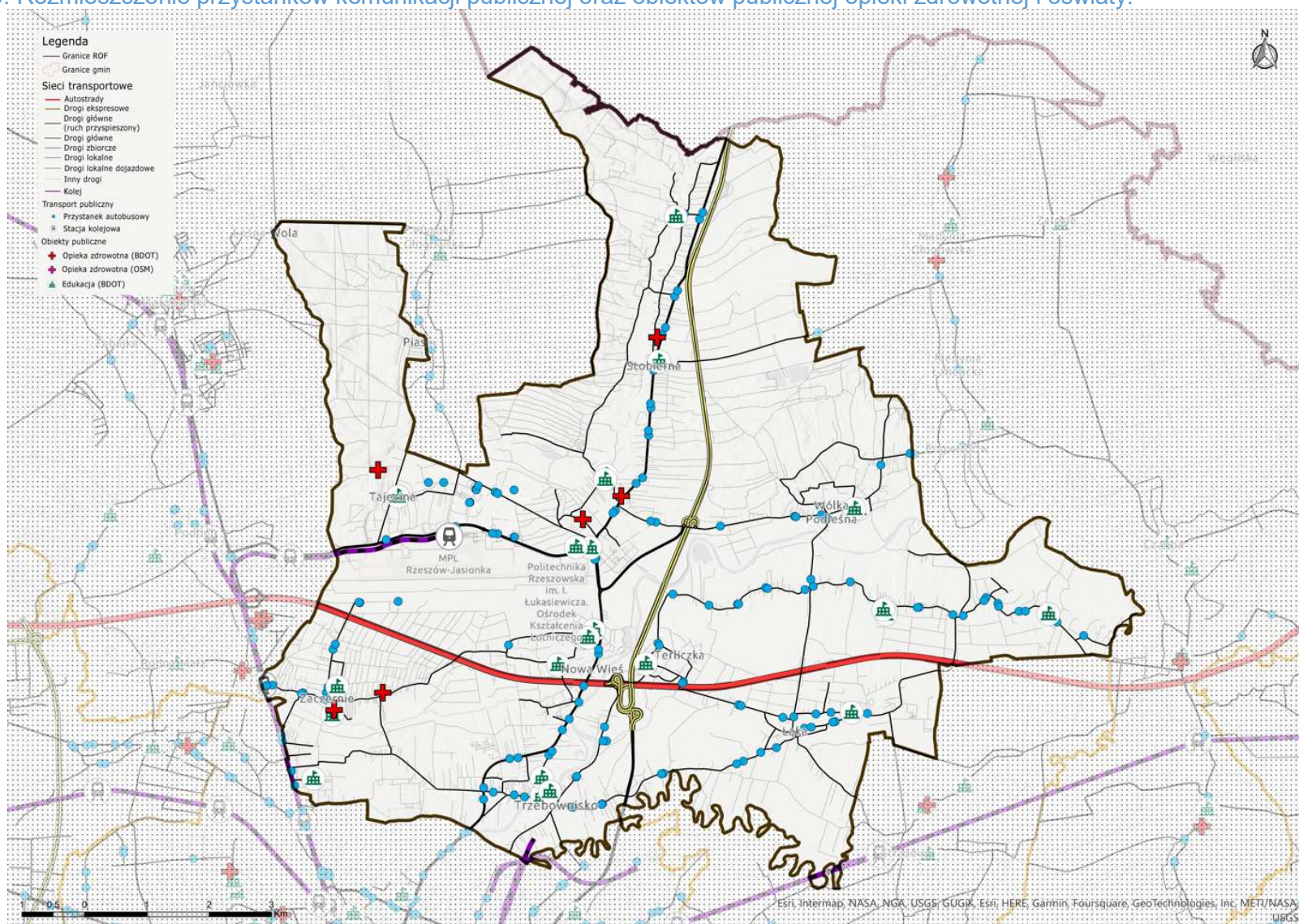


Źródło: opracowanie własne

Mapa 248. Obecne funkcje terenów i SOR

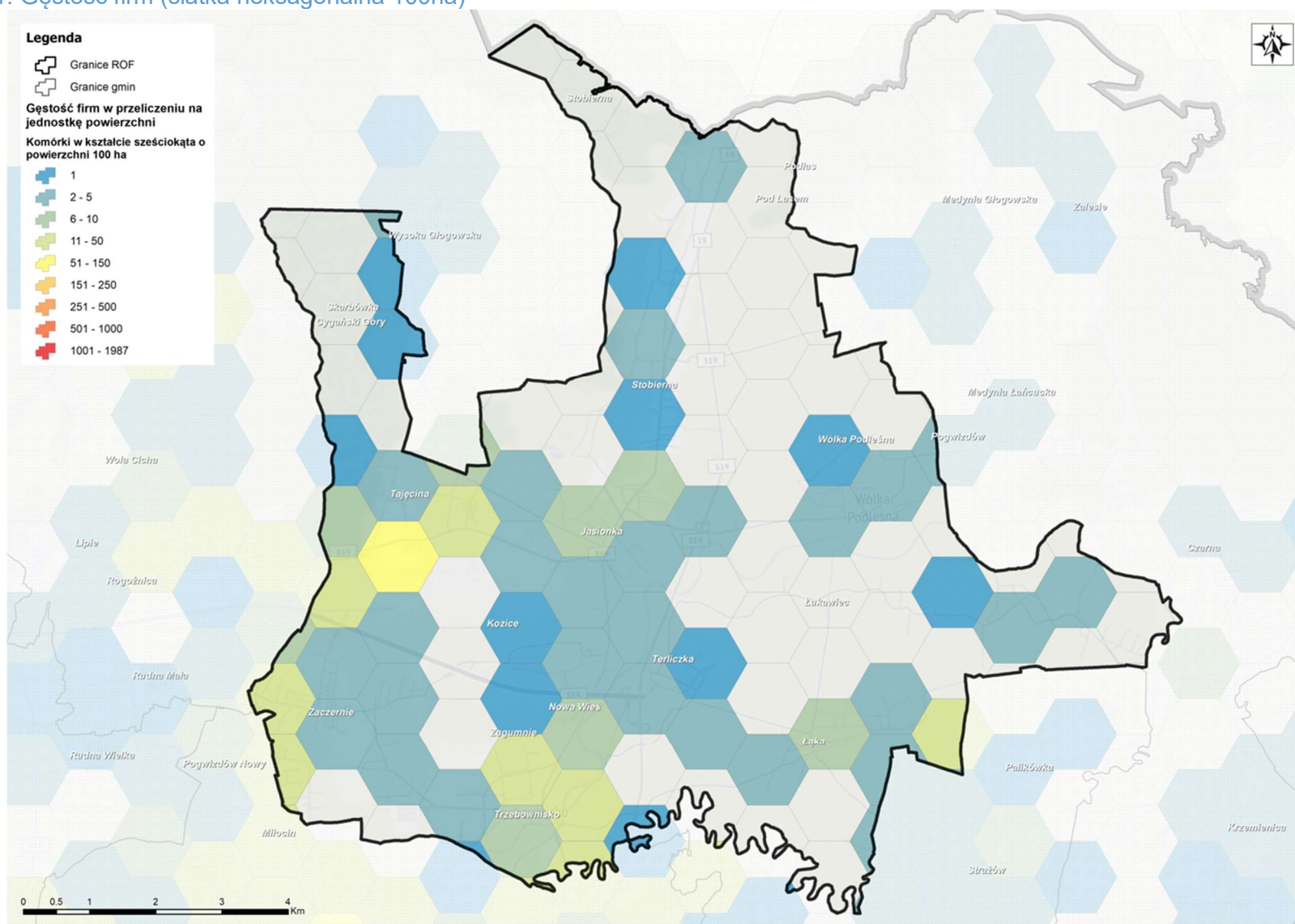


Mapa 249. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty.



Źródło: opracowanie własne

Mapa 251. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)

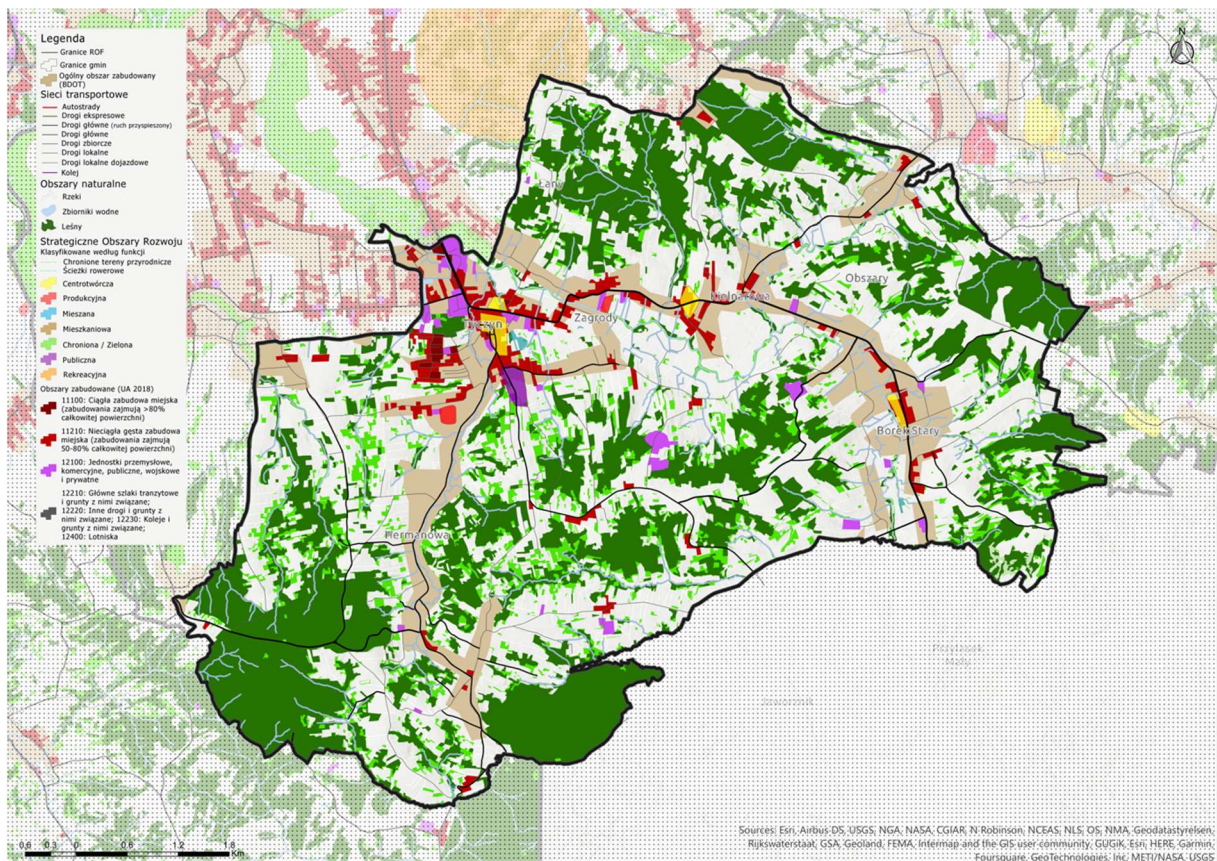


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych Dun & Bradstreet.

