

Uchwała Nr XXXV/705/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 362/1/2025 tereny przemysłowe na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie - w części I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§1.1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 362/1/2025 tereny przemysłowe na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie – w części I, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 18,78 ha, położone na osiedlu Dąbrowskiego, w rejonie ul. Hetmańskiej i ul. Żeglarskiej, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego, wykonana na mapie w skali 1:2000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§3.1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami, dla których ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) P – teren produkcji;
- 2) P-ZP – teren produkcji lub zieleni urządzonej;
- 3) KDL – teren drogi lokalnej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego.

§4.1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć:
 - a) przeznaczenie, które może, ale nie musi występować na terenie, chyba że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej,
 - b) przeznaczenie, które:
 - może występować w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym terenu (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu), w granicach jednej działki budowlanej, w tym w jednym obiekcie lub
 - nie musi być związane z przeznaczeniem podstawowym (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu) i może występować na odrębnej działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa Budowlanego w tym zakresie;
- 5) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa Budowlanego w tym zakresie;
- 6) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 7) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 9) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 10) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;

- 11) komunikacji drogowej wewnętrznej – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, zapewniające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej, w szczególności drogi wewnętrzne;
- 12) miejscach przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 13) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne;
- 14) mpzp Nr 191/3/2010 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 191/3/2010 w rejonie ul. Hetmańskiej i ul. Matuszczaka w Rzeszowie uchwalony uchwałą Nr XXX/572/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 23 kwietnia 2012 r., poz. 949), który graniczy z obszarem objętym planem miejscowym;
- 15) terenie *KDW.1*, terenie *P.1*, terenie *P.2*, terenie *P.3*, terenie *P.6*, terenie *P.7*, terenie *P.8* – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone w mpzp Nr 191/3/2010.

2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§5. Na obszarach objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, pod warunkiem zapewnienia bezpiecznych odległości, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, związanych z lokalizowaniem takich zakładów.

§6.1. Część obszarów objętych planem miejscowym położona jest w granicach:

- 1) obszarów wymagających remediacji, wg rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska;
 - 2) złoża gazu ziemnego „Zalesie” (GZ4647);
 - 3) obszaru i terenu górniczego „Zalesie” wyznaczonego decyzją Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 23 maja 2023 r., znak: DGK-WK-I.761.188.2022.BG,
- których zasięgi oznaczone zostały w części graficznej planu miejscowego.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§7. Ustanawia się ochronę konserwatorską:

- 1) budynków o cechach zabytkowych, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego, dla których obowiązuje:
 - a) zachowanie: bryły i gabarytów obiektów, kształtu dachów, w tym świetlików dachowych, elewacji, w tym detali architektonicznych, rytmu i wielkości otworów okiennych, podziałów stolarki okiennej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie regałów wysokiego składowania oraz budynków pomocniczych, służących procesom produkcyjnym, jako przylegających do hal produkcyjnych, z wyłączeniem elewacji frontowych budynków;
- 2) zasobów archeologicznych związanych z występowaniem stanowiska archeologicznego Rzeszów 23 (AZP 104-76/4) wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych (nr rejestru: A-443 z dnia 23.12.1968 r.), w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego i granicach planu miejscowego - obszar strefy konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami w zakresie ochrony zabytków.

§8.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym gazociąg wysokiego ciśnienia), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym gazociągu wysokiego ciśnienia), w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) budowę oraz przebudowę, rozbudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, a także rozbiórkę gazociągów wysokiego ciśnienia, dopuszcza się w granicach stref kontrolowanych generowanych przez istniejące gazociągi, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu oraz pod warunkiem, że strefy kontrolowane od nowych przebiegów gazociągów nie wykroczą zasięgiem poza strefy kontrolowane istniejących przebiegów gazociągów;
- 6) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 63 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;

- 11) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe i napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej, z zakładowego ujęcia wód powierzchniowych poprzez sieć wodociągową, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i chłodniczych – z zakładowego ujęcia wód powierzchniowych poprzez sieć wodociągową lub z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – po oczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej lub deszczowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 6) odprowadzenie wód pochłódniczych – poprzez zakładowy kolektor wód pochłódniczych, o średnicy wynikającej z potrzeb technologicznych, lecz nie mniejszej niż 150 mm, do zakładowego ujęcia wody lub do rzeki Wisłok, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 7) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) tereny zieleni – powierzchniowo po terenie lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie z wykorzystaniem rozwiązań błękitno zielonej infrastruktury;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - c) z agregatów prądotwórczych.

§9. Gospodarowanie odpadami:

- 1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;

- 2) pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§10. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny w granicach planu miejscowego stanowi część wewnętrznego układu komunikacyjnego zespołu przemysłowego, powiązanego z układem drogowym zewnętrznym – drogami publicznymi: ul. Hetmańską, ul. Żeglarską (w granicach planu miejscowego teren IKDL) i ul. Matuszczaka oraz projektowaną drogą publiczną, położoną poza granicami planu miejscowego, łączącą tereny przemysłowe z projektowaną drogą główną (tzw. obwodnica południowa miasta) a dalej drogą ekspresową S-19;
- 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – bezpośrednia z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub bezpośrednia z ul. Żeglarskiej, w zakresie określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§11. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów według poniższej tabeli:

przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu lub alternatywnie rodzaj usługi		podstawa wskaźnika	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
usługi handlu	sklepy	na każde 100 m ² powierzchni sprzedaży	3,0	1,0
	hurtownie bez sprzedaży detalicznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	1,5	1,0
usługi rzemieślnicze		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoi	4,0	–
	hostele, domy wycieczkowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoi	2,0	–
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	–
usługi gastronomii		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	4,0	2,0
		na każde 100 m ² pozostałej powierzchni użytkowej	2,0	–
	przychodnie, gabinety lekarskie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	4,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	2,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	1,5	1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	na każdych 10 zatrudnionych**	2,0	1,0
	żłobki	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0	1,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	1,0	20,0*
	domy studenckie, hotele	na każde 100 m ² powierzchni	1,0	2,0

	asystenckie	<i>użytkowej pokoiów</i>		
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +3 kiss&ride	2,0
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +3 kiss&ride	20,0*
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +1 kiss&ride	20,0*
	internaty	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0	20,0*
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	5,0	5,0
	baseny, kryte pływalnie	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	5,0	5,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>	8,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	<i>na każde 100 m² powierzchni wystawienniczej</i>	3,0	3,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
teren usług kultu religijnego	świątynie, kaplice	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
	domy zakonne, plebanie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	5,0*
usługi biurowe i administracji	budynki biurowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	20,0*
	budynki administracji	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	10,0*
teren produkcji przemysłowej		<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
teren produkcji energii		<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
teren składów i magazynów		<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0

UWAGI:

- * Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
- ** Ilekroć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
- +...kiss&ride – należy przez to rozumieć wymóg wyznaczenia dodatkowych miejsc służących do krótkiego postoju, w ilości określonej w tabeli.
- Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
- Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
- W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§13. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1P i 2P – teren produkcji, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) teren obsługi komunikacji,
 - e) teren infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej,
 - c) teren przemysłu portowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 2P – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, od strony terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub terenów zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a tiret trzecie;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10%;
- 5) udział powierzchni zabudowy - nie większy niż 70%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 35 m, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość obiektów infrastruktury technicznej – nie większa niż 50 m;
- 8) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 10;
- 9) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających:
 - a) teren usług:
 - charakter usług – usługi ogólnomiejskie, przy czym dopuszcza się usługi podstawowe jako pojedyncze lokale w budynkach o innej funkcji lub usług o innym charakterze,

- powierzchnia całkowita budynków o funkcji usługowej, w granicach działki budowlanej, nie większa niż powierzchnia całkowita budynków o funkcji produkcyjnej i funkcji magazynowej, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych, o łącznej powierzchni nie większej niż 35% terenu 2P, do zagospodarowania wyłącznie pod zabudowę usługową, przy czym ustala się intensywność zabudowy – nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 1,1,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, graniczącymi z terenami 1P lub 2P, przy czym szerokość drogi wewnętrznej na terenach 1P i 2P – nie mniejsza niż 5 m,
- c) teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, graniczącymi z terenami 1P lub 2P, lub ul. Żeglarską, przy czym:
- szerokość drogi dla rowerów – nie mniejsza niż 1,5 m,
 - szerokość drogi dla pieszych i rowerów – nie mniejsza niż 3 m,
- d) teren obsługi komunikacji – parking, dla obsługi terenu przemysłowego, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych dla terenów innych niż 1P i 2P, w tym terenów: *P.1, P.2, P.3, P.6, P.7 i P.8*,
- e) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni terenu 1P oraz terenu 2P, w dostosowaniu do zagospodarowania związanego z funkcją produkcyjną i usługową.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) dostęp do drogi publicznej – z ul. Hetmańskiej, ul. Matuszczaka lub ul. Żeglarskiej, w tym w części położonej w granicach planu miejscowego, oznaczonej symbolem 1KDL, odpowiednio – bezpośredni lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, graniczące z terenami 1P lub 2P;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu naziemnym lub podziemnym;
- 4) dla terenu 1P dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem 2P oraz na terenach: *KDW.1, P.6, P.7 i P.8*;
- 5) dla terenu 2P dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem 1P oraz na terenach: *KDW.1, P.6, P.7 i P.8*.

§14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1P-ZP – teren produkcji lub zieleni urządzonej, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

- d) teren infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej,
 - c) teren przemysłu portowego.

2. Teren zieleni urządzonej – zieleni towarzysząca zabudowie z możliwością lokalizacji obiektów małej architektury w formie: rzeźb, obiektów informacji przestrzennej lub miejskich form wodnych: oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego.

3. Obiekty i urządzenia produkcji energii słonecznej dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków i budowli.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 70%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 35 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość obiektów infrastruktury technicznej – nie większa niż 50 m;
- 7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 5;
- 8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających:
 - a) tereny usług:
 - charakter usług – usługi ogólnomiejskie, przy czym dopuszcza się usługi podstawowe jako pojedyncze lokale w budynkach o innej funkcji lub usługach o innym charakterze,
 - powierzchnia całkowita budynków o funkcji usługowej w granicach działki budowlanej nie większa niż powierzchnia całkowita budynków o funkcji produkcyjnej i magazynowej,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, graniczącymi z terenem 1P-ZP, przy czym szerokość drogi wewnętrznej na terenie 1P-ZP – nie mniejsza niż 5 m,
 - c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej graniczącymi z terenem 1P-ZP, przy czym:
 - szerokość drogi dla rowerów – nie mniejsza niż 2,5 m,
 - szerokość drogi dla pieszych i rowerów – nie mniejsza niż 3 m,

- d) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni terenu 1P-ZP, w dostosowaniu do zagospodarowania związanego z funkcją produkcyjną i usługową.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) dostęp do drogi publicznej – z ul. Hetmańskiej, ul. Matuszczaka lub ul. Żeglarskiej, w tym w części położonej w granicach planu miejscowego oznaczonej symbolem 1KDL poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym graniczące z terenem 1P-ZP;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu naziemnym lub podziemnym.

§15.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL – teren drogi lokalnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1. należy zagospodarować pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej – ul. Żeglarskiej.

§16. Dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów położonych w granicach niniejszego planu miejscowego oraz terenów objętych niniejszym planem miejscowym i mpzp Nr 191/3/2010, w ramach jednej działki budowlanej (jednego terenu inwestycji), przy czym dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązują ustalone dla niego w planie miejscowym: przeznaczenie i zasady zagospodarowania, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§17.1. Traci moc uchwała nr XXX/572/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 191/3/2010 w rejonie ul. Hetmańskiej i ul. Matuszczaka w Rzeszowie opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 23 kwietnia 2012 r., poz. 949), w części objętej niniejszą uchwałą.

2. W uchwale, o której mowa w ust.1, wprowadza się następujące zmiany: w § 12 ust. 4 pkt 2 lit. b, § 13 ust. 4 pkt 2 lit. b, § 14 ust. 4 pkt 2 lit. b, § 17 ust. 4 pkt 2 lit. b oraz § 18 ust. 4 pkt 3 lit. b, § 19 ust. 4 pkt 2 lit. b, wyrazy w brzmieniu: „*P.4, P.5*” zastępuje się wyrazami w brzmieniu: „*1P, 2P, wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 362/I/2025 tereny przemysłowe na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie - w części I, uchwalonym uchwałą Nr XXXV/705/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 grudnia 2025 r.*”.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

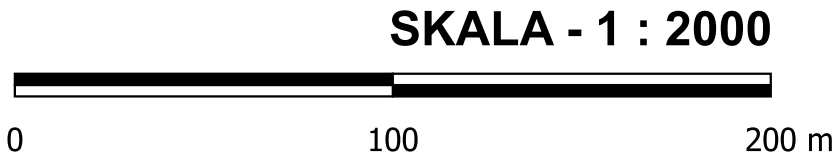
Waldemar Szumny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 362/1/2025 TERENY PRZEMYSŁOWE
NA OSIEDLU DĄBROWSKIEGO W RZESZOWIE - W CZĘŚCI I



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXV/705/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 16 GRUDNIA 2025 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

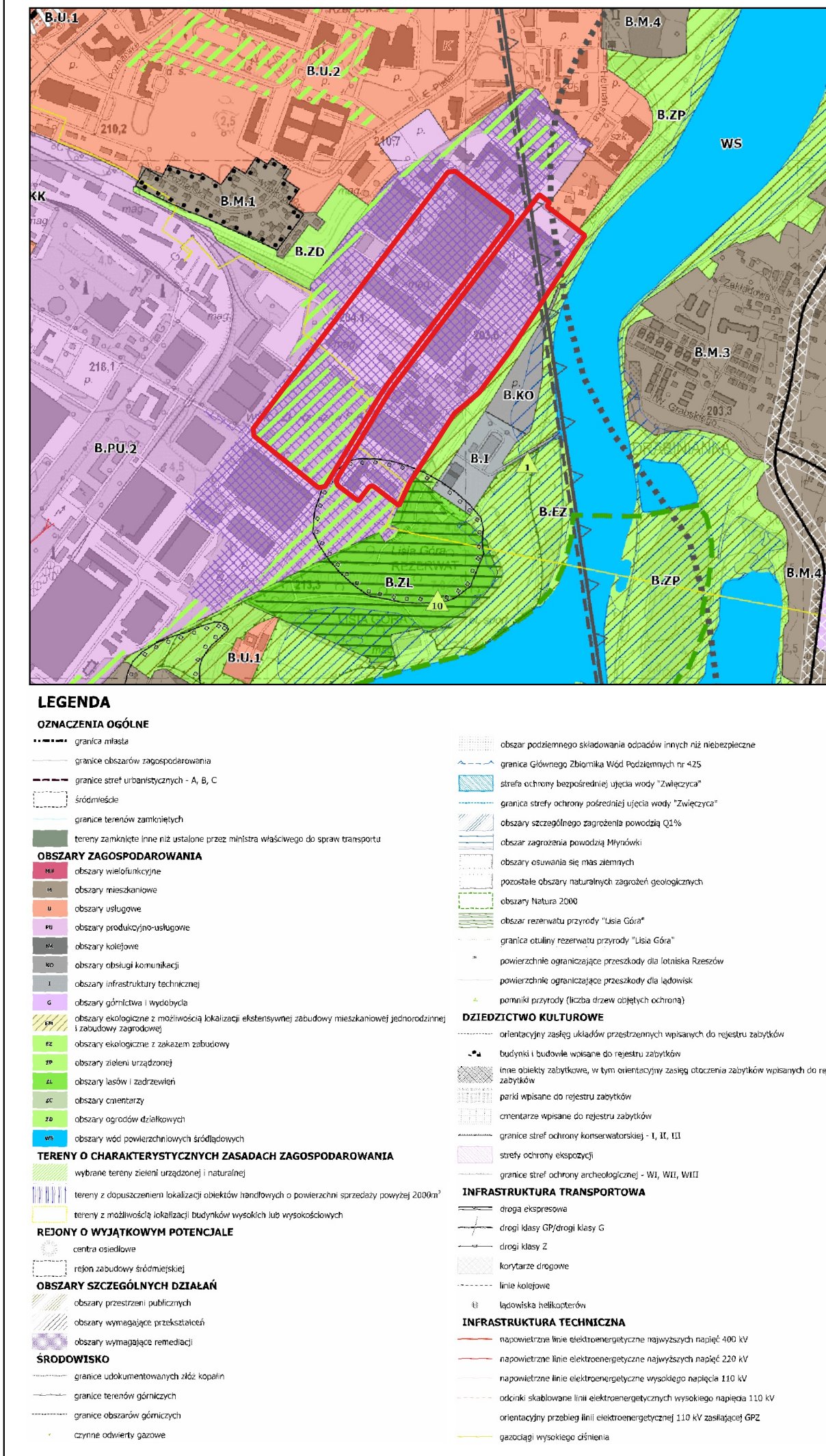


LEGENDA:

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - P TEREN PRODUKCJI
 - P-ZP TEREN PRODUKCJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO – RZESZÓW 23 (AZP-104-76/4)
 - BUDYNKI O CECHACH ZABYTKOWYCH OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ POPRZECZ USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- GRANICA OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP NR 191/3/2010 W REJONIE UL. HETMAŃSKIEJ I UL. MATUSZCZAKA W RZESZOWIE
 - OZNACZENIA TERENÓW W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 191/3/2010 W REJONIE UL. HETMAŃSKIEJ I UL. MATUSZCZAKA W RZESZOWIE
 - GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "ZALESIE" (GZ4647)
 - GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "ZALESIE"
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
 - OBSZARY, W KTÓRYCH POŁOŻONE SĄ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE RZESZÓW 23 (AZP-104-76/4) I RZESZÓW 24 (AZP-104-76/5), WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW NIEMUCHYCH
 - TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI
 - GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REMEDIACJI
 - GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO „WISŁOK OD WÓJKÓWKI DO RZESZOWA”, KOD KRAJOBRAZU 18-513.63-26

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM (CZERWONY KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 362/1/2025 TERENY PRZEMYSŁOWE NA OSIEDLU DĄBROWSKIEGO W RZESZOWIE - W CZĘŚCI I



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXV/705/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 16 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 362/1/2025 tereny przemysłowe na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie - w części I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - 1) środki Unii Europejskiej,
 - 2) kredyt bankowy,
 - 3) emisja obligacji komunalnych,
 - 4) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Rzeszowa
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 362/1/2025
terenów przemysłowych na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie – w części I

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXIII/381/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 362/1/2005 terenów przemysłowych na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie.

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego, zgodnie z intencją ww. uchwały, jest poprawa możliwości zainwestowania terenów - plan został podjęty w związku z uwzględnieniem przez Prezydenta Miasta Rzeszowa dwóch wniosków o zmianę obowiązującego planu miejscowego Nr 191/3/2010 w rejonie ul. Hetmańskiej i ul. Matuszczaka w Rzeszowie, uchwalonego w 2012 r., złożonych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą na przedmiotowym terenie. Nowy plan uchyli w części plan obowiązujący.

W trakcie prac nad projektem planu miejscowego postanowiono o jego etapowaniu. Wynikało to ze skomplikowanego charakteru uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, które należało uwzględnić w tym projekcie. Zakres projektu planu ponownie zmniejszono, po etapie konsultacji społecznych, m. in. w wyniku uwzględnienia uwag.

Projekt planu miejscowego, w części przedłożonej do uchwalenia, obejmujący dwa obszary o łącznej powierzchni około 18,78 ha. Utrzymuje on charakter zagospodarowania terenów położonych w jego granicach, jako kampusu przemysłowego, poprawiając możliwości ich zainwestowania, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb.

W projekcie planu wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które przeznaczono pod: tereny produkcji o symbolach 1P i 2P, teren produkcji lub zieleni urządzonej o symbolu 1P-ZP, teren drogi lokalnej o symbolu 1KDL. Dla ww. terenów ustalono również, odpowiednio, przeznaczenia wykluczone oraz przeznaczenia uzupełniające: teren usług, teren infrastruktury technicznej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - jako nieobligatoryjne. W stosunku do ustaleń planu obowiązującego zmienia się przeznaczenie terenu zieleni urządzonej na teren produkcji lub zieleni urządzonej, w celu umożliwienia lokalizacji nowych budynków produkcyjnych oraz zmienia się zasady zagospodarowania terenów produkcyjnych, składów i magazynów poprzez m. in. zwiększenie wysokości zabudowy i przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Żeglarskiej. Utrzymuje się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną – poszerzenie ul. Żeglarskiej.

Projekt planu miejscowego, stosownie do przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przepisami art. 64 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego Studium wskazuje kierunek zagospodarowania pod obszar zabudowy produkcyjno-usługowej PU. Zgodnie z ustaleniami Studium, na obszarach produkcyjno-usługowych, funkcje dominujące to: produkcja, składy, bazy, magazyny, usługi ogólnomiejskie, funkcje uzupełniające to: infrastruktura techniczna i transportowa, usługi techniczne, natomiast funkcje dopuszczone to: zieleni urządzonej, usługi podstawowe, wody powierzchniowe śródlądowe. Na części obszaru zagospodarowania PU wskazano w Studium tereny

o charakterystycznych zasadach zagospodarowania – „wybrane tereny zieleni urządzonej i naturalnej”, na których dopuszcza się jedynie realizację otwartych obiektów sportowych z zapleczem. Na ww. terenach wyznaczono w projekcie planu miejscowego teren oznaczonym symbolem 1P-ZP, dla którego ustalono przeznaczenie alternatywne pod produkcję lub zieleni urządzonej. Ustalono przeznaczenie wynika z jego położenia, zagospodarowania i pełnionej funkcji, co uwzględnia wytyczne zawarte w przepisach Studium - rozdział III.4.3. *Jak czytać ustalenia Studium. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.* W związku z powyższym, biorąc pod uwagę: istniejący sposób zagospodarowania ww. terenu, jako integralnej części istniejącego zakładu produkcyjnego, jego charakter - prywatny nie publiczny, rolę przedmiotowego terenu w systemie przyrodniczym miasta, jako lokalnej enklawy zieleni zakładowej, położonej pośród zabudowy produkcyjnej, odgradzoną murem od ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej oraz wyrażoną w Studium politykę przestrzenną miasta w zakresie gospodarki, stwierdzono zgodność ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym. Wniesiono uwagi, które zostały w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu miejscowego oraz przyjętych rozwiązań projektowych i ich zgodności z dokumentem Studium zawiera Uzasadnienie do projektu planu oraz Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu miejscowego w części I, zostaje on przedłożony do uchwalenia.

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 362/1/2025
terenów przemysłowych na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie – w części I

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 oraz art. 1 ust.3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów rozdziału 1a „Partycypacja społeczna”, w związku z art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – jak niżej.

Dnia 27 czerwca 2025 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XXIII/381/2025 z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 362/1/2005 terenów przemysłowych na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie. Zamieszczono stosowne ogłoszenia: w miejscowej prasie – gazecie „Super Nowości”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, a także na platformie konsultacji Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Zawiadomiono również Radną Miasta Rzeszowa z terenu Osiedla Dąbrowskiego, w granicach którego znajduje się obszar objęty projektem planu, w celu umieszczenia ogłoszenia w miejscu ogólnodostępnym w rejonie osiedla i powiadomienia jak najliczniejszej rzeszy zainteresowanych. W ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie (do dnia 21 lipca 2025 r.) nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych.

Pismem z dnia 24 czerwca 2025 r. zawiadomiono stosowne organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego, o podjęciu ww. uchwały i możliwości składania wniosków do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Zawiadomienie ponowiono pismem z dnia 2 lipca 2025 r., w celu zachowania kolejności etapów procedury planistycznej, stosownie do przepisów art. 17 pkt 1 i 2 ww. ustawy.

Wszystkie złożone wnioski zostały rozpatrzone w procedurze sporządzenia planu miejscowego – w zakresie dotyczącym I części projektu planu miejscowego.

Wykazy wniosków złożonych do projektu planu miejscowego – w części I wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem zostały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 października 2025 r.

W trakcie prac nad projektem planu miejscowego postanowiono o jego etapowaniu, ze względu na skomplikowany charakter uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, które należało uwzględnić sporządzając projekt planu. Było to wynikiem analizy wniosków złożonych do projektu

planu, w szczególności wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz dodatkowych dwóch wniosków, złożonych przez władających terenem, w granicach projektu planu (poza terminem).

W trakcie prac nad projektem planu miejscowego, odbyły się spotkania przedstawicieli firmy [REDAKTOWANE], przedstawicieli Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przedstawicieli Prezydenta Miasta Rzeszowa, przy udziale zespołu projektowego planu, w tym wizja na terenie zakładu, którego dotyczy projekt. Celem wizji było jak najlepsze rozpoznanie sprawy i wypracowanie stanowiska w zakresie ochrony w zabytkowych przy równoczesnym umożliwieniu dalszego funkcjonowania i rozwoju firmy. Ze względu na zamknięty charakter zakładu jakim jest [REDAKTOWANE], spotkanie w terenie wymagało ograniczenia uczestnictwa innych osób.

W miesiącu października 2025 r., projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom przez organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b, stosownie do zakresu jego ustaleń. Projekt został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, przy czym opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zawierała zalecenia, które zostały częściowo uwzględnione. Wprowadzone zmiany polegały na doprecyzowaniu ustaleń w zakresie lokalizacji funkcji uzupełniającej „teren usług”.

Opinia Podkarpackiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Rzeszowie była negatywna, lecz zawierała warunek, który należy spełnić aby opinia była pozytywna – w projekcie planu wprowadzono stosowne ustalenia i wystąpiono ponownie o opinie do Podkarpackiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Rzeszowie oraz Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie, jako organów właściwych do opiniowania projektu planu miejscowego w zakresie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wprowadzone zmiany nie wymagały ponowienia uzgodnień i opiniowania z innymi organami, ponieważ nie dotyczyły zakresu ich działania oraz z uwagi na to, że miały charakter uściślenia zawartych w projekcie planu ustaleń (zawężający).

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia opinii zawiera załącznik do wykazu opinii, zamieszczonego w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 04.11.2025 r. do 01.12.2025 r. O przeprowadzaniu konsultacji zawiadomiono poprzez ogłoszenie Prezydenta Miasta Rzeszowa, w sposób przewidziany ustawą. W ramach konsultacji odbyło się spotkanie otwarte oraz dwa dyżury projektanta. Szczegółowy opis sposobu przeprowadzenia konsultacji zawiera Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, sporządzony dnia 2 grudnia 2025 r., który został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

Do projektu planu poddanego konsultacjom, w wyznaczonym terminie płynęło jedno pismo z uwagami. Uwagi dotyczyły zasad zagospodarowania terenów w granicach planu – prośby o korektę lub doprecyzowanie zapisów uchwały. Po rozpatrzeniu ww. uwag, zamieszczonych w stosownym wykazie, dnia 2 grudnia 2025 r. Prezydent Miasta Rzeszowa uwzględnił złożone uwagi.

Uwzględnienie uwagi dotyczącej terenu oznaczonego symbolem U-P wymaga ponowienia procedury planistycznej w zakresie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dlatego teren ten został wyłączony z dalszego procedowania. Ponieważ projekt planu w części I wymagał ograniczenia, w ww. zakresie, postanowiono również o wyłączeniu terenu oznaczonego symbolem 1ZP ze względu na zasadność doprecyzowania ustaleń planu dla tego terenu oraz teren 1KR, dla poprawy czytelności ustaleń planu w zakresie dostępności komunikacyjnej (ujednolicenie ustaleń poprzez odwołanie do terenów dróg wewnętrznych objętych obowiązującym planem miejscowym) oraz ponownego przeanalizowania możliwości zagospodarowania terenów, w kontekście potrzeb inwestycyjnych, co pomimo braku uwagi, dyskutowano podczas spotkania otwartego i spotkań roboczych (jak wyżej) odbytych w procesie sporządzania projektu planu.

Ze względu na charakter zmian w projekcie planu miejscowego, w związku z uwzględnieniem uwag, oraz fakt, że zostały wniesione przez władającego terenem, nie zachodziła konieczność ponowienia procedury, ani w zakresie opiniowania i uzgodnień ani w zakresie ponowienia konsultacji społecznych dla części projektu przedkładanego do uchwalenia.

Do Prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia uwag zawiera Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania w projekcie planu miejscowego, zważono na interesy publiczne i prywatne, w kontekście, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, polityki przestrzennej Miasta, dedykowanej terenom objętym projektem planu.

Utrzymanie w nowym planie miejscowym zagospodarowania terenów pod campus przemysłowy nie wpłynie negatywnie na możliwość realizacji celów publicznych Miasta, natomiast przyczyni się do wzmocnienia pozycji znaczącego w regionie pracodawcy oraz firmy podnoszącej prestiż miasta i jego znaczenie gospodarcze, co należy uznać za interes publiczny.

Do projektu planu, w procedurze jego sporządzania, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych i prawnych, poza wnioskami firm, na wniosek których zainicjowano proces sporządzania planu, jak wyjaśniono wyżej.

- Informacja dotycząca rozwiązań projektu planu miejscowego, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i pkt 13-15 oraz ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i pkt 13-15 i ust. 4 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15, który określa obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń planu.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest poprawa możliwości inwestowania na obszarze położonym w jego granicach. Zgodnie z uzasadnieniem przystąpienia do sporządzenia planu: „(...) podjęcie nowego opracowania związane jest z (...) dostosowaniem do planowanego wzrostu produkcji. Planowane przedsięwzięcia inwestycyjne skupiają się na jak najefektywniejszym wykorzystaniu powierzchni istniejących zakładów przemysłowych. Zamierzony proces rozwoju zlokalizowanych tu przedsiębiorstw przyczyni się również do tworzenia nowych miejsc pracy.”

Plan został podjęty w związku z pozytywnym rozpatrzeniem przez Prezydenta Miasta Rzeszowa dwóch wniosków o zmianę obowiązującego planu miejscowego Nr 191/3/2010 w rejonie ul. Hetmańskiej i ul. Matuszczaka w Rzeszowie, uchwalonego w 2012 r., złożonych przez podmioty prowadzące działalność na przedmiotowym terenie.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Powierzchnia obszarów objętych projektem planu miejscowego w części I przekazanej do uchwalenia (2 obszary), wynosi łącznie około 18,78 ha (obszar w granicach przystąpienia – 81,3 ha, obszar w granicach projektu poddany konsultacjom społecznym 24,37 ha). Stanowi on część obszaru przemysłowego związanego z przemysłem lotniczym, którego powstanie w ramach realizacji Centralnego Okręgu Przemysłowego datuje się na lata 30-te XX w. Obszar położony jest

w granicach osiedla Dąbrowskiego, w sąsiedztwie Zalewu na Wisłoku i rezerwatu przyrody „Lisia Góra”.

Na całym obszarze objętym projektem prowadzi działalność firma [REDAKTOWANE], światowej klasy producentem podzespołów i zespołów silników lotniczych - firma oferująca produkty i usługi z obszaru zaawansowanych technologii. Drugą dziedziną działalności firmy jest produkcja odlewów precyzyjnych dla potrzeb przemysłu lotniczego. W skład spółki wchodzi cztery główne Zakłady: Odlewów Precyzyjnych, Lotniczy, Narzędziowy i Napędów Lotniczych.

[REDAKTOWANE] to zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w ramach, którego zlokalizowane są przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Projekt planu umożliwia utrzymanie takiego zagospodarowania i jego rozszerzenie na tereny niezabudowane w granicach obszaru działania firmy, pod warunkiem zachowania przepisów regulujących odległości takich zakładów, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.

W projekcie planu miejscowego odniesiono się ogólnie to przewidzianych przepisami ograniczeń w zakresie dopuszczonego utrzymania i rozbudowy zakładu, ponieważ badanie prawidłowości funkcjonowania zakładu będzie odbywała się na dzień przygotowania realizacji inwestycji, w odniesieniu do obowiązujących na ten dzień przepisów. Niezasadne było cytowanie ustaleń ustawy w zakresie wymaganych odległości od obiektów ponieważ zmian przepisów mogłaby spowodować utratę aktualności planu miejscowego i konieczność ponownej jego zmiany. Zawarte w projekcie planu ustalenia w ww. zakresie zostały zawnioskowane przez WKSP, jako organ opiniujący projekt i zaakceptowane przez WIOŚ.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 191/3/2010 w rejonie ul. Hetmańskiej i ul. Matuszczaka w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr XXX/572/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z dnia 23 kwietnia 2012 r., Poz. 949). Plan ten zostanie w części uchylony. Po sporządzeniu II części planu, na podstawie podjętej uchwały o przystąpieniu, planuje się jego uchylenie w całości.

Nowy plan, w części przedłożonej do uchwalenia, zachowuje sposób zagospodarowania terenów jako kampusu przemysłowego, poprawiając możliwości ich zainwestowania, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb.

W projekcie planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami, dla których ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu: tereny produkcji (symbole 1P i 2P), teren produkcji lub zieleni urządzonej (symbol 1P-ZP), teren drogi lokalnej (symbol 1KDL). Dla ww. terenów ustala się, odpowiednio, przeznaczenia wykluczone oraz przeznaczenia uzupełniające: teren usług, teren infrastruktury technicznej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, jako nieobligatoryjne.

W stosunku do ustaleń planu obowiązującego zmienia się: przeznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP.2.) na teren produkcji lub zieleni urządzonej 1P-ZP, w celu umożliwienia lokalizacji nowych budynków produkcyjnych oraz zmieniają się zasady zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P.4 i P.5) poprzez zwiększenie wysokości zabudowy, co jest konieczne m. in. z uwagi na parametry lokalizowanych obiektów technologicznych, przesunięcie linii zabudowy od strony ul. Żeglarskiej, celem poszerzenia terenu pod inwestycje – w projekcie planu są to tereny 1P i 2P. Utrzymuje się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną – poszerzenie ul. Żeglarskiej (1KDL).

Plan formułuje ustalenia w sposób wymagany obecnie obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie wymaganym zmienioną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowany sposób zagospodarowania terenu nie wpłynie znacząco na walory krajobrazu miasta, zmiany będą oddziaływały lokalnie. Obszary objęte planem sąsiadują bezpośrednio z krajobrazem priorytetowym „Wisłok od Wojkówki do Rzeszowa”, kod krajobrazu 18-513.63-26 (mają wspólną granicę) Część projektu planu, o powierzchni około 0,005 ha, wyłączona z projektu po konsultacjach społecznych, położona była w granicach ww. obszaru.

Analizując potrzebę wprowadzania poprzez ustalenia planu miejscowego ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu utrzymania ładu przestrzennego stwierdzono, że wyznaczenie linii zabudowy jest uzasadnione wyłącznie od strony ul. Żeglarskiej jako drogi publicznej oraz od terenów ogólnodostępnych. Nie wyznaczono natomiast linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacji wewnętrznej ze względu na ich wewnętrzny, zakładowy charakter oraz fakt, że samo ich wydzielenie zapewnia kształtowanie zabudowy w określony sposób. Uwzględniając uwagę wniesioną podczas konsultacji społecznych przez władającego terenem, doprecyzowano ustalenia planu miejscowego, o możliwość sytuowania budynków w granicy lub w zbliżeniu do granicy działki budowlanej. Takie dopuszczenie zawiera również plan obowiązujący na przedmiotowym terenie, uchylany w części nowym planem.

Wskaźniki zagospodarowania terenów uwzględniają ustalenia Studium, w tym różne wartości intensywności zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Ustalając wskaźniki miejsc postojowych uwzględniono Zarządzenie Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych, stosownie do wymogów Studium. Zawarta w treści uchwały tabela wskaźników odnosi się szczegółowo do różnego rodzaju usług, co nie oznacza konieczności ich lokalizacji na terenie, choć mogą one występować incydentalnie. Dla utrzymania czytelności ustaleń treści planu nie wykluczano poszczególnych rodzajów usług z katalogu klasy przeznaczenia „teren usług”. Ustalenia planu miejscowego dotyczą również ustaleń w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową, co jest wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosząc się równocześnie do przepisów z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, które określają tereny, dla których takie miejsca są wyznaczane oraz ich minimalne ilości. W związku z powyższym przepisy będą stosowane odpowiednio.

Projekt planu miejscowego, stosownie do przepisów art. 15 ust. 1 ustawy opizp w związku z przepisami art. 64 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego Studium wskazuje kierunek zagospodarowania pod obszar zabudowy produkcyjno-usługowej.

Zgodnie z ustaleniami Studium na obszarach produkcyjno-usługowych [PU]: funkcje dominujące to: produkcja 2 (która obejmuje: produkcję, składy, bazy, magazyny), produkcja 1, usługi ogólnomiejskie, funkcje uzupełniające to: infrastruktura techniczna i transportowa, usługi techniczne, natomiast funkcje dopuszczone to: zieleń urządzona, usługi podstawowe, wody powierzchniowe śródlądowe.

Funkcja dominująca to taka, która przeważa na danym obszarze i stanowi o charakterze jego zagospodarowania, funkcja uzupełniająca to taka, która towarzyszy funkcji dominującej, uzupełnia ją i wzbogaca; nie jest kolizyjna w stosunku do funkcji dominującej, funkcja dopuszczona natomiast to taka, która może występować na obszarze incydentalnie, w związku z lokalnymi potrzebami lub istniejącym sposobem zagospodarowania terenu.

Biorąc powyższe pod uwagę w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie pod: tereny produkcji, jako przeznaczenie podstawowe (dominujące), pod usługi ogólnomiejskie,

infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną jako przeznaczenie uzupełniające określając zasady zagospodarowania tych funkcji oraz usługi podstawowe jako przeznaczenie dopuszczone.

W Studium, na części obszaru zagospodarowania PU wskazano tereny o charakterystycznych zasadach zagospodarowania – „wybrane tereny zieleni urządzonej i naturalnej”, na których dopuszcza się jedynie realizację otwartych obiektów sportowych z zapleczem jako zieleni urządzonej.

Na ww. terenach wyznaczono w projekcie planu teren oznaczonym symbolem 1P-ZP, dla którego ustalono przeznaczenie alternatywne pod produkcję lub zieleni urządzonej. Ustalone przeznaczenie pod tereny produkcji wynika z ich położenia, zagospodarowania i pełnionej funkcji, co uwzględnia wytyczne zawarte w przepisach Studium - rozdział III.4.3. *Jak czytać ustalenia Studium. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Biorąc pod uwagę:

- istniejący sposób zagospodarowania terenu 1P-ZP - stanowi on część istniejącego zakładu przemysłowego branży lotniczej, o wysoko rozwiniętej technologii, a nie wydzielony samodzielnie funkcjonujący teren,
- charakter przedmiotowego terenu – nie jest terenem publicznym ani ogólnodostępnym lecz prywatnym,
- rolę przedmiotowego terenu w systemie przyrodniczym miasta – stanowi lokalną enklawę zieleni zakładowej, położoną pośród zabudowy produkcyjnej, odgradzoną murem od ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej,
- politykę przestrzenną miasta w dziedzinie gospodarki, wyrażoną w Studium,
 - stwierdzono zgodność ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Teren 1P-ZP położony jest wewnątrz obszaru fabryki i stanowi integralną część jej zagospodarowania. Teren ten, zgodnie z ewidencją gruntów, stanowi grunty przemysłowe - Ba. Zlokalizowane są na nim: podczyszczalnia ścieków (zabytkowy budynek wskazany do ochrony konserwatorskiej), budynek administracyjny, budynek techniczny oraz naziemny gazociąg wysokiego ciśnienia. Na terenie występuje zieleni wysoka, jako towarzysząca istniejącej zabudowie kampusu przemysłowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, stanowi część obszaru przemysłowego, związanego z przemysłem lotniczym, którego powstanie, w ramach Centralnego Okręgu Przemysłowego, datuje się na lata 30-te XX w. Na znacznym obszarze prowadzi działalność firma [REDAKTOWANE], światowej klasy producentem podzespołów i zespołów silników lotniczych. Z uwagi na położenie terenu w strukturze miasta (wielofunkcyjna strefa urbanistyczna „B”) brak jest możliwości poszerzenia obszaru przemysłowego na sąsiednie tereny, dlatego sukcesywnie, począwszy od lat 50-70 i dalej po 2000 r. następuje dogęszczanie zabudowy, w ramach funkcjonującego zakładu przemysłowego. Realizowane są tu nowe obiekty niezbędne do prowadzenia działalności ale również jej unowocześniania, w tym w zakresie rozwoju nowych technologii.

Dobra lokalizacja względem istniejącego, a w szczególności planowanego układu komunikacyjnego miasta (bezpośrednie sąsiedztwo planowanej obwodnicy południowej i bliskie położenie w stosunku do drogi ekspresowej), dobra dostępność komunikacji miejskiej oraz regionalnej (kolej aglomeracyjna) ale przede wszystkim pozycja firmy na rynku światowym uzasadniają jej utrzymanie i rozwój, z uwzględnieniem potrzeby zastosowania nowych technologii.

Decyzja o utrzymaniu tego rodzaju działalności we wskazanej lokalizacji została podjęta kilkanaście lat wcześniej poprzez uchwalenie planu miejscowego. Jednak szczegółowe rozwiązania w zakresie zasad jego zagospodarowania wymagają zmiany po upływie kilkunastu lat, stąd decyzja

Rady Miasta Rzeszowa o przystąpieniu do opracowania nowego planu miejscowego, zgodna z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium (III.3.5.Gospodarka) – m.in. „*Tworzenie dogodnych warunków do rozwoju nowoczesnych gałęzi gospodarki opartej na wiedzy oraz prowadzenia działalności prorozwojowej.*”, „*rozwój istniejących i tworzenie nowych obszarów aktywności gospodarczej, w szczególności (...) obszaru produkcyjno-usługowego na osiedlu Dąbrowskiego*”.

W sporządzonym na potrzeby projektu planu miejscowego Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz w sporządzonej, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego stwierdzono brak powiązań przyrodniczych terenów zadrzewionych wewnątrz zakładu z terenami sąsiadującymi. „*Mimo usytuowania w niedalekiej odległości od rzeki Wisłok, która wraz z terenami zielonymi wzdłuż jej brzegów stanowi główną oś systemu klimatyczno-przyrodniczego miasta, teren opracowania nie jest bezpośrednio włączony w ten system.*” „*Znajdujące się na terenie opracowania tereny zieleni o charakterze naturalnego parku leśnego stanowią naturalną kontynuację terenów leśnych rezerwatu przyrody „Lisia Góra”, ale na skutek przegrodzenia ich betonowym ogrodzeniem, powiązanie to zostało dawno temu przerwane.*” Niezależnie od powyższego zieleń pełni istotne funkcje klimatotwórcze i sanitarne nie tylko dla terenu objętego opracowaniem, ale również dla jego otoczenia jednak likwidacja terenów zieleni nie wpłynie w sposób istotny na funkcjonowanie systemu przyrodniczym miasta.

Zgodnie z ustaleniami Studium „*Zapewnienie zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną określoną w Studium oznacza zapewnienie zgodności ustaleń planów miejscowych z ustalonymi w Studium kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz polityką przestrzenną, określoną w odniesieniu do całego miasta, stref urbanistycznych i poszczególnych obszarów zagospodarowania.*”

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym musi odpowiadać ustalonym w Studium funkcjom wskazanym dla obszarów zagospodarowania. Funkcja dominująca powinna przeważać na danym obszarze ilościowo lub powierzchniowo oraz determinować w szczególności: jego charakter, cechy fizjonomiczne, rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wskazane dla poszczególnych obszarów funkcje uzupełniające i dopuszczone nie są obowiązkowe.

Rozwój funkcji odpowiadającej przeznaczeniu dominującemu na danym obszarze będzie preferowany przez miasto.”

„W planach miejscowych należy określać przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania i warunki zabudowy z uwzględnieniem w szczególności: głównych celów przestrzennych miasta, kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, określonych dla stref urbanistycznych, ograniczeń wynikających z położenia w strefach lub obszarach, związanych z występowaniem uwarunkowań: środowiskowych, dziedzictwa kulturowego, infrastruktury technicznej i transportowej, zgodnie z ustaleniami polityk sektorowych, standardów urbanistycznych, dotyczących dostępności do usług podstawowych i terenów zieleni, określonych w polityce „Mieszkańcy i infrastruktura społeczna”, wskaźników zagospodarowania i użytkowania określonych dla zabudowy w obszarach zagospodarowania.”

„W przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego znajduje się teren zainwestowany w sposób inny, niż określony w Studium, dopuszcza się ustalenie w sporządzanym planie miejscowym przeznaczenia lub zasad zagospodarowania tego terenu, adekwatnych do istniejącego zainwestowania.”

„Ustalenia oznaczone na rysunku Studium w postaci linii oraz zasięgi obszarów i terenów należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu oraz zgodnie ze skalą rysunku. Pokazują one cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje czy precyzyjne przebiegi.”

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego zapewnia zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju - nie wpłynie ono na zachwianie równowagi przyrodniczej oraz trwałość podstawowych procesów przyrodniczych miasta, a co za tym idzie nie wystąpi zagrożenie możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń, zgodnie z definicją „zrównoważonego rozwoju”, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska. Zostało to potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Ustalenia projektu planu nie wpływają na zmianę zagospodarowania w kontekście całego miasta. Zmiany nastąpią wewnątrz zakładu przemysłowego i jego charakter zostanie utrzymany, pomimo zmiany wielkości terenów biologicznie czynnych. Nie następuje ekspansja na nowe tereny otwarte.

Plan miejscowy sporządza się dla terenu, który posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, w zakresie niezbędnym do funkcjonowania działalności produkcyjnej i usługowej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Dla zminimalizowania lub ograniczenia potencjalnie negatywnych oddziaływań jakie mogą się pojawić w wyniku realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, przyjęto zasady i ustalenia mające na celu ich ochronę. Dotyczą one następujących jego elementów:

- ochrony powietrza - ustalono zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- ochrony wód podziemnych - cały obszar objęty jest zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i ścieków przemysłowych (po oczyszczeniu) do sieci kanalizacji sanitarnej; wody opadowe i roztopowe zagospodarowane mają być w następujący sposób - z terenów komunikacji i parkingów odprowadzane będą poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej (dopuszcza się retencję), z terenów zieleni - powierzchniowo po terenie, z pozostałych terenów - do kanalizacji deszczowej (dopuszcza się retencję); odprowadzenie wód pochłódniczych przewidziane jest do rzeki Wisłok poprzez zakładowy kolektor deszczowy;
- ochrony jakości życia mieszkańców terenów sąsiednich - tereny produkcji objęte planem, nie sąsiadują z terenami zabudowy mieszkaniowej i znajdują się w oddaleniu od terenów chronionych akustycznie;

- ochrony przyrody i krajobrazu - nakazano utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10% w terenach 1P i 2P oraz nie mniej niż 20% w terenie 1P-ZP;
- ochrony zasobów naturalnych – uwidoczniono granice złoża gazu ziemnego „Zalesie” (GZ4647) oraz granice utworzonych dla niego: terenu i obszaru górniczego „Zalesie”;
- terenów wymagających remediacji (obszary wpisane do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, prowadzonego przez GDOŚ) - dwa sąsiadujące obszary w trakcie remediacji, na których występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi - w projekcie uwidoczniono granice ww. obszarów.

W zakresie zachowania odporności na zmiany klimatu, w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu oceniono, że zasady zagospodarowania terenu nie będą wpływać na nasilenie zmian klimatycznych. Teren objęty projektem planu stanowi znaczny kompleks przemysłowo – produkcyjny funkcjonujący w mieście od kilkudziesięciu lat. Otoczony murem stanowi wyodrębniony element w strukturze funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Zmiany klimatu jakie mogą być zauważalne w jego obrębie będą zmianami klimatu lokalnego. Obiekty funkcjonujące i nowopowstałe na tym terenie zaopatrywane będą w ciepło z sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych zeroemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła. Teren objęty jest zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowo – roztopowych. Ustalono są minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów. Te zasady będą sprzyjały nie pogarszaniu stanu środowiska i tym samym będą wspierać adaptację do zmian klimatu w perspektywie miasta.

W granicach planu nie występują grunty rolne ani grunty leśne. Brak jest terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem występują zabytki - obiekty zrealizowane w ramach budowy, w latach 1937-38, Centralnego Okręgu Przemysłowego oraz zrealizowane w latach powojennych. Ww. obiekty nie są objęte ochroną prawną, nie są również objęte Gminną ewidencją zabytków. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wnioski złożone przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ustanawiają ochronę 9 zabytkowych obiektów – budynków administracyjnych, hal produkcyjnych oraz obiektów związanych z infrastrukturą techniczną. Plan ustala zakres ich ochrony. Ustaleniami planu obejmuje się również ochroną rejon występowania stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych: Rzeszów 23 (AZP 104-76/4), poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej. Ze względu na zasięg terenu objętego projektem planu (fragment większego założenia) i fakt prowadzenia na terenie zabytkowej fabryki, działalności z zakresu przemysłu lotniczego i zbrojeniowego, oraz biorąc pod uwagę jej potrzeby rozwojowe, odstąpiono od ustanawiania strefy ochrony konserwatorskiej wszystkich terenów objętych projektem planu.

art. 1 ust. 2 pkt 5, pkt 14

W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, przeanalizowano aktualny stan powietrza atmosferycznego i poziom hałasu w bezpośrednim otoczeniu terenów objętych projektem planu. Jak wynika z ustaleń opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla terenu objętego projektem planu, stan powietrza nie budzi zastrzeżeń. Również zgodnie ze Strategiczną mapą hałasu miasta Rzeszowa, poziom hałasu w przeważającej części nie przekracza dopuszczalnych norm określonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu nie wprowadza nowych terenów produkcji

w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej. Nie przewiduje się aby realizacja ustaleń projektu planu wpłynęła na pogorszenie standardów jakości życia dla mieszkańców.

W granicach terenu projektu planu funkcjonuje zakład zakwalifikowany zgodnie z obowiązującymi przepisami (*Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej*) jako zakład o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia awarii przemysłowej, z uwagi na zagrożenia dla zdrowia [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] Zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzący zakład opracował: Program zapobiegania awariom przemysłowym, Raport o bezpieczeństwie oraz Wewnętrzne plany operacyjno-ratownicze. Dokumenty te przekazane zostały Państwowej Straży Pożarnej oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska. Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia planu miejscowego podlegało będzie analogicznym rygorom.

W granicach terenu objętego planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią, występują natomiast, na niewielkim fragmencie, tereny zagrożone ruchami mas ziemi – zostały one przeznaczone pod tereny zieleni.

art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 15 ust. 2 pkt 2

W projekcie planu wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i zasady uniwersalnego projektowania, adekwatnie do określonego ustawą opizp dopuszczalnego zakresu ustaleń planu miejscowego. Ustalenia planu nie określają zasad zagospodarowania, które mogłyby ograniczać możliwość funkcjonowania w przestrzeni osób ze szczególnymi potrzebami.

Stosownie do wymogów ww. ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, przy czym na terenie zakładu o charakterze zamkniętym, brak jest obowiązku realizacji takich miejsc, stosownie do obowiązujących przepisów.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez poprawę efektywności wykorzystania terenów.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Na obszarze objętym planem miejscowym występują grunty własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym jednego podmiotu gospodarczego. Brak jest gruntów Gminy Miasta Rzeszów.

Dla nieruchomości położonych w granicach projektu planu nie będzie miała zastosowania procedura scaleń i podziału nieruchomości, w związku z powyższym w treści planu nie ustalono zasad zagospodarowania w tym zakresie.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest wniosków do projektu planu, w tym zakresie, od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic. Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienia w tym zakresie.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami projektu planu nie naruszy interesu publicznego – nie zmienia się przeznaczenia i zasad zagospodarowania zakładu w sposób mogący powodować naruszenie dobra wspólnego jakim jest przestrzeń miasta.

Tereny objęte projektem planu miejscowego położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności, rozumianej jako generowanie nowych podróży (przemieszczanie się produktów i osób), a tym samym zwiększenie zużycia energii i emisji zanieczyszczeń do środowiska). Wynika to z przeznaczenia dotychczas niezagospodarowanego terenu pod lokalizację terenów produkcji o charakterze ponadlokalnym, które generują podróże międzyosiedlowe oraz zewnętrzne (spoza granicy miasta i regionu – zwłaszcza w przypadku transportu towarów). Jednak położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, a także dobra dostępność do transportu zbiorowego pozwolą na obniżenie skutków zwiększenia transportochłonności. Dzięki maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (kolej aglomeracyjna, autobus miejski) potencjalne podróże związane z obsługą terenów zostaną zrównoważone – podniesienie poziomu mobilności.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na obniżenie wyżej opisanych skutków będzie realizacja planowanej południowej obwodnicy miasta, tzw. „drogi południowej”, dzięki której zmniejszy się liczba podróży przez centrum miasta, a tym samym dojdzie do odciążenia sieci drogowej.

Ponieważ projekt planu nie dotyczy terenów ogólnodostępnych miasta nie dotyczy go problematyka sieci dróg dla rowerów. W celu zapewnienia obsługi rowerowej plan zapewnia miejsca postojowe dla rowerzystów.

Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Dnia 12 grudnia 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Część terenów objętych przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego nr 362/1/2005 tereny przemysłowe na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie, w zakresie objętym uchwałą o przystąpieniu, została ujęta w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych na lata 2024-2026. Uchwalenie planu miejscowego nr 362/1/2005 – część I jest zgodne z analizami Oceny aktualności planów miejscowych. Dokument ten odwołuje się do polityki planistycznej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, gdzie wskazuje się, że plany miejscowe sporządzane będą w celu ochrony szeroko rozumianego interesu publicznego miasta, w tym pod działalność gospodarczą na obszarach produkcyjno-usługowych.

▪ Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie wpłyną na podniesienie kosztów realizacji inwestycji celu publicznego przewidzianych w tym projekcie, w stosunku do ustaleń planu obowiązującego na przedmiotowym terenie.

-/-

W Uzasadnieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 362/1/2025 tereny przemysłowe na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie - w części I, wyłączono jawność na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.