

## ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 368/2/2026 „Kaczerne” w Rzeszowie

*(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*

Obszar objęty opracowaniem położony jest w południowo-zachodniej części Rzeszowa na osiedlu Zwiężczyca, przy granicy z Gminą Boguchwała.

Decyzją Rady Ministrów z dnia 1 stycznia 2008 r. dawne sołectwo Zwiężczyca w Gminie Boguchwała włączone zostało w granice administracyjne miasta Rzeszowa. Następnie Rada Miasta Rzeszowa zainicjowała szereg procesów planistycznych integrujących osiedle Zwiężczyca z miastem, m.in. poprzez:

- 1) podjęcie uchwały Nr LXVI/1122/2009 z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 27/4/2009 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa na osiedlu Zwiężczyca w Rzeszowie;
- 2) podjęcie uchwały Nr LXIX/1154/2010 z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 189/1/2010 „Zwiężczyca – Nad Lubczą” w Rzeszowie;
- 3) podjęcie uchwały Nr LXXX/1404/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 197/9/2010 „Zwiężczyca – Przy Drodze” w Rzeszowie.

Dnia 28 sierpnia 2018 r. uchwałą Nr LXIII/1466/2018 Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła 12 zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w tym na osiedlu Zwiężczyca w Rzeszowie – w części A. Zmiana dotyczyła obszaru na północ od ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty, oraz obszar tzw. „Kaczerne”. Na jej podstawie dnia 29 sierpnia 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXIV/1847/2023 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 197/9/2010 - I-A „Zwiężczyca - Przy Drodze” w Rzeszowie, zabezpieczając tereny istniejącego, planowanego do rozbudowy cmentarz przy ul. Świętokrzyskiej oraz pod lokalny układ komunikacyjny, łączący ww. ulicę z ul. Kresową i ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty.

Opracowanie kompleksowej polityki rozwoju przestrzennego miasta Rzeszowa w granicach administracyjnych z 2023 r., w tym dla osiedla Zwiężczyca, nastąpiło dnia 26 września 2023 r., kiedy to Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Na przedmiotowym obszarze wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

- obszary mieszkaniowe z zabudową jednorodziną i zabudową zagrodową oraz zabudową wielorodzinną, oznaczone symbolem C.M.2,
- obszary ekologiczne z możliwością lokalizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem C.EM,
- obszary usługowe z zabudową usługową, oznaczone symbolem C.U,
- obszary obsługi komunikacji, oznaczone symbolem C.KO,
- obszary kolejowe, oznaczone symbolem C.KK,
- obszary zieleni urządzonej, oznaczone symbolem C.ZP,
- obszary ekologiczne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem C.EZ,
- obszary wód, oznaczone symbolem WS,
- drogi klasy KDG, oznaczone symbolem KDG,
- drogi klasy KDZ oznaczone symbolem KDZ,

Ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia, nie będą mogły naruszać ustaleń Studium.

W związku z powyższym, jak i w kontekście zmian zachodzących w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeń wykonawczych do niej, kontynuowanie ww. opracowań, wskazanych w punktach 1-3, w oparciu o tzw. „starą procedurę”, nie było zasadne. Konieczne natomiast jest dalsze dążenie do opracowania planu miejscowego na przedmiotowym obszarze, co uzasadnione będzie poniżej.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje prawo miejscowe. Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym zasadniczo obejmuje tereny wolne od zabudowy. Ta skupia się wzdłuż istniejących dróg publicznych, tj. ul. Podkarpackiej, ul. Beskidzkiej i ul. Karkonoskiej i reprezentowana jest głównie przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pozostałości zagród rolnych, zabudowę siedliskową. Rozwój tych terenów następuje na drodze postępowań administracyjnych, tj. ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla kolejnych linii zabudowy od tych dróg. Są to głównie inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej sporadycznie szeregowej. Pozostałą część zajmują tereny rolne, uprawiane (zachodnia i centralna część obszaru) oraz odłogowane lub zajmowane przez „dzikie” ogrody działkowe (pomiędzy linią kolejową nr 106 a ul. Podkarpacką). Poprzez prawo miejscowe zasadnym jest zabezpieczenie terenów również na inne cele, na których przewiduje się inwestycje publiczne jak i prywatne, w szczególności tworzące nowe miejsca pracy. Stąd też celem tego opracowania jest aktywizowanie terenów niezagospodarowanych na osiedlu Zwiężczyca.

