

Uchwała Nr XCIII/2075/2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 27 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022
po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie**

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 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, 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 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 52,68 ha, położony na osiedlu Załęże, pomiędzy doliną Wisłoka, ul. Ciepłowniczą i ul. Rzecha, 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 utworzone dla planu miejscowego, zapisane w formie elektronicznej, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem miejscowym w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, część graficzną planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1) IK-IO – teren kanalizacji lub gospodarowania odpadami, o powierzchni około 50,89 ha;
- 2) ZP – tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 0,53 ha;
- 3) KDG – teren drogi głównej, o powierzchni około 0,80 ha;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej, o powierzchni około 0,17 ha;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni około 0,29 ha.

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.

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się część terenu, oznaczoną symbolem w nawiasie, na której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia.

4. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne spełniające funkcje użytkowe budynków takie jak: wiaty, otwarte garaże itp.;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz:
 - a) dotyczy wszystkich nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt 1, w tym: okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy podziemnej części obiektów, o których mowa w pkt 1,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) mpzp nr 136/7/2006 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 22, poz. 518);
- 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć określone w planie miejscowym przeznaczenie, które może być realizowane na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

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

§ 5. Część obszaru objętego planem miejscowym jest położona w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów”, co zostało uwidocznione w części graficznej planu miejscowego.

§ 6. 1. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla Lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ) oraz dla Lotniska Rzeszów (EPRJ), uwidocznionych w części graficznej planu miejscowego, w granicach których zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, o wysokości większej niż maksymalne wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

2. Przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie.

3. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;

- 2) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i 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;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę (w tym skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych), zmianę trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 160 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – kablowe linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN;
- 11) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych odległości, poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 12) dopuszcza się lokalizację stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz infrastruktury z nią związanej;
- 13) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności:
 - a) instalacji fotowoltaicznych,
 - b) kolektorów słonecznych,
 - c) pomp ciepła,
 - d) magazynów energii,
 - e) instalacji na biomasę.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych – z miejskiej sieci wodociągowej lub ze zbiornika retencyjnego;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych – do szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników, których zawartość jest wywożona do oczyszczalni ścieków lub do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po ich oczyszczeniu;
- 6) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji i parkingów – po podczyszczeniu, bezpośrednio do rzeki Wisłok lub poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji oraz stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków lub przekryć budowli – retencja w miejscu występowania, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;

- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 8. Gospodarowanie odpadami:

- 1) gospodarowanie odpadami komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) gospodarowanie odpadami pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 9. 1. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się przebieg drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, powiązanej:
 - a) z ul. Ciepłowniczą,
 - b) z jezdnią dodatkową ul. Rzecha, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDG;
- 2) ustala się przebieg drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem 1KR);
- 3) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez dojścia i dojazdy, wyznaczone w zależności od potrzeb.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym – z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) ul. Rzecha;
- 2) ul. Ciepłowniczej;
- 3) drogi dojazdowej (oznaczonej symbolem KDD.1 na rysunku mpzp nr 136/7/2006).

§ 10. Do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego, obszar objęty planem miejscowym pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu miejscowego.