Strategia Przestrzenna Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF

TYCZYN

syntetyczny opis gminy na potrzeby Strategii Przestrzennej ROF



Styczeń 2023

Spis treści

1. Wstęp.....	332
2. Informacje ogólne o gminie	332
3. Demografia.....	333
4. Główne wskaźniki gospodarcze.....	334
5. Dokumenty planistyczne.....	335
6. Rynek mieszkaniowy i dwz.....	337
7. Zagospodarowanie przestrzenne	340
8. Załączniki	344

Spis rysunków

Rysunek 87. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020	333
Rysunek 88. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020.....	333
Rysunek 87. Wybrane wielkości ROF z oraz bez Rzeszowa	334
Rysunek 90. Pracujący i bezrobotni.....	335
Rysunek 91. Statystyki firm (według REGON).....	335
Rysunek 92. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem	338
Rysunek 93. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne	339
Rysunek 94. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)	339

Spis map

Mapa 252. Układ transportowy	332
Mapa 253. Mpszp w Gminie Tyczyn.....	336
Mapa 254. Struktura osadnicza	340
Mapa 255. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]	341
Mapa 256. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha	341
Mapa 257. Uzgodnione SOR w Gminie Tyczyn	342
Mapa 258. Gleby wysokiej jakości, inne funkcje terenów oraz SOR	343
Mapa 259. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km).....	343
Mapa 260. Dostęp działek do sieci energetycznej	344
Mapa 261. Dostęp działek do sieci gazowniczej	345
Mapa 262. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej	346
Mapa 263. Dostęp działek do sieci wodociągowej	347
Mapa 264. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	348
Mapa 265. Struktura własności terenów	349
Mapa 266. Struktura osadnicza, tereny zielone powyżej 10ha i SOR	350
Mapa 267. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR	351
Mapa 268. Struktura osadnicza (tereny zwartej i nie-zwartej zabudowy)	352
Mapa 269. Obecne funkcje terenów i SOR.....	353
Mapa 270. Rozmieszczenie przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów publicznej opieki zdrowotnej i oświaty	354
Mapa 271. Zestawienie wyników analiz	355
Mapa 272. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)	356

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.

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

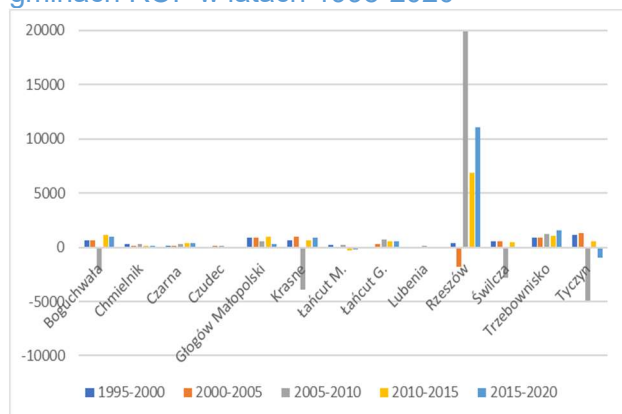
- jest częścią Obszaru Funkcjonalnego Pogórzy Karpackich, gmina ma powierzchnię ok 53 km²,
- gmina miejsko-wiejska z ośrodkami naukowo-dydaktycznymi o znaczeniu ponadlokalnym, zogniskowana miastem Tyczyn i wsiami Kielnarowa, Hermanowa, Borek Stary,
- dolina rzeczki Strug o istotnych walorach korytarza 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

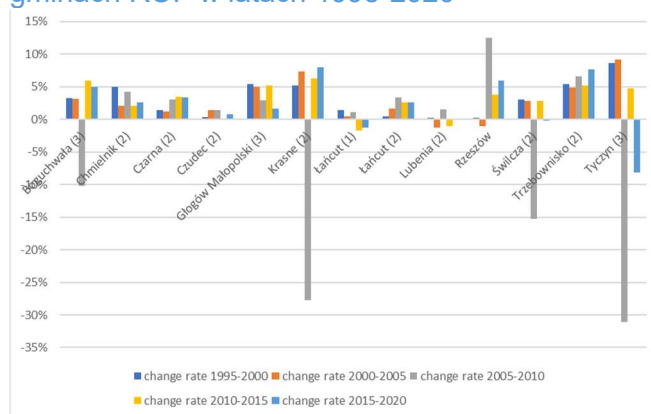
Według danych GUS na koniec 2021 roku gminę zamieszkiwało **10 725 mieszkańców**. Tyczyn stanowi 3% potencjału ludnościowego ROF. Analiza rozwoju demograficznego gminy w dłuższym okresie (2014-2020) pokazuje w miarę ujemną dynamikę rozwoju, ze spadkiem demograficznym na poziomie -8%. Duża utrata ludności 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 87. Zmiany liczby ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

Rysunek 88. Procentowe zmiany ludności w gminach ROF w latach 1995-2020



Źródło: GUS

W strukturze ludności gminy, wg danych GUS z 2020r 6 939 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.

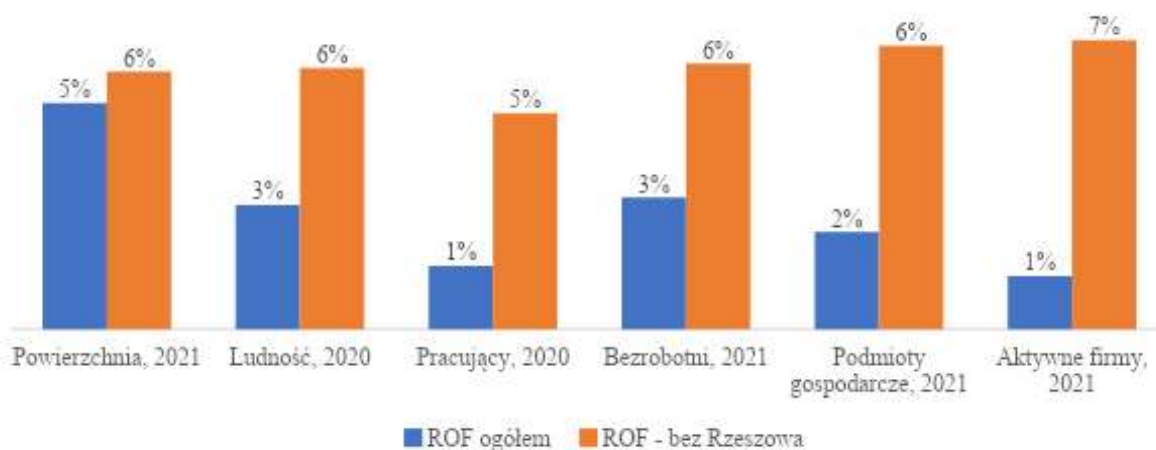
4. Główne wskaźniki gospodarcze

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 (Rysunek 89).

Rysunek 89. 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).

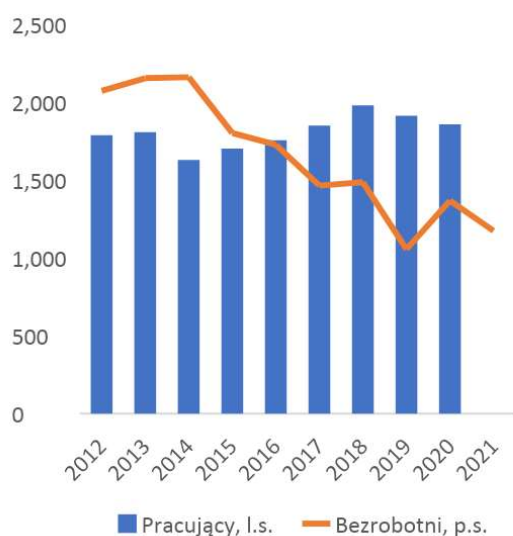
Na koniec 2021 roku jako bezrobotne zarejestrowanych było 376 osób (190 kobiet i 186 mężczyzn, Rysunek 90). Tyczyn należy do tych gmin ROF, w których liczba bezrobotnych pozostaje wyższa niż przed pandemią (na koniec 2019 r. było 338 osób bezrobotnych). Relacja bezrobotnych do liczby osób w wieku produkcyjnym 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 mikrofirmy (do 9 zatrudnionych), na koniec 2021 roku stanowiły one nieco ponad 96% wszystkich podmiotów, a ich łączna liczba wynosiła 1 060. 40 podmiotów zatrudniało od 10 do 249 osób (Rysunek 91). 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.

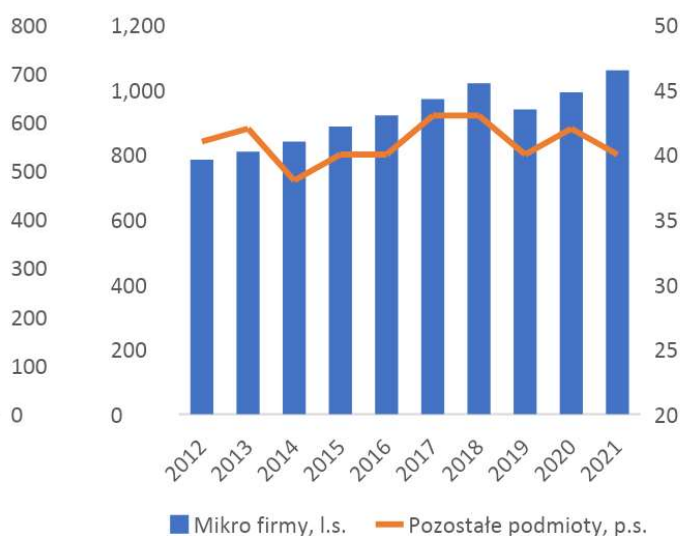
¹⁴ Na bazie informacji zawartych w bazie D&B, z wyłączeniem jednoosobowych działalności gospodarczych.

Działające na terenie gminy firmy generują roczne przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 0,7-0,8 miliarda złotych.

Rysunek 90. Pracujący i bezrobotni



Rysunek 91. 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 253*). 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 13).

Mapa 253. Mpzp w Gminie Tyczyn



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

Tabela 13. 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		Projekt y 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
Trzebownik	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.

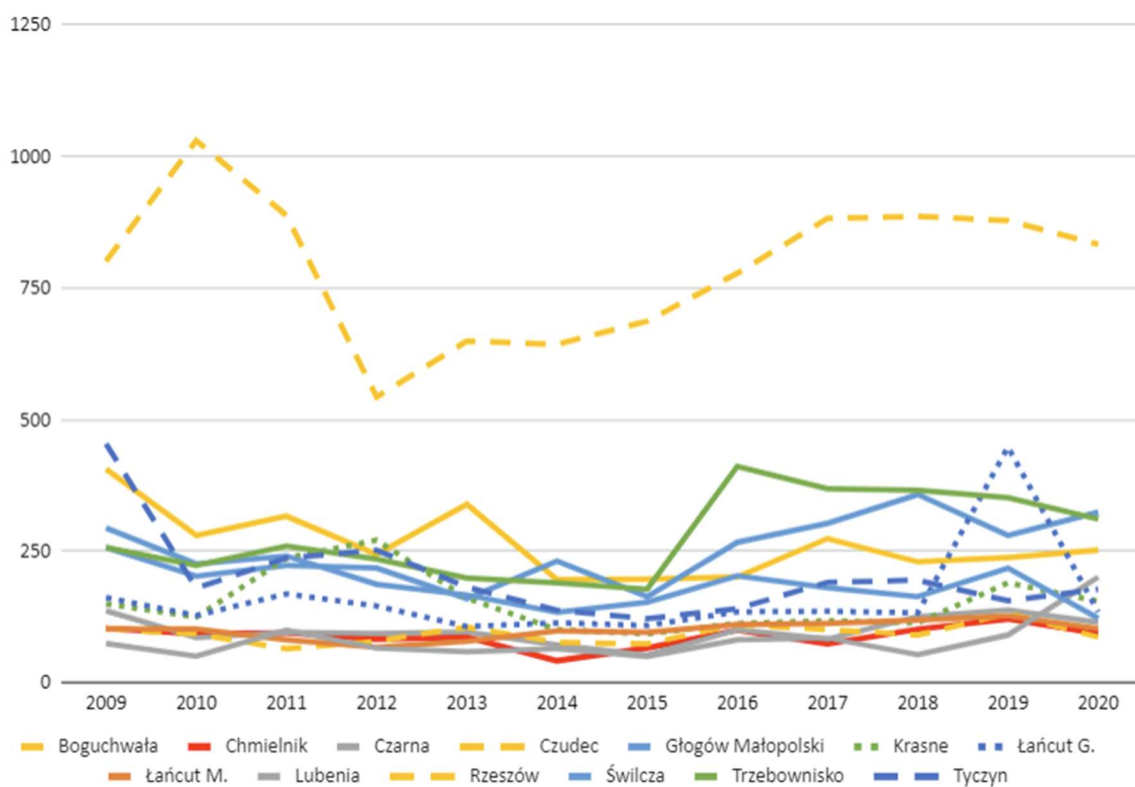
Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS

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 92](#) i [Rysunek 93](#)). W latach 2005-2020 w gminie oddano do użytku 1 444 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.