Lokalny układ komunikacyjny na obszarze proponowanym do objęcia planem miejscowym, reprezentowany jest przez dwie drogi publiczne. Ul. Karkonoska posiada po jednym pasie ruchu w każdą stronę oraz chodnik po południowej stronie jezdni. Na niewielkim ok. 130 m odcinku przy skrzyżowaniu z ul. Beskidzką, chodnik występuje po obu stronach ulicy. Droga obsługuje pobliską zabudowę bezpośrednio poprzez zjazdy i pośrednio poprzez drogi wewnętrzne. Kursuje po niej komunikacja publiczna – linia nr 28. Zrealizowano wyłącznie jedną zatokę autobusową, umożliwiając autobusom zatrzymanie się poza pasem ruchu, na pozostałych przystankach komunikacja korzysta z wyznaczonych do postoju miejsc na jezdni. Ul. Beskidzka posiada po jednym pasie ruchu w każdą stronę oraz chodnik po północnej stronie jezdni. Obsługuje zabudowę bezpośrednio poprzez zjazdy i pośrednio poprzez drogi wewnętrzne. Kursuje po niej komunikacja publiczna – również linia nr 28, która korzysta zarówno z wyznaczonych do postoju miejsc na jezdni, jak i zatok autobusowych. Przy granicy z Gminą Boguchwała znajduje się pętla autobusowa ww. linii, wraz zapleczem.

Ponadto przedmiotowy obszar przylega do ponadlokalnej sieci dróg, tj. od północy do ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty, jako drogi wojewódzkiej nr 883 z dwoma pasami ruchu w każdą stronę. Wyprowadza ona z miasta ruch w kierunku sieci krajowej, drogi ekspresowej S19. Obsługuje okoliczne nieruchomości poprzez drogę serwisową o szerokości jezdni 4,5-5 m. Przy granicy z Gminą Boguchwała znajduje się zrealizowane skrzyżowanie z planową trasą łączącą Strefę Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko z ul. Podkarpacką. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru planowanego do objęcia planem miejscowym znajduje się ul. Podkarpacka. Jest to droga krajowa nr 19 relacji Rzeszów-Barwinek (granica państwa), z dwoma pasami ruchu w każdą stronę. Drogi dla pieszych i rowerów znajdują się po obu jej stronach. Obsługuje ona tereny do niej przyległe bezpośrednio oraz pośrednio poprzez drogi wewnętrzne. Wzdłuż niej kursuje komunikacja publiczna, w tym miejska reprezentowana przez linie 3, 15, 45. Przystanki wyposażone są w wiaty i zatoki autobusowe. We wschodniej części opracowania z północy na południe przebiega również linia kolejowa nr 106 – łącząca stację Rzeszów Główny ze stacją Jasło. Jest to jednotorowa, niezelektryfikowana, pierwszorzędna linia kolejowa znaczenia państwowego. Najbliższe przystanki od granic przystąpienia występują w odległości ok. 500 m – Boguchwała Dolna oraz ok. 900 m Rzeszów-Zwiężczyca.

M.in. ze względu na ww. potencjał komunikacyjny obszar ten pełni kluczową rolę dla rozwoju miasta Rzeszowa, jak i dla osiedla Zwiężczyca, w aspekcie zarówno przestrzenno-funkcjonalnym, jak i społecznym.

Konieczne jest wykształcenie nowych połączeń komunikacyjnych omijających obecny ubogi i przeciążony układ komunikacyjny w tym w centrum osiedla Zwięczyca. Planowana jest nowa droga klasy głównej, w miejscu istniejącego skrzyżowania na ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty, łącząca ul. L. Chmury, z ul. Podkarpacką i dalej poprzez projektowaną przeprawę na rzece Wisłok z osiedlem Budziwój. Będzie ona elementem miejskiego układu wyprowadzenia ruchu kołowego z centrum miasta, odcciążającym m.in. ul. Beskidzką i ul. Karkonoską. Obsługa komunikacyjna tego obszaru będzie mogła być oparta również na transporcie kolejowym prowadzonym na linii nr 106 – łączącej stację Rzeszów Główny ze stacją Jasło. W miejscu krzyżowania się planowanej drogi głównej z linią kolejową, planuje się węzeł integrujący różne środki transportu. W celu ułatwienia podróżnym zmiany środka transportu z prywatnego na zbiorowy lub aktywny, w ramach ww. węzła planowane są m.in. parking, pętla komunikacji publicznej oraz trasy komunikacji pieszej i rowerowej. W interesie publicznym jest zabezpieczenie terenów pod ww. inwestycje w oparciu o prawo miejscowe.