§ 11. 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

§ 12.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren kanalizacji lub gospodarowania odpadami 1IK-IO.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1: teren produkcji energii, z wykluczeniem terenu elektrowni wiatrowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,5 m, równoległe do obowiązującej linii zabudowy;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym zabudowę o wysokości większej niż 20 m należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 80 m od linii rozgraniczających terenu IIK-IO;
- 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 40,0 m;
- 6) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 1:
 - a) budynki administracyjne, biurowe lub socjalne – o nie więcej niż 5 kondygnacjach nadziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość przeznaczenia najniższej kondygnacji na miejsca do parkowania lub garaże,
 - b) pozostałe obiekty – o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych;
- 7) ustala się możliwość lokalizacji budowli innych niż te, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 1, niezbędnych dla realizacji ustalonego przeznaczenia w szczególności: zbiorników, wolnostojących instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych, o gabarytach wynikających z wymagań technologicznych;
- 8) lokalizacja dojeżdż i dojazdów – w układzie prostokątnym lub równoległym do ul. Rzecha lub ul. Ciepłowniczej, z tolerancją $\pm 5^\circ$;
- 9) w granicach terenu, o którym mowa w ust.1, wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem w nawiasie [zpw], do zagospodarowania pod zieleń urządzoną wysoką;
- 10) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – prostopadle do pasa drogowego ul. Ciepłowniczej lub pasa drogowego ul. Rzecha lub dojeżdż i dojazdów, o których mowa w ust. 3 pkt 8, z tolerancją $\pm 5^\circ$;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod dojeżdża i dojazdy, o których mowa w ust. 3 pkt 8;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o wielkości dostosowanej do potrzeb.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z ul. Ciepłowniczej, bezpośrednio lub poprzez dojeżdża i dojazdy, o których mowa w ust. 3 pkt 8,
 - b) z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem IKDD bezpośrednio lub poprzez:
 - dojeżdża i dojazdy, o których mowa w ust. 3 pkt 8,
 - dodatkową jezdnię ul. Rzecha, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem IKDG,
 - dodatkową jezdnię ul. Rzecha, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem IKDG oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem IKR,
 - c) z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.1, graniczącej od strony północnej z obszarem objętym planem miejscowym, bezpośrednio lub poprzez dojeżdża i dojazdy, o których mowa w ust. 3 pkt 8;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach;

- 3) ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniejsza niż 3 miejsca na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

§ 13.1. Przeznaczenie i symbole terenów: tereny zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) rodzaj zieleni – zieleń urządzona o funkcji izolacyjnej;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 14.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi głównej 1KDG.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren należy zagospodarować jako część ul. Rzecha, w szczególności jezdnię dodatkową tej ulicy, o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) dopuszcza się miejsca do parkowania lokalizowane przy jezdni dodatkowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni przydrożnej;
- 5) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 15.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi dojazdowej 1KDD.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;
- 2) włączenie do ul. Ciepłowniczej;
- 3) połączenie z jezdnią dodatkową ul. Rzecha, znajdującą się w granicach terenu, oznaczonego symbolem 1 KDG;
- 4) dopuszcza się drogi dla pieszych i miejsca do parkowania lokalizowane przy jezdni;
- 5) dopuszcza się konstrukcje służące nadziemnemu bezkolizyjnemu przeprowadzeniu sieci infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 16.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 20,0 m x 20,0 m;
- 3) połączenie z jezdnią dodatkową ul. Rzecha, znajdującą się w granicach terenu, oznaczonego symbolem 1KDG;
- 4) dopuszcza się drogę dla pieszych;
- 5) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

§ 17. 1. Traci moc uchwała nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 dla terenów

przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 22, poz. 518, z dnia 3 marca 2011 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

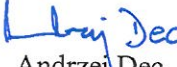
2. W uchwale Nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Plan obejmuje obszar o powierzchni około 108,32 ha, położony w północno-wschodniej części miasta, ograniczony:,, ;
- 2) w § 3:
 - a) w ust. 1:
 - skreśla się pkt 2,
 - skreśla się pkt 3,
 - pkt 4 otrzymuje brzmienie:
„4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U, o łącznej powierzchni około 20,1 ha, pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową;”
 - pkt 14 otrzymuje brzmienie:
„14) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, o łącznej powierzchni około 1,7 ha, pod drogi publiczne dojazdowe;”
 - pkt 16 otrzymuje brzmienie:
„16) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem I, o łącznej powierzchni około 0,3 ha, pod tereny infrastruktury technicznej;”
 - b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
”ust. 2 Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 oraz od pkt 4 do pkt 16, należy przez to rozumieć symbole zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu), które odpowiadają terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu.”;
- 3) w § 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDD poprzez dodatkową jezdnię ul. Rzecha, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDG oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR, ustalone w mpzp nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, uchwalonego Uchwałą Nr XCIII/2075/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2024r.”;
- 4) uchyla się § 10, § 11, § 12, § 13, § 33, § 38 i § 39.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XCIII/2075/2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 27 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, 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 Nr XCIII/2075/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022
po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr LVIII/1217/2022 z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni około 53 ha.