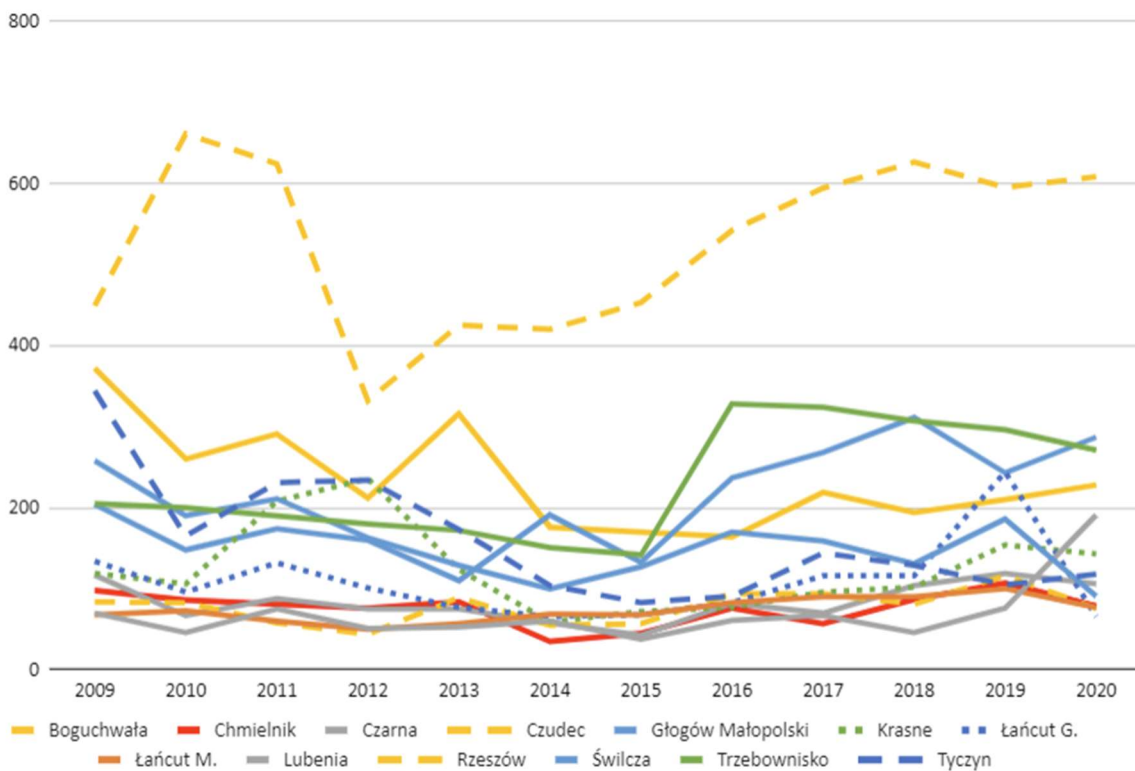
¹⁵ Dane GUS

Rysunek 92. Liczba rocznie wydawanych DWZ ogółem



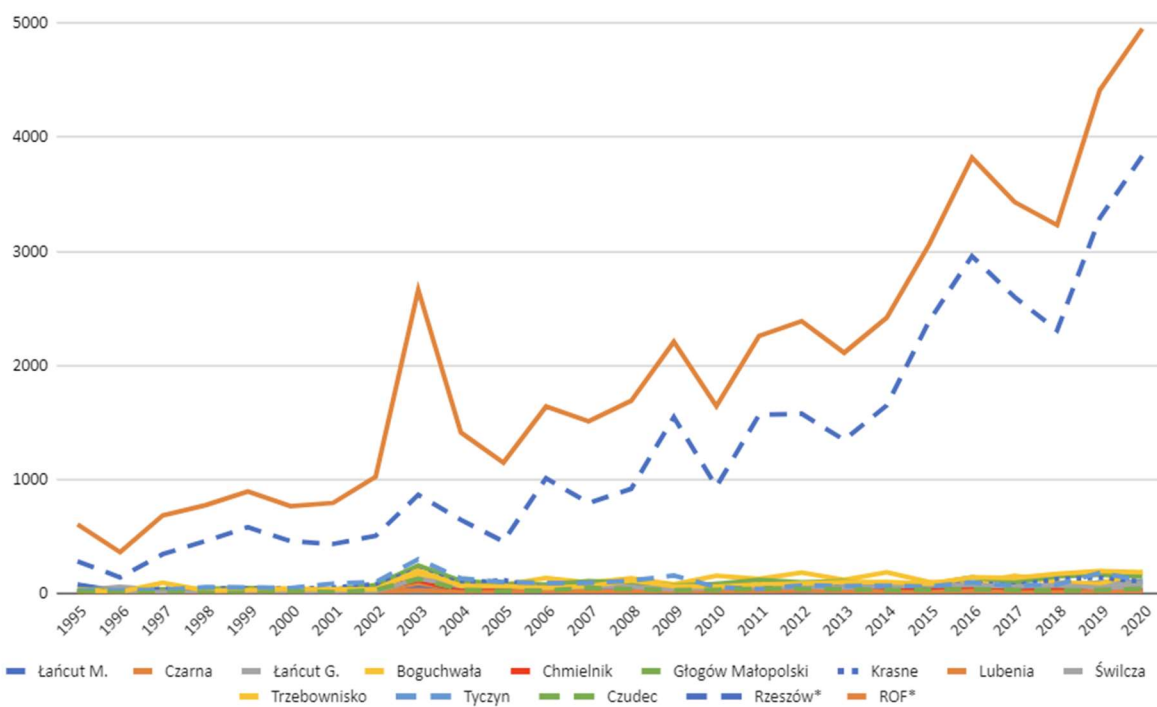
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 93. Liczba rocznie wydawanych DWZ na budownictwo jednorodzinne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 94. Liczba nowo oddanych mieszkań w gminach ROF (1995-2020)



Legenda: * ROF i Rzeszów oznaczone są na prawej skali

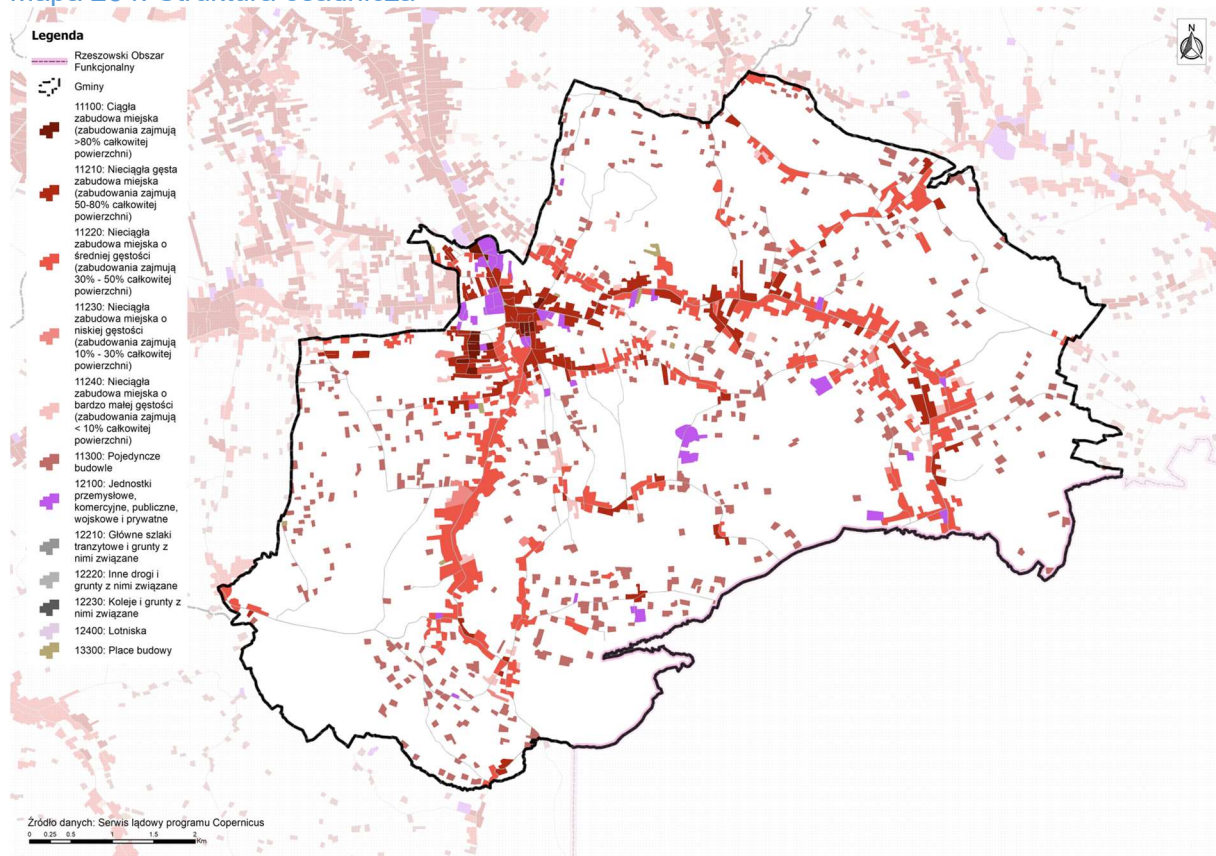
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

7. Zagospodarowanie przestrzenne

Powierzchnia Gminy Tyczyn to w sumie 5 371 ha. 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 254).

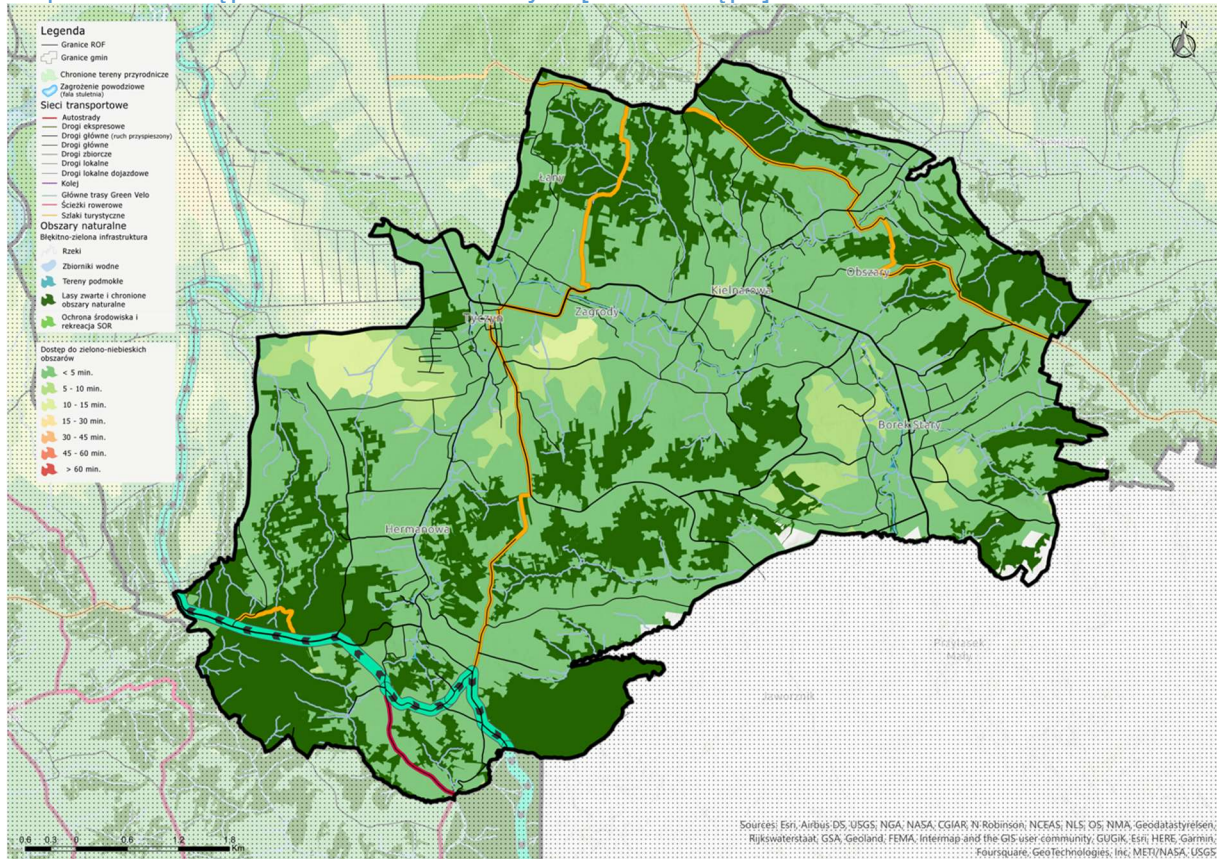
Gmina ma korzystne położenie komunikacyjne - jest zlokalizowana na szlaku handlowym północ-południe oraz w pobliżu szlaku wschód-zachód. Odległość dzieląca Tyczyn od granicy z Ukrainą wynosi około 100 km (przejście graniczne w Medyce), natomiast od granicy ze Słowacją (przejście graniczne w Barwinku) 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