Na obszarze wskazanym do objęcia planem miejscowym dominują grunty prywatne. Tereny Gminy Miasta Rzeszów obejmują znikomy procent wielkości i są to wyłącznie tereny zajęte pod komunikację, tj. pod drogi publiczne oraz nieliczne drogi wewnętrzne. Skarb Państwa posiada znaczący udział w wielkości gruntów. Jest to zwarty kompleks ok. 45 ha terenów w zasobach Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w ramach tzw. „Kaczernego”. Kaczerne jest istotne dla rozwoju miasta Rzeszowa, gdyż planuje się na nim inwestycje celu publicznego o charakterze ponadlokalnym, regionalnym, celem efektywnego ich wykorzystania, a także pozyskania części z nich na rzecz Gminy Miasta Rzeszów. Podstawą do tego pozyskania, będzie obowiązujące prawo miejscowe.

Południową część przedmiotowego obszaru zajmuje dolina rzeki Lubczy. Rzeka ukształtowała krajobraz i pozostaje głównym odbiornikiem wód z przedmiotowego obszaru. Lubcza w skali lokalnej jest elementem osiedlowego systemu przyrodniczo-klimatycznego. Ma szczególne znaczenie w procesie normowania wahań temperatury, kształtowania okolicznych zasobów wodnych. W skali miasta umożliwia przewietrzanie systemu i pełni rolę korytarza tranzytowego dla flory i fauny. Możliwe jest wykorzystanie doliny rzecznej do prowadzenia aktywności na wolnym powietrzu. Jest to kolejny cel podjęcia niniejszej uchwały. Ochrona tego systemu poprzez uchwalone prawo miejscowe, wpisuje się w obronę przez miasta politykę, jako odpornego na zmiany klimatu.

Tereny zabudowane wyposażone są w uzbrojenie terenu tj. sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, teletechniczną. Sieci sukcesywnie rozbudowywane są wraz z rozrastaniem się zabudowy w ramach kolejnych linii zabudowy od dróg publicznych. Przedmiotowy obszar z północy na południe przecina system gazociągów gazu ziemnego wysokometanowego Krajowego Systemu Przesyłowego GAZ-SYSTEM S.A. Ponadto południową część tego obszaru przecinają linia 110kV Boguchwała - Rzeszów WSK oraz linia 110kV Boguchwała – Husów, biegnące w kierunku stacji elektroenergetycznej "Boguchwała" 220/110 kV (znajdującej się na terenie miasta Boguchwała). Ww. sieci generują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i zabudowie, m.in. w związku z koniecznością wyznaczenia stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sieci gazowych.

Konieczne jest podjęcie działań planistycznych o charakterze prewencyjnym, zabezpieczających tereny pod cele o charakterze publicznym, uwzględniając ww. uwarunkowania oraz wskazane w Studium z 2023 r. nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy będzie punktem wyjścia do dalszych działań, dzięki którym uwolnione zostaną nowe tereny inwestycyjne, dotychczas nie posiadające obsługi komunikacyjnej. Działania umożliwiających w sposób uporządkowany, zorganizowany i spójny określenie zasady dalszego włączenia tego obszaru do systemu miejskiego. Przeanalizowane zostaną również możliwości ewentualnych nowych powiązań z Gminą Boguchwała. Uwzględniając dotychczasowe platformy współpracy między samorządami, w tym w ramach Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego.

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania, Prezydent Miasta Rzeszowa zważy tym samym interesy publiczne z prywatnymi, w tym zgłaszane w postaci wniosków

i uwag, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Reasumując, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 368/2/2026 „Kaczerne” w Rzeszowie.