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, został opracowany ze względu na potrzebę poszerzenia rezerwy terenów pod gospodarkę wodno-ściekową i gospodarowania odpadami, związaną z zamierzeniami inwestycyjnymi spółek miejskich, polegającymi na rozbudowie funkcjonujących na tym obszarze oczyszczalni ścieków oraz sortowni odpadów, a także budowie nowych obiektów, w szczególności budowie nowej sortowni odpadów wraz z parkiem technologicznym oraz urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii. Tereny wskazane pod infrastrukturę techniczną w dotychczas obowiązującym mpzp nr 136/7/2006 terenów przemysłowych na osiedlu Załęże, przyjętym uchwałą Nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 22, poz. 518, okazały się niewystarczające.

Projekt planu miejscowego ustala następujące przeznaczenia: teren kanalizacji lub gospodarowania odpadami (IK-IO), tereny zieleni urządzonej (ZP), teren drogi głównej (KDG), teren drogi dojazdowej (KDD) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.).

Do projektu planu miejscowego, w terminie określonym w ustawie, nie wpłynęły uwagi.

Plan miejscowy rodzi skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu miejscowego oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu miejscowego.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, zasadne jest przedstawienie projektu planu Radzie Miasta Rzeszowa, w celu uchwalenia.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie

(sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.)

▪ Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z 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 zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 17 lutego 2022 r., zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr LVIII/1217/2022 z dnia 25 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 11 marca 2022 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły wnioski złożone w wyznaczonym terminie, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski od instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Projekt planu obejmuje powierzchnię około 52,68 ha. Obecnie na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 terenów przemysłowych na osiedlu Załęże, przyjęty uchwałą Nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 22, poz. 518. Przeznacza on tereny pod: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjnej i gospodarowania odpadami, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową (K/O/P/U.1 oraz K/O/P/U.2), obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową (P/U.1), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjnej i gospodarowania odpadami (K/O) oraz infrastrukturę techniczną (I.1 oraz I.2).

Projekt mpzp nr 325/1/2022 opracowany został ze względu na potrzebę poszerzenia rezerwy terenu pod rozbudowę istniejących na obszarze inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej kanalizacji (oczyszczalnia ścieków) oraz gospodarowania odpadami (PSZOK, sortownia odpadów).

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu.

Projekt planu został przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 27 października 2022 r., gdzie uzyskał pozytywną opinię, pod warunkiem wprowadzenia niewielkich korekt w ustaleniach.

W styczniu i w lutym 2023 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za wyjątkiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie (pismo znak: WOOS.410.4.11.2023.AP.4 z dnia 22 lutego 2023 r.). Wprowadzono korekty do projektu planu i wysłano ponownie do zaopiniowania. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie pozytywnie zaopiniował skorygowany projekt bez uwag (pismo znak: WOOS.410.4.11.2023.AP.8 z dnia 17 marca 2023 r.). W dniu 20 marca 2023 r. pismem znak: ND 070/7/2023 z dnia 20 marca 2023 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej – Rzeszów Sp. z o.o. wniosło o korektę rozwiązań komunikacyjnych. W związku z tym w projekcie zmieniono przebieg drogi wewnętrznej 1KR (wzdłuż granicy terenu zbiornika elektrociepłowni) i włączono ją do dodatkowej jezdni ul. Rzecha. Następnie zmieniony projekt planu został przesłany do uzgodnienia do Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie w lipcu 2023 r. Pismem znak: TD.411.325.2.2023.GB z dnia 4 września 2023 r. Miejski Zarząd Dróg uzgodnił bez uwag projekt planu. Etap uzgadniania i opiniowania planu miejscowego został zakończony przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przed dniem 24 września 2023 r.).

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 20 listopada 2023 r., w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Określono zasady składania uwag.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 28 listopada 2023 r. do dnia 18 grudnia 2023 r. W dniu 13 grudnia 2023 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Dyskusja nie odbyła się z powodu nieobecności zainteresowanych. Termin składania uwag upłynął w dniu 5 stycznia 2024 r.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 5 stycznia 2024 r., nie wpłynęły uwagi.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Priorytetem projektu było ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania, w związku z nowymi potrzebami występującymi na obszarze objętym projektem planu. Związane są one z zamierzeniami inwestycyjnymi spółek miejskich, polegających na rozbudowie funkcjonujących na tym obszarze oczyszczalni ścieków oraz sortowni odpadów, a także budowie nowych obiektów, w szczególności nowej sortowni odpadów, w północnej części obszaru, w nowoczesnej technologii z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

▪ Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

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

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu został objęty obszar o powierzchni około 52,68 ha, położony przy ul. Ciepłowniczej na osiedlu Załęże. Obszar objęty projektem planu od strony zachodniej graniczy z nadrzecznymi terenami zieleni doliny Wisłoka, natomiast od południa i wschodu drogami komunikacji miejskiej o znaczeniu ogólnomiejskim (ul. Rzecha i ul. Ciepłowniczą).