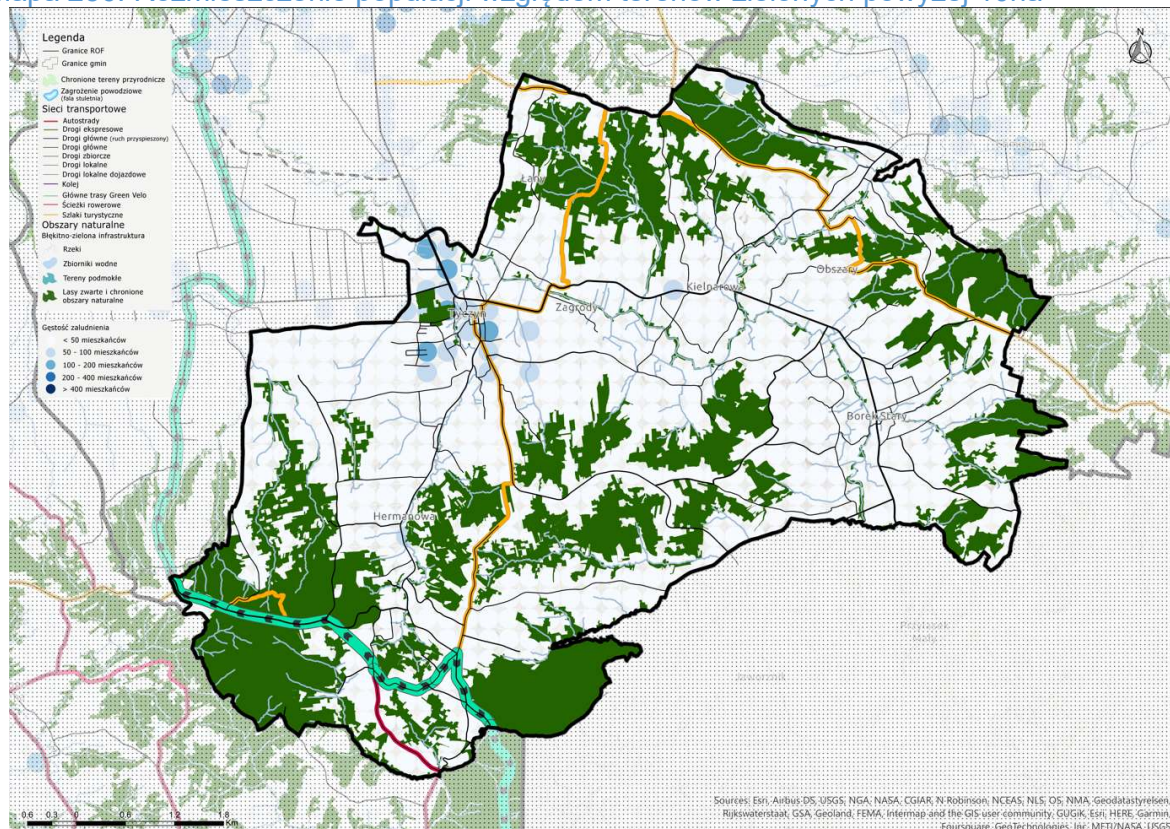
Źródło: opracowanie własne

Mapa 255. Dostępność obszarów zielonych [czas dostępu]



Źródło: opracowanie własne

Mapa 256. Rozmieszczenie populacji względem terenów zielonych powyżej 10ha

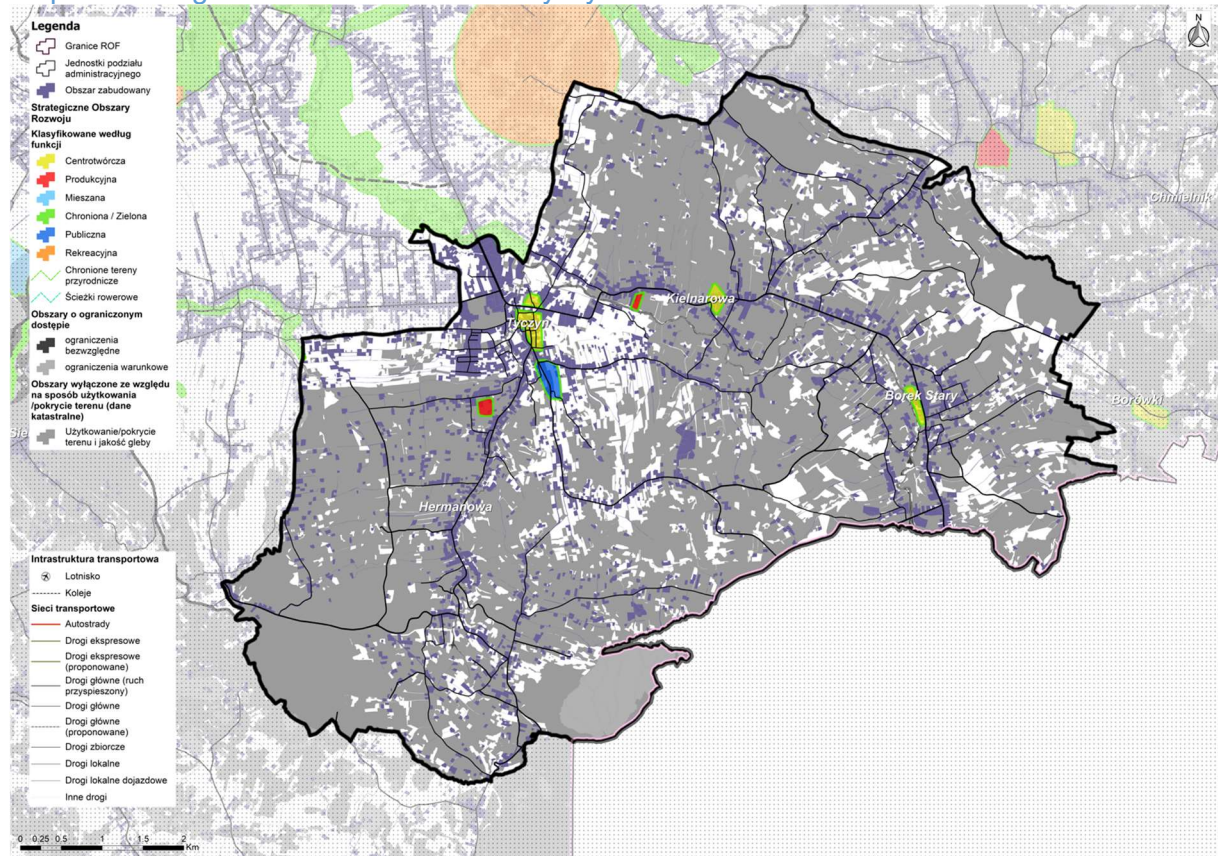


Źródło: opracowanie własne

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 259).

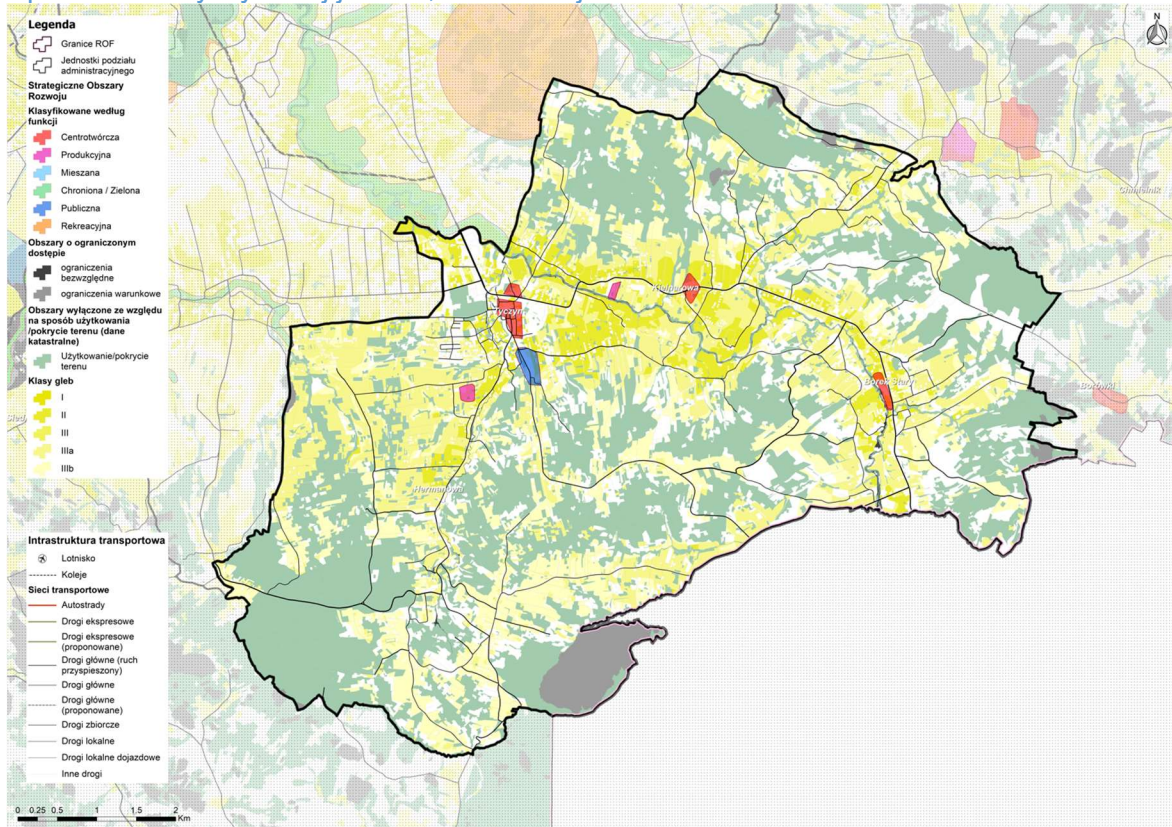
Największym strategicznym potencjałem jest tworzenie obszarów centrotwórczych, porządkujących istniejącą i skupiających nową i uzupełniającą zabudowę w ramach istniejących jednostek osadniczych miasta Tyczyn i wsi Kielnarowa i Borek Stary. Samo miasto Tyczyn ma również potencjał na nowe inwestycje publiczne, mieszkaniowe oraz mieszane, co odzwierciedlają SOR wybrane do Strategii Przestrzennej ROF (Mapa 257).

Mapa 257. Uzgodnione SOR w Gminie Tyczyn



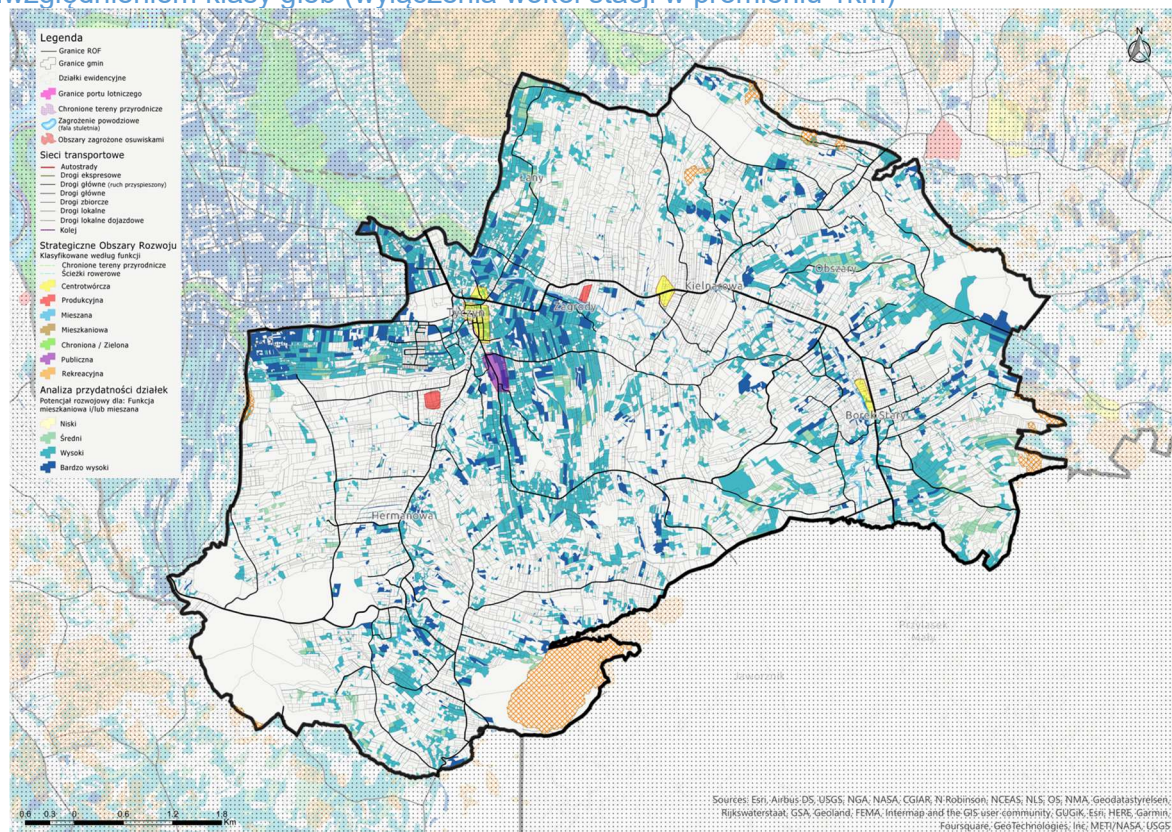
Źródło: opracowanie własne

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



Źródło: opracowanie własne

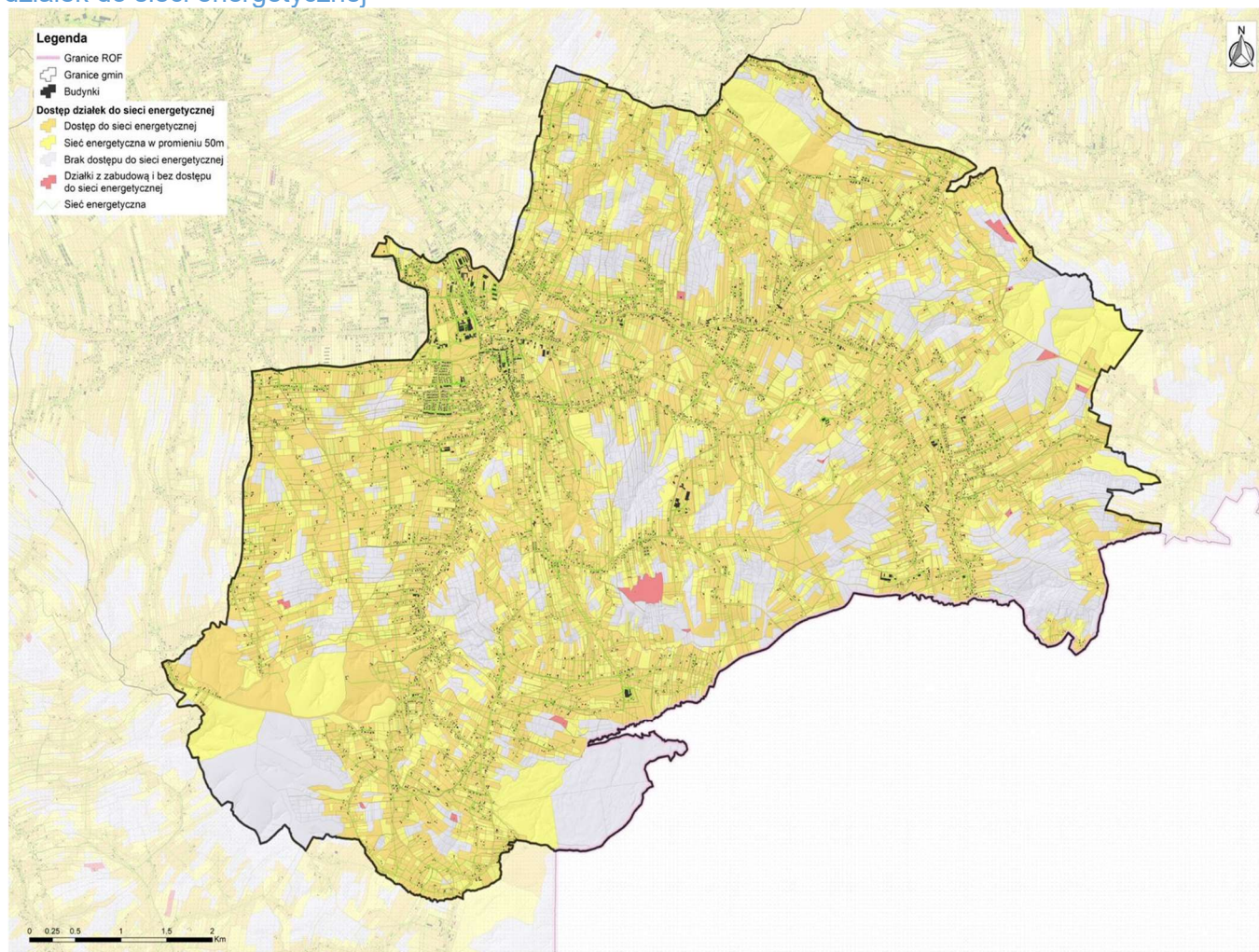
Mapa 259. Analiza potencjału działek pod rozwój: funkcja mieszkaniowa i/lub mieszana z uwzględnieniem klasy gleb (wyłączenia wokół stacji w promieniu 1km)



Źródło: opracowanie własne

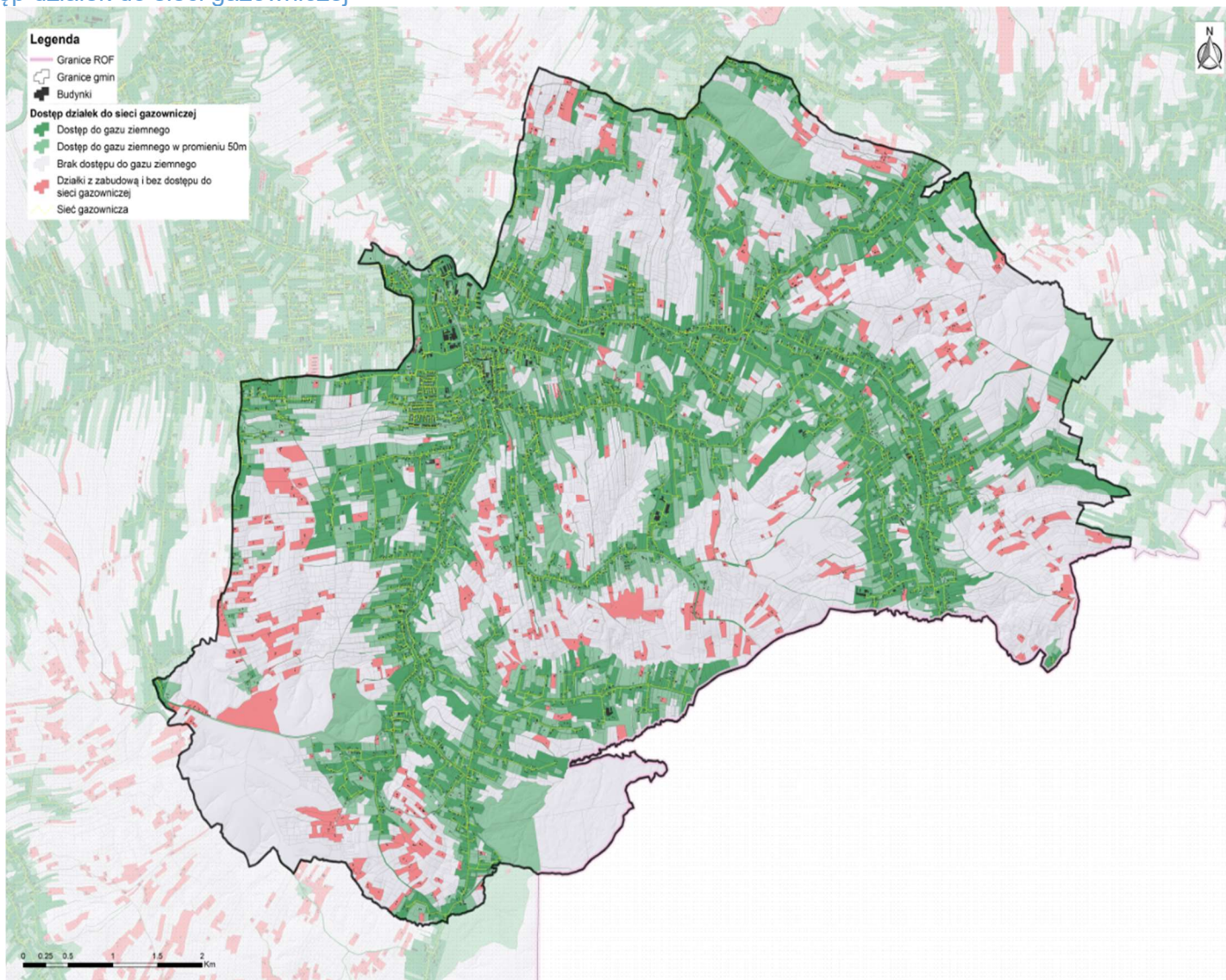
8. Załączniki

Mapa 260. Dostęp działek do sieci energetycznej



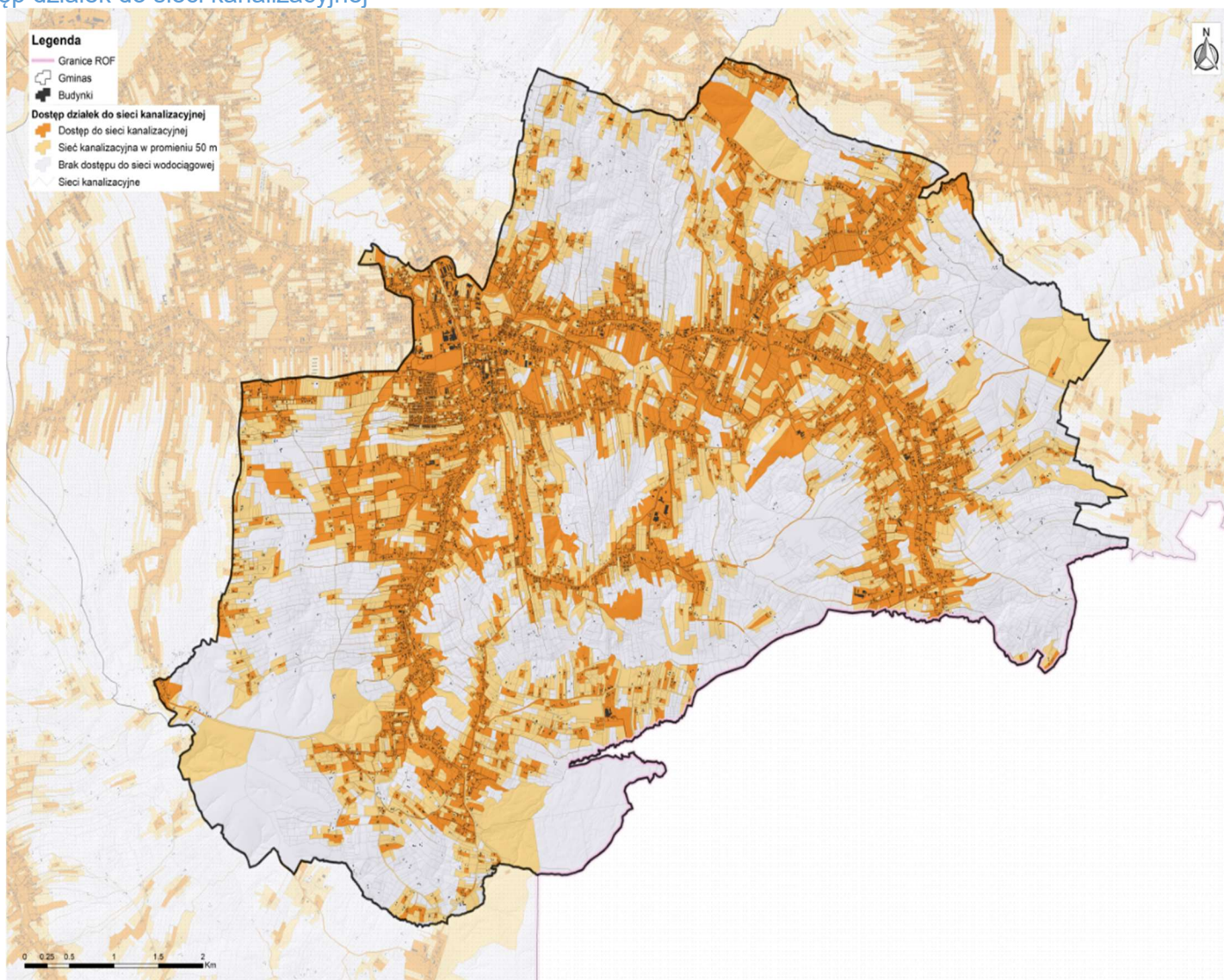
Źródło: opracowanie własne

Mapa 261. Dostęp działek do sieci gazowniczej



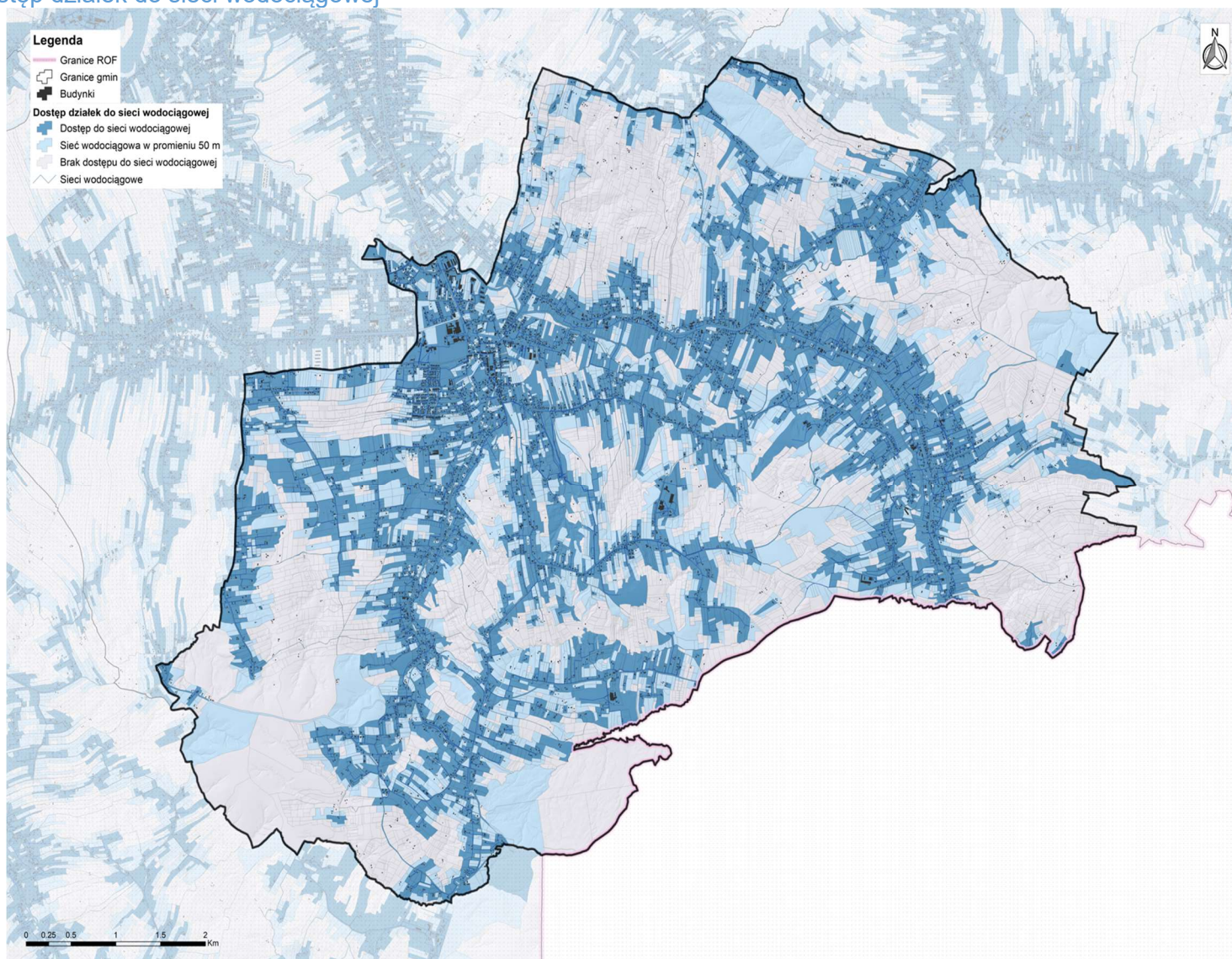
Źródło: opracowanie własne

Mapa 262. Dostęp działek do sieci kanalizacyjnej



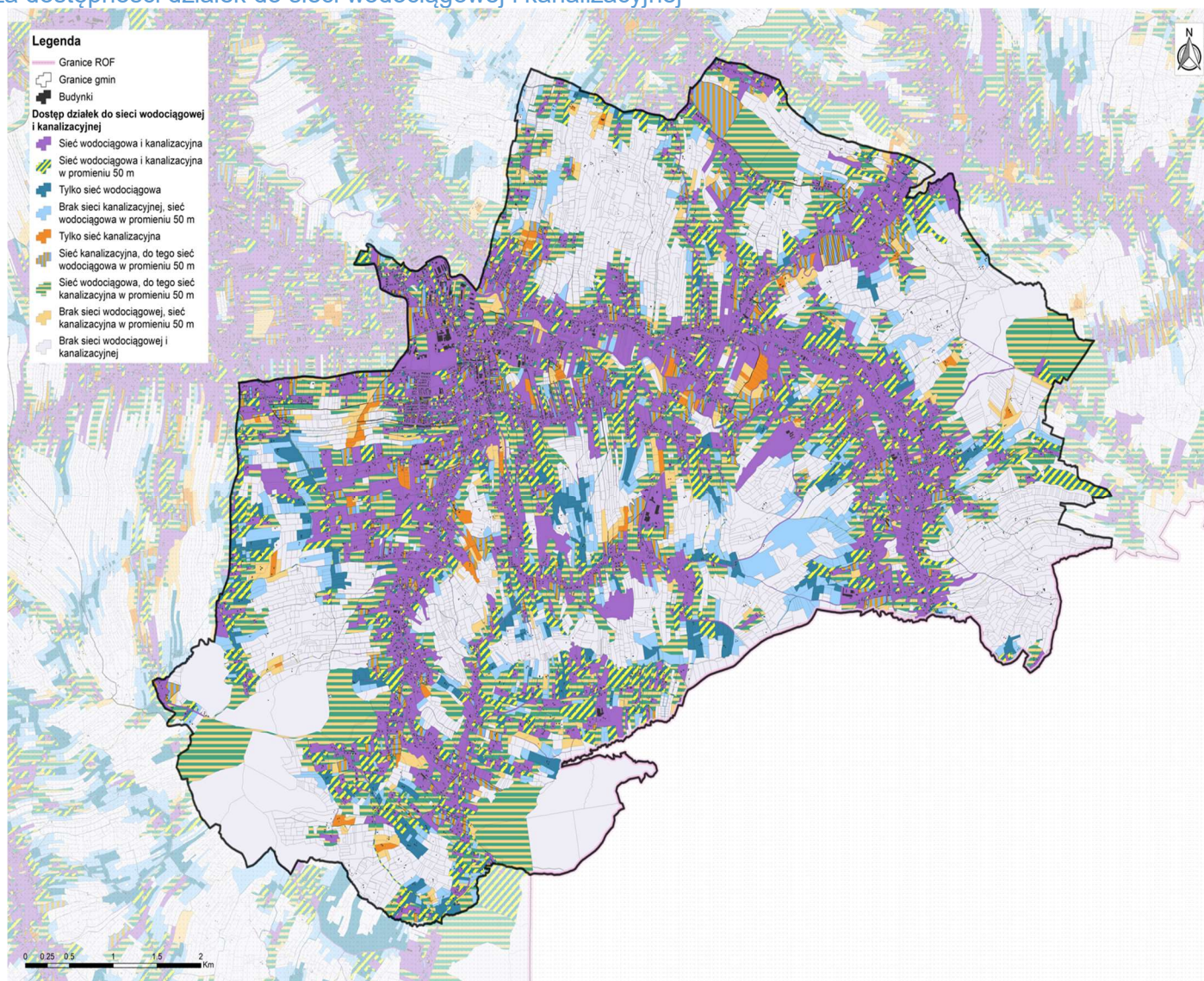
Źródło: opracowanie własne

Mapa 263. Dostęp działek do sieci wodociągowej



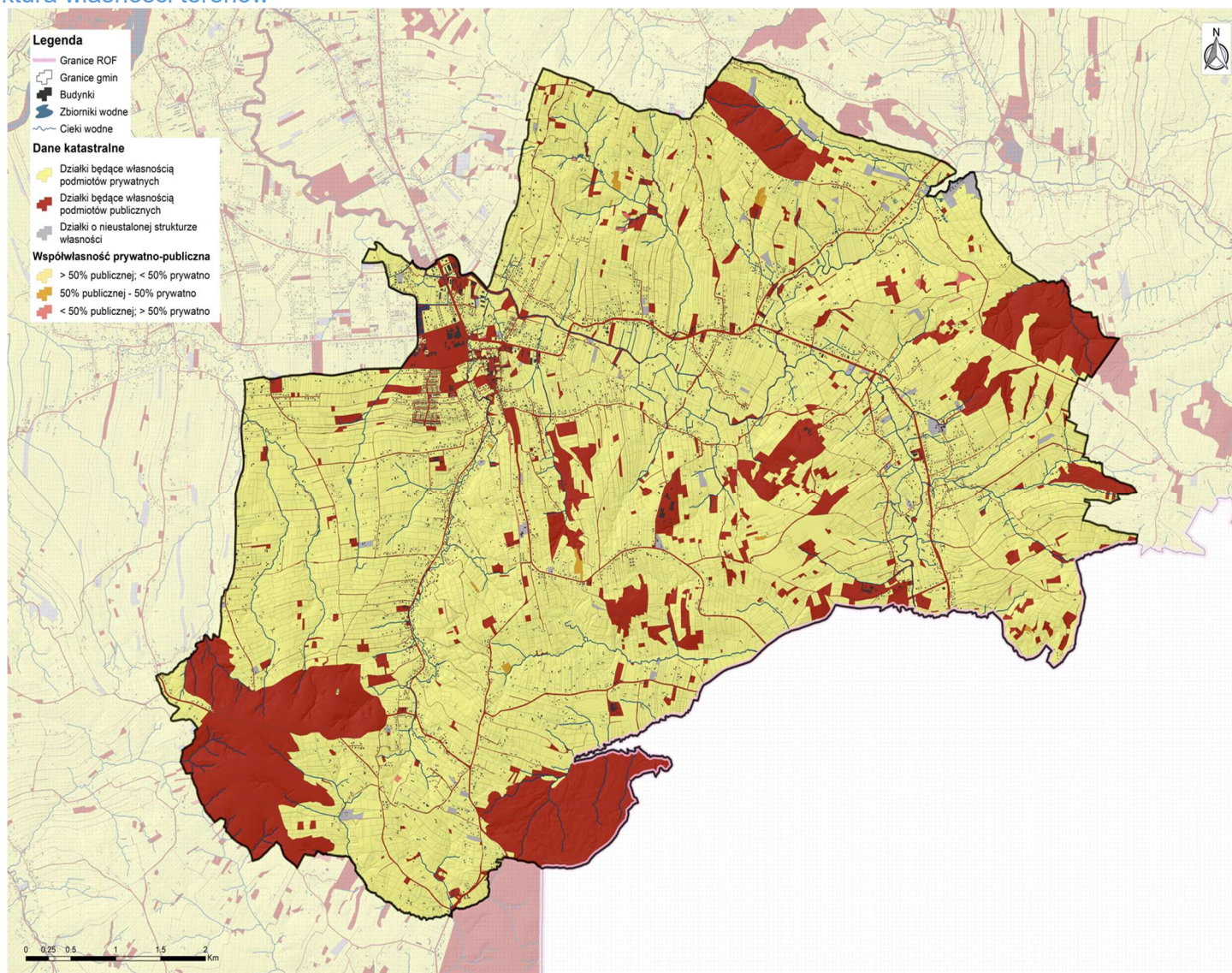
Źródło: opracowanie własne

Mapa 264. Analiza dostępności działek do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej



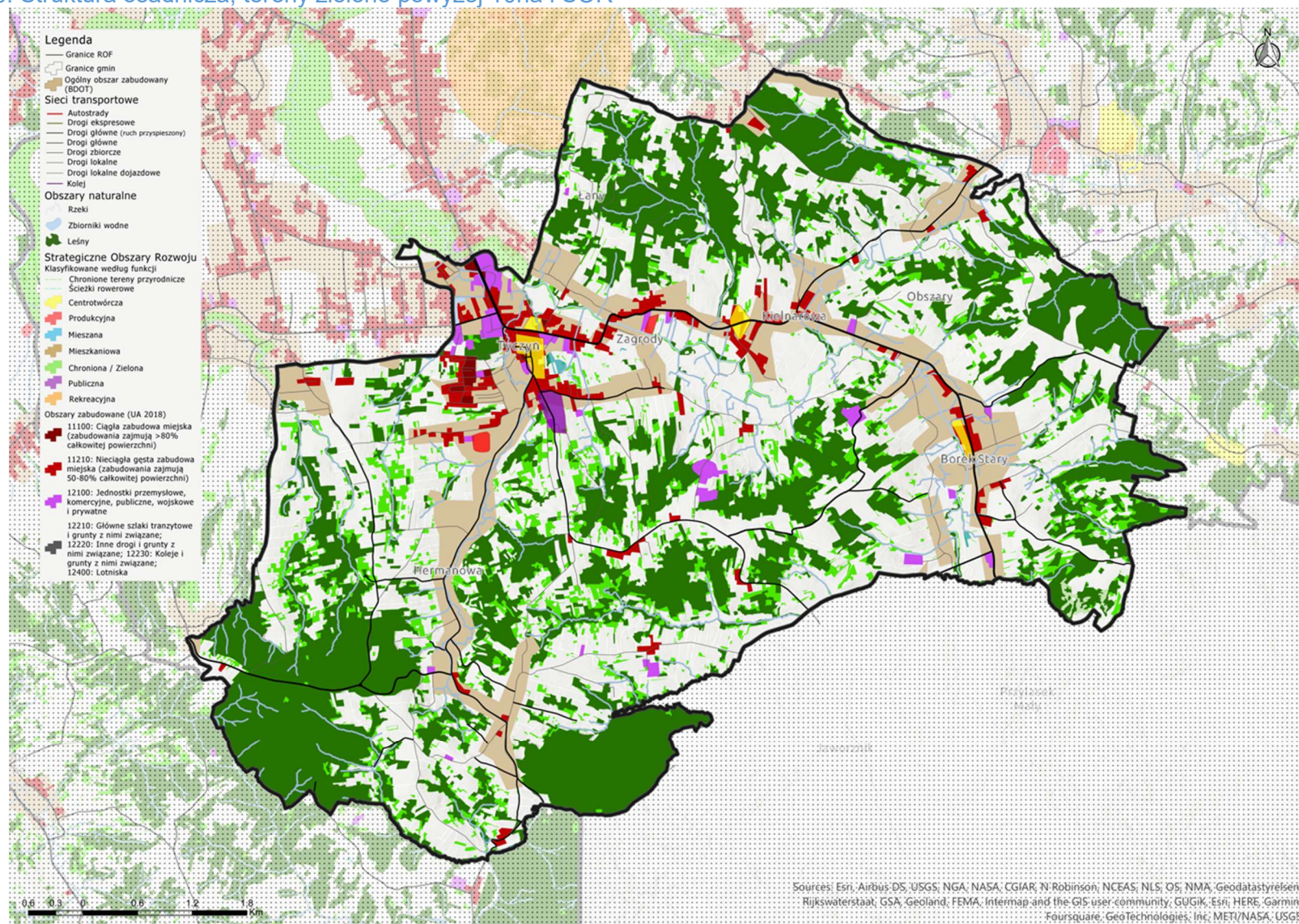
Źródło: opracowanie własne

Mapa 265. Struktura własności terenów



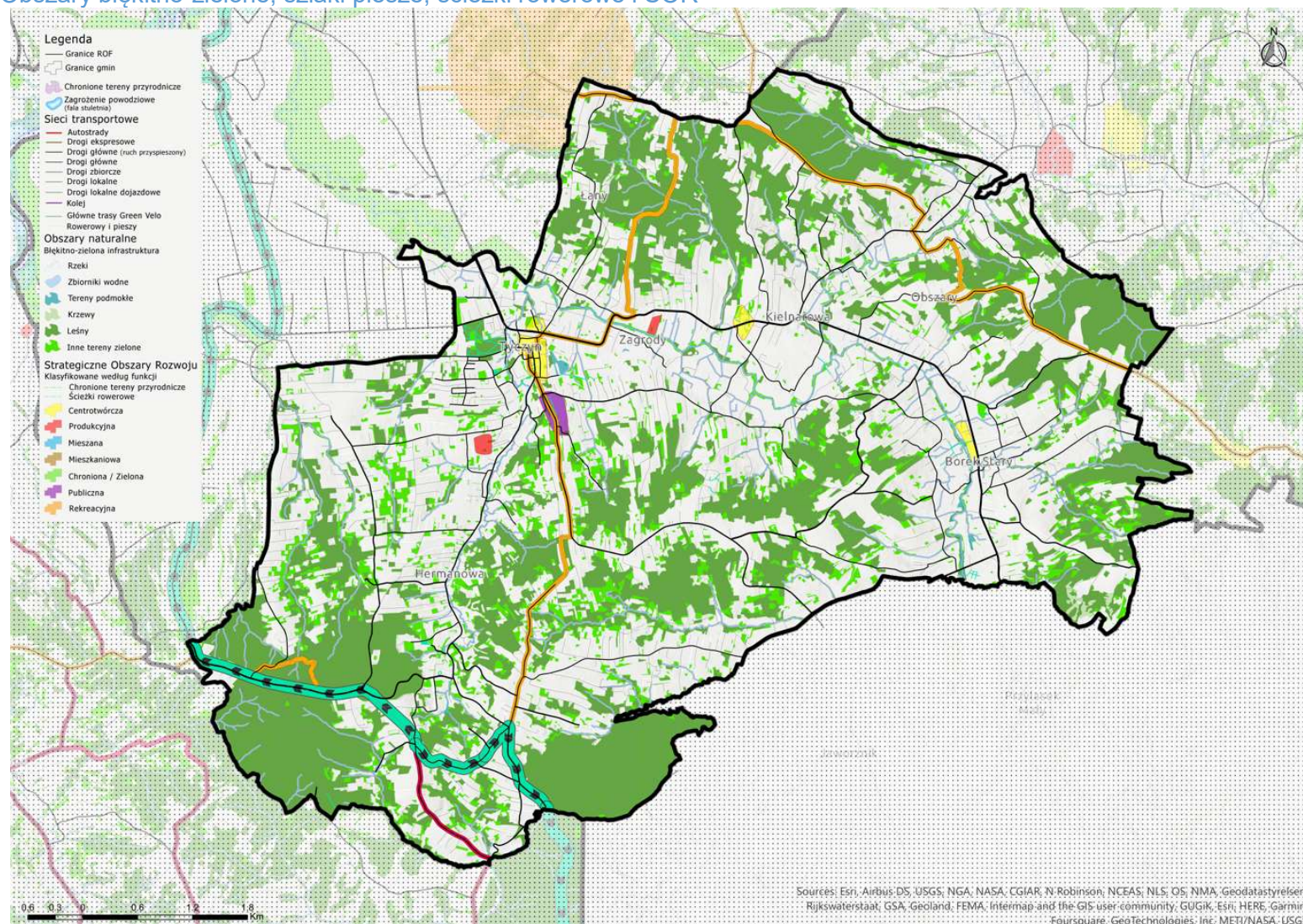
Źródło: opracowanie własne

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



Źródło: opracowanie własne

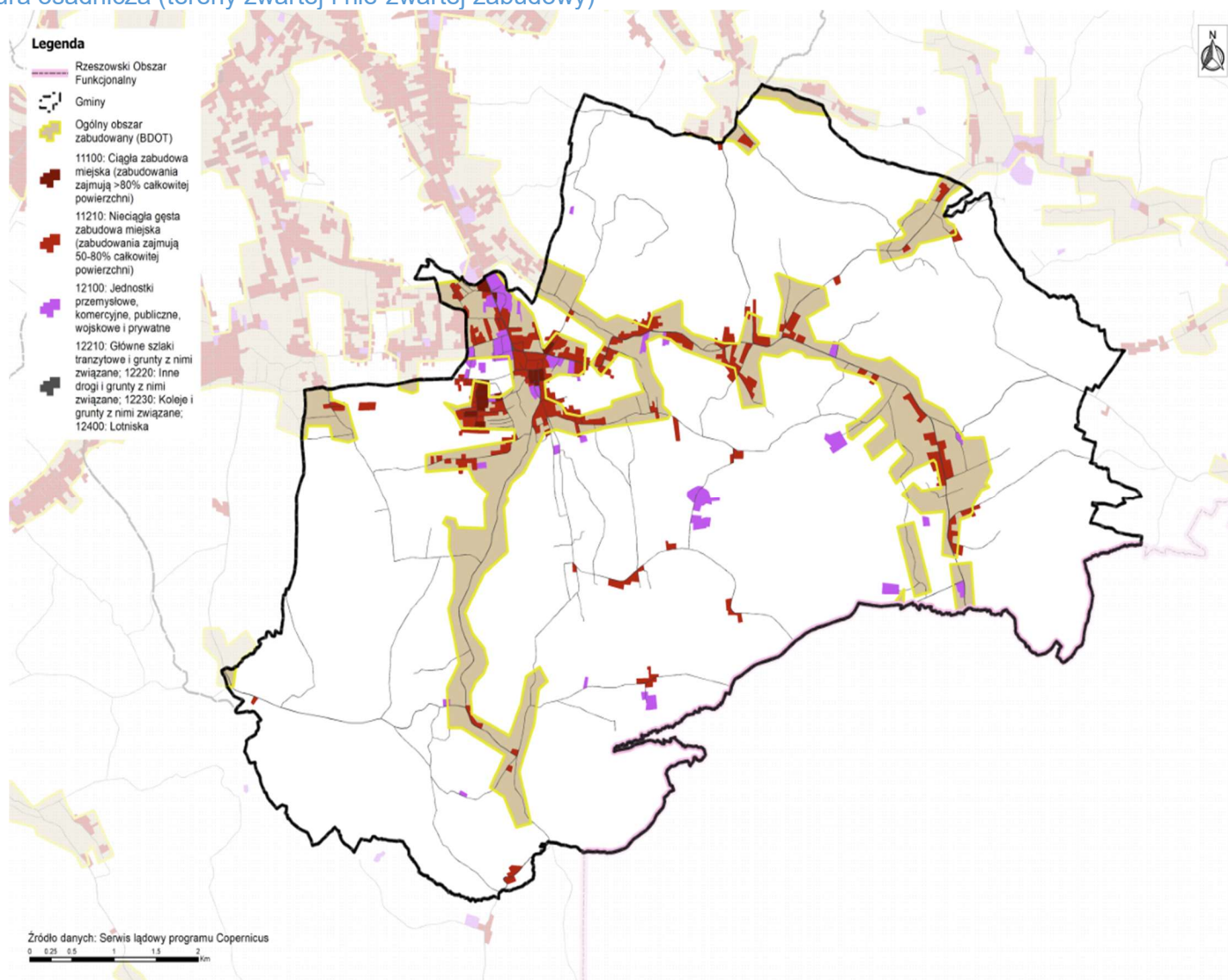
Mapa 267. Obszary błękitno-zielone, szlaki piesze, ścieżki rowerowe i SOR



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

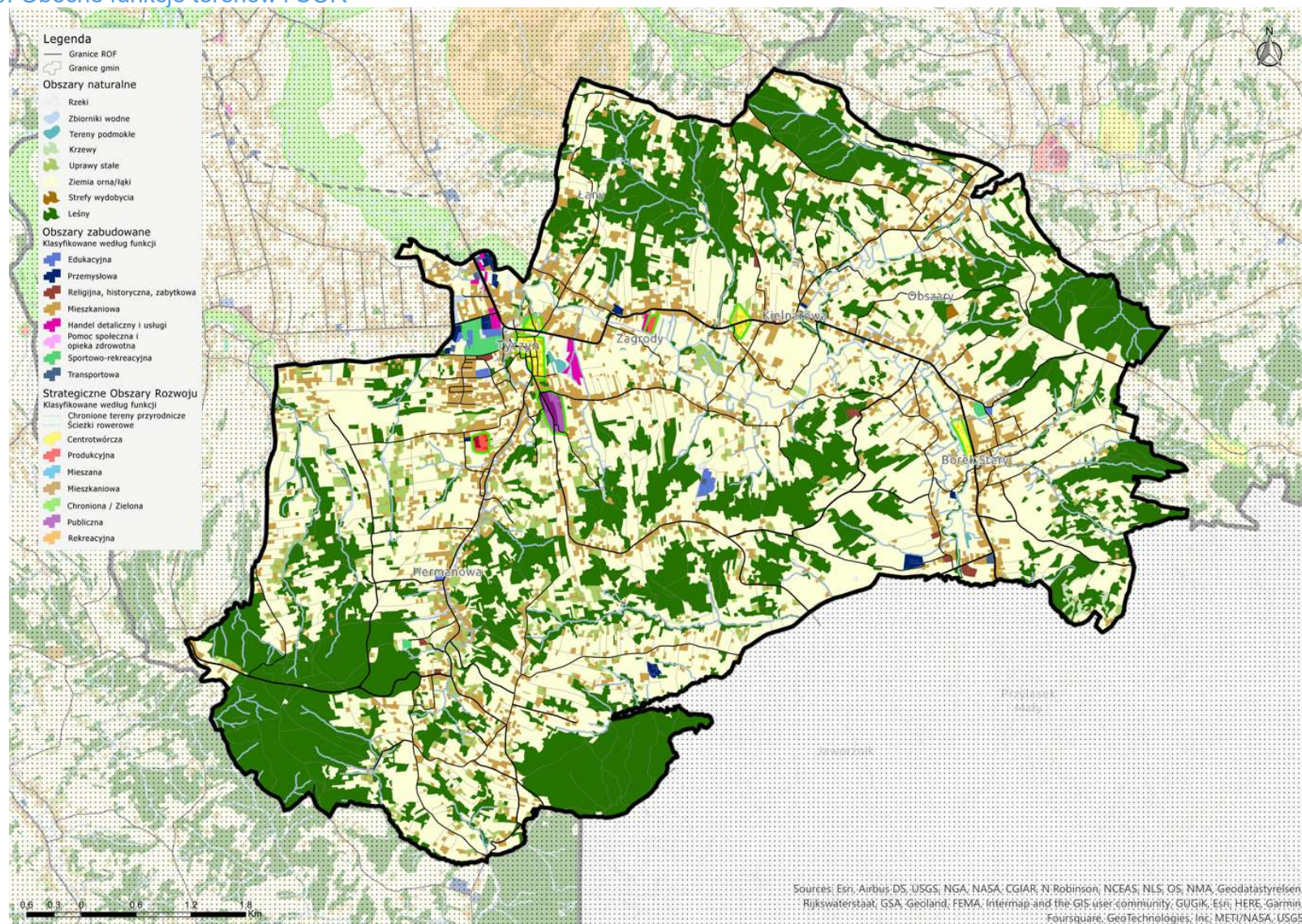
Źródło: opracowanie własne

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



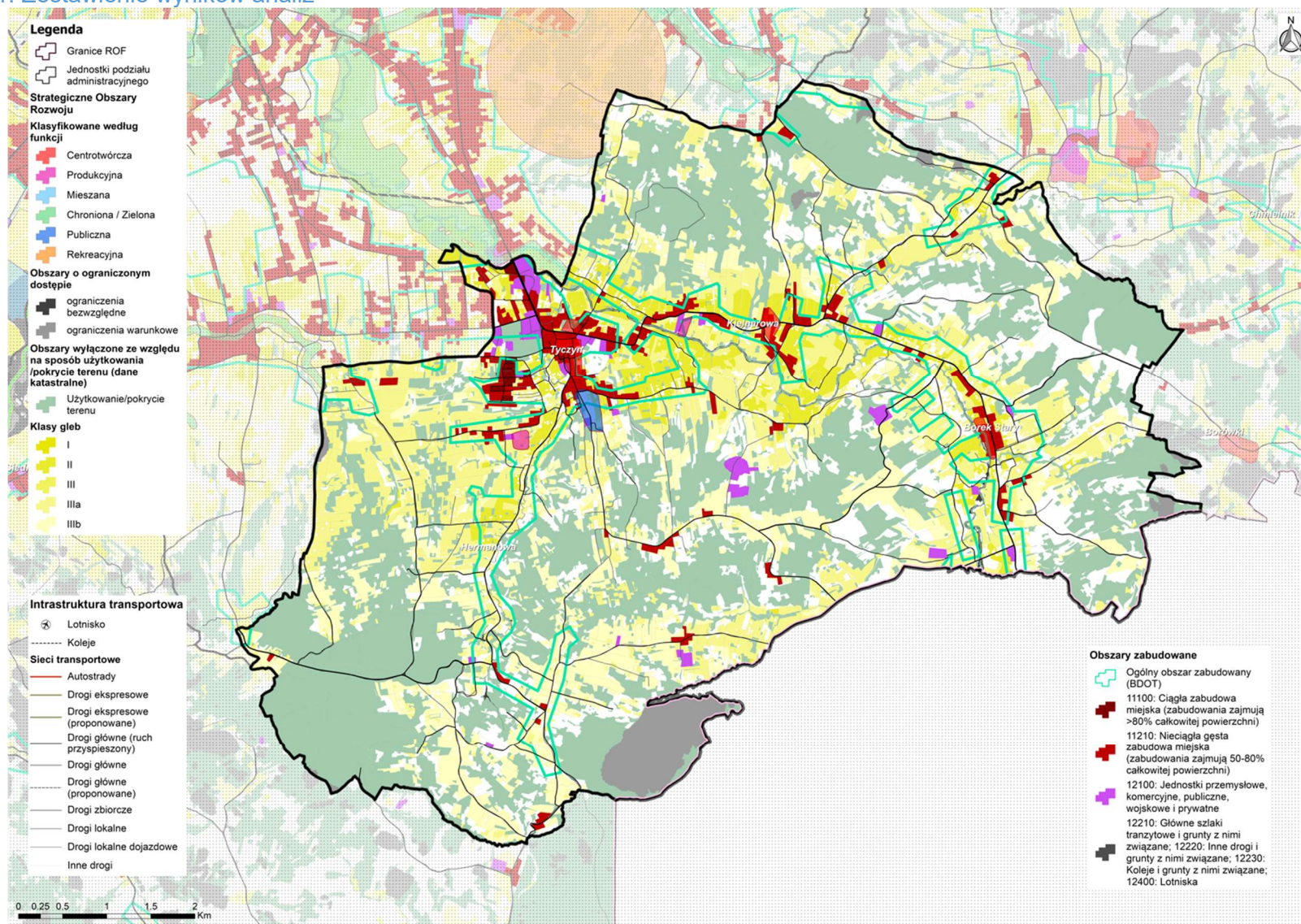
Źródło: opracowanie własne

Mapa 269. Obecne funkcje terenów i SOR



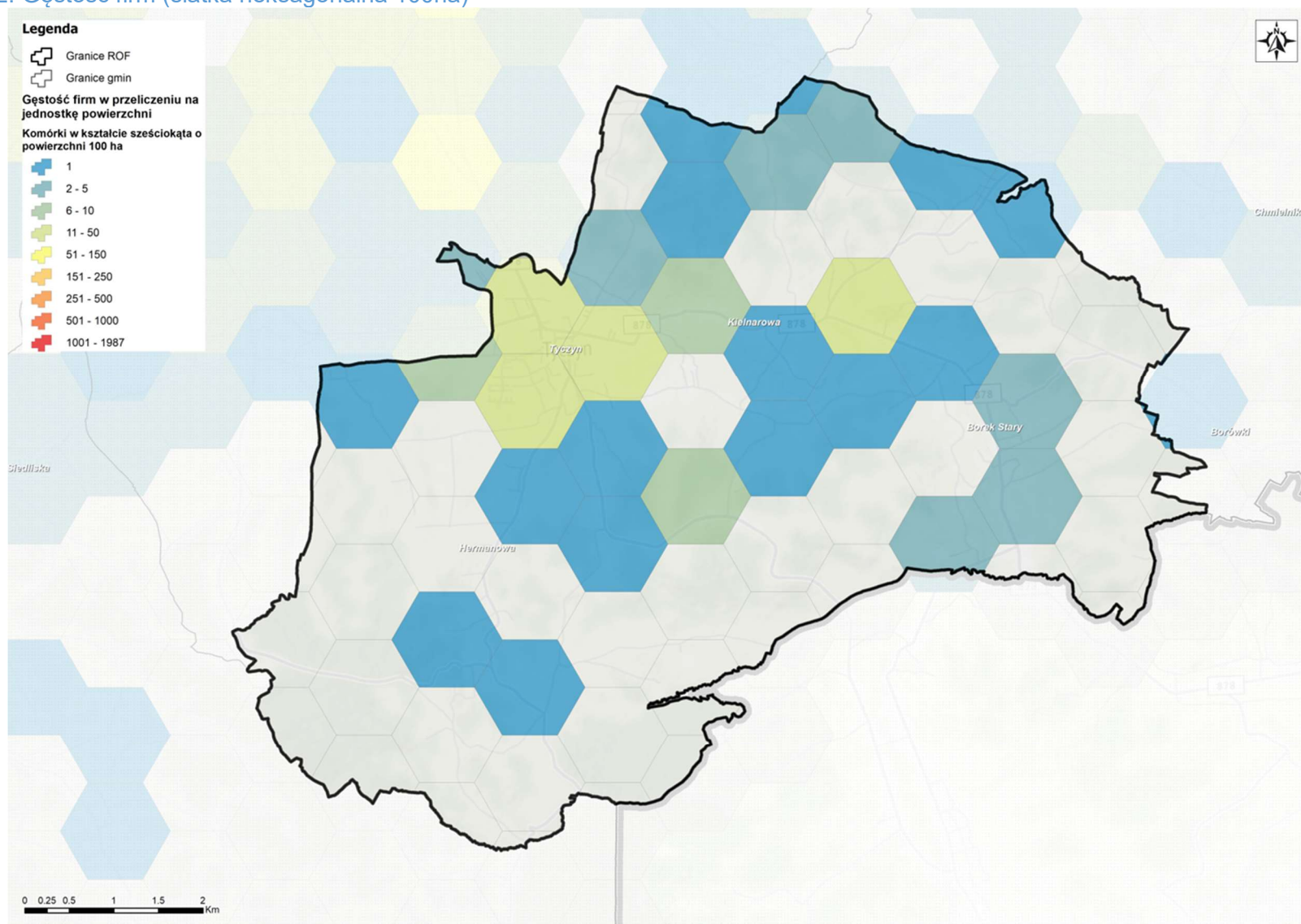
Źródło: opracowanie własne

Mapa 271. Zestawienie wyników analiz



Źródło: opracowanie własne

Mapa 272. Gęstość firm (siatka heksagonalna 100ha)



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