Na obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 22, poz. 518. Zgodnie z obowiązującym planem obszar objęty opracowaniem projektu planu, przeznaczony jest pod: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjnej i gospodarowania odpadami, obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową (K/O/P/U.1 oraz K/O/P/U.2), obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową (P/U.1), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjnej i gospodarowania odpadami (K/O), infrastrukturę techniczną (I.1 oraz I.2) oraz drogę publiczną dojazdową (KDD.2).

Z wnioskiem o zmianę planu do Prezydenta Miasta Rzeszowa zwróciły się miejskie spółki komunalne MPWiK i MPGK. Wniosek dotyczył:

- powiększenia terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną – usług komunalnych w zakresie gospodarowania odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej kosztem pozostałych terenów wyznaczonych w obowiązującym planie,
- korekt w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów na tym obszarze w dostosowaniu do potrzeb użytkowników terenów, istniejącego stanu zagospodarowania oraz struktury własności gruntów.

W momencie przystąpienia do opracowania projektu planu na przedmiotowym obszarze obowiązywało Studium UiK ZP Miasta Rzeszowa przyjęte uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., w którym jako kierunek zagospodarowania wskazano: tereny specjalne, infrastruktury wodno-sanitarnej i elektroenergetycznej, przemysł, usługi produkcyjne, usługi komunalne oraz usługi ponadlokalne. W dniu 26 września 2023 r. została uchwalona nowa edycja Studium UiK ZP Miasta Rzeszowa która wskazuje przedmiotowy obszar jako obszar infrastruktury technicznej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, jest w południowej części zainwestowany. Znajdują się tu przede wszystkim budowle i urządzenia związane z funkcjonowaniem terenów infrastruktury technicznej oraz betoniarni tj. zbiorniki, osadniki, magazyny, wiaty, silosy, a także

towarzyszące tym funkcjom, budynki administracyjno-biurowe. Grunty należące do spółek miejskich oraz Gminy Miasto Rzeszów.

Przy południowej granicy w obszarze projektu planu przebiega fragment ul. Rzecha. Jest to dodatkowa jezdnia oraz rów odwadniający drogę wraz z zielenią przydrożną. Droga stanowi własność Województwa Podkarpackiego w trwałym zarządzie MZD.

Ponadto przez obszar objęty projektem planu przebiega droga wewnętrzna od ul. Ciepłowniczej do zbiornika wodnego elektrociepłowni oraz do stopnia wodnego na rzece Wisłok.

Północną część obszaru stanowią grunty rolne. Pod względem własności oraz podziału ewidencyjnego struktura jest bardzo przemieszana i rozdrobniona. Jest to pozostałość tzw. układów łanowych. Sporą część stanowią grunty należące do Gminy Miasta Rzeszowa, w tym m.in. grunty na przebiegu historycznej drogi. Pozostałe grunty są własnością osób fizycznych i własnością podmiotów gospodarczych, zajmujących się m.in. gospodarowaniem odpadami i produkcją betonu.

Projekt planu utrzymuje dotychczasowe sposób przeznaczenie na działkach zainwestowanych pod oczyszczalnię ścieków oraz istniejącą sortownię odpadów, a jednocześnie poszerza rezerwy terenowe pod ich dalszą rozbudowę i budowę nowych obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową oraz gospodarką odpadami w miejsce terenów dotychczas przeznaczonych w planie pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. W ten sposób powstaje teren o powierzchni około 50,89 ha przeznaczony pod infrastrukturę techniczną kanalizacji lub gospodarowania odpadami, oznaczony symbolem IIK-IO. Jako przeznaczenie uzupełniające wyznacza się produkcję energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

Rozbudowa i budowa nowych obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową oraz gospodarką odpadami stanowią strategiczne przedsięwzięcia dla miasta oraz aglomeracji w zakresie zaspokojenia potrzeb związanych z gospodarką wodno-ściekową oraz gospodarką odpadami.

Do oczyszczalni ścieków odprowadzane są ścieki socjalno-bytowe oraz przemysłowe z zakładów przemysłowych, usługowych, składów i magazynów z terenu całego miasta Rzeszowa oraz z części terenów miejscowości sąsiednich: Tyczyna, Krasnego, Trzebowniska oraz Boguchwały. Oczyszczalnia spełnia standardy odprowadzanych ścieków dla aglomeracji > 100 000 RLM (równoważna liczba mieszkańców). Jest etapowo rozbudowywana i modernizowana oraz przygotowywana na zwiększony dopływ ścieków.

Do zakładu gospodarki odpadami komunalnymi odprowadzane są odpady komunalne z terenów osiedli mieszkaniowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zakładów i instytucji z terenu miasta oraz z terenów gmin przyległych. W zakładzie znajduje się PSZOK, a także sortownia odpadów z instalacją mechanicznego przetwarzania odpadów komunalnych (mająca na celu przygotowanie odpadów do dalszych procesów w tym: recyklingu, odzysku energii czy składowania) oraz pryzmową kompostownią odpadów zielonych, której produktem ubocznym jest kompost wykorzystywany jako nawóz. Planowana jest modernizacja i rozbudowa zakładu o nowe obiekty i instalacje m.in. instalację biologicznego przetwarzania selektywnie zebranych bioodpadów w postaci zamkniętych bioreaktorów, oraz modernizację istniejącej sortowni. Ponadto w północnej części obszaru objętego planem planowana jest budowa nowej sortowni odpadów wraz z parkiem technologicznym oraz urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii. Wszystkie przedsięwzięcia mają na celu osiągnięcie przez Gminę Miasto Rzeszów wymaganych poziomów odzysku i recyklingu oraz ograniczenia masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, przekazywanych do składowania.

Obszar objęty projektem planu stanowi część większego zespołu usług technicznych, w ramach którego, oprócz ww. oczyszczalni ścieków oraz terenów gospodarowania odpadami funkcjonuje elektrociepłownia miejska oraz spalarnia śmieci. Obszar znajduje się w znacznym

oddaleniu od terenów zabudowy mieszkaniowej. Posiada bardzo dobrą dostępność komunikacyjną zapewnioną z publicznych dróg: głównej – ul. Rzecha oraz zbiorczej – ul. Ciepłowniczej.

Lokalizacja przedsięwzięć związanych z gospodarką wodno-ściekową i gospodarowania odpadami w obszarze projektu planu jest uzasadniona ze względu na korzystne warunki ekofizjograficzne (płaski teren, którego nachylenie nie przekracza 2%, oraz bliskość rzeki Wisłok, gdzie odprowadzane są odczyszczone ścieki z oczyszczalni ścieków). Obszar znajduje się w całości poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Jedynym przeciwwskazaniem do lokalizacji przedsięwzięć związanych z gospodarką wodno-ściekową lub odpadami jest występowanie na znacznej części obszaru objętego projektem planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa-Wola – Rzeszów”. Z tego względu należy szczególnie chronić środowisko wodno-gruntowe zabezpieczając przed infiltracją do gruntu ścieków komunalnych i przemysłowych oraz zanieczyszczonej wody opadowo-roztopowej. W projekcie planu ochronę tę zapewniono poprzez nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a ścieków przemysłowych: do szczelnych, okresowo opróżnianych, zbiorników, lub do miejskiej kanalizacji sanitarnej po ich oczyszczeniu. Wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji i parkingów zanim zostaną odprowadzone do rzeki Wisłok lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej mają być uprzednio podczyszczone.

Ww. przedsięwzięcia stanowią podstawę prawidłowego funkcjonowania miasta.

W projekcie planu zostaje uwzględniony przebieg istniejącej ul. Rzecha – drogi publicznej głównej zrealizowanej w oparciu o decyzję zrid, której fragment wraz z dodatkową jezdnią znajduje się w granicach projektu planu. (droga główna KDG). Do ww. dodatkowej jezdni zapewnia się dostępność komunikacyjną poprzez wyznaczenie przebiegu drogi publicznej dojazdowej 1KDD powiązanej ul. Ciepłowniczą, położoną poza granicami projektu planu. Niewielki teren znajdujący się pomiędzy wyznaczoną drogą dojazdową 1KDD a ul. Ciepłowniczą przeznacza się pod zieleń urządzoną 1ZP. Ponadto wyznacza się przebieg drogi wewnętrznej 1KR zakończonej placem do zawracania, zapewniającej dostępność komunikacyjną do zbiornika wodnego terenu elektrociepłowni (terenu oznaczonego symbolem E/C.2 w obowiązującym mpzp nr 136/7/2006), powiązanej z dodatkową jezdnią drogi 1KDG.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez przeznaczenie terenów pod infrastrukturę techniczną kanalizacji i gospodarowania odpadami, co stanowi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Terenom infrastruktury zapewniono w planie właściwą obsługę komunikacyjną.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie nakazów dotyczących zagospodarowania zielenią wysoką o funkcji izolacyjnej oraz ograniczeń w lokalizacji zabudowy wysokiej w stosunku do otaczających obszar terenów publicznie dostępnych, w szczególności nadrzecznych terenów zieleni, położonych poza granicami projektu planu.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linię zabudowy, intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów. Przy kształtowaniu zabudowy szczególną uwagę zwrócono na sposób lokalizacji zabudowy od strony ul. Rzecha, stanowiącej jedną z głównych arterii komunikacyjnych w mieście. Wzdłuż niej na części terenu 1IK-IO Wyznaczono linię zabudowy obowiązującą. Wprowadzono również ograniczenie lokalizacji zabudowy wyższej niż 20 m w odległości nie mniejszej niż 80 m od linii rozgraniczających teren 1IK-IO.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa dla obszarów infrastruktury technicznej nie ustalono parametrów i wskaźników w zabudowy,

tj. maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w miarę możliwości istniejącą strukturę własnościową gruntów. Działki objęte projektem planu, są w dużej części własnością spółek miejskich lub Gminy. Spora część gruntów w rejonie północnym obszaru należy do osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych. Praktycznie cały obszar objęty projektem planu jest przeznaczony pod inwestycje celu publicznego jakim są przedsięwzięcia związane z gospodarką wodno-ściekową oraz odpadami. Realizacja przez Miasto tych zamierzeń będzie wymagała pozyskania gruntów od właścicieli.

W projekcie planu uwzględnia się istniejący przebieg ul. Rzecha (wraz z dodatkową jezdnią). Zapewniono jednocześnie dostępność komunikacyjną do tej jezdni poprzez wyznaczenie drogi publicznej dojazdowej 1KDD.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Teren 1IK-IO przeznaczono pod infrastrukturę techniczną celem zapewnienia obsługi w zakresie odprowadzania ścieków i odpadów całego miasta oraz jego aglomeracji. Projekt planu umożliwi realizację inwestycji związanych z rozbudową i modernizacją istniejącej na tym obszarze oczyszczalni ścieków oraz budowę nowych obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami. Inwestycje te mają znaczenie ogólnomiejskie i ponadlokalne, zaspokoją potrzeby rozwijającego się miasta oraz jego aglomeracji w tym zakresie.

Dla wyznaczonych w projekcie planu terenów określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia. Na obszarze objętym planem dopuszczono lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej.

Dla zabudowy przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię, ciepło, gaz z sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej, a także z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Odprowadzenie ścieków komunalnych przewidziano do kanalizacji sanitarnej, wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów po podczyszczeniu do rzeki Wisłok lub do kanalizacji deszczowej, a ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników lub do kanalizacji sanitarnej po ich oczyszczeniu.

Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z planowanej w obowiązującym planie drogi publicznej dojazdowej KDD oraz z ul. Ciepłowniczej (drogi publicznej zbiorczej oznaczonej w obowiązującym mpzp 136/7/2006 symbolem KDZ.1) poprzez drogę publiczną dojazdową 1KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR lub poprzez niewyznaczone na rysunku planu dojścia i dojazdy.

Dla terenów infrastruktury technicznej, ustalono sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość. W Zarządzeniu nr VIII/1599/2021 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 grudnia 2021 r., jak i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla terenów infrastruktury technicznej nie zostały ustalone wskaźniki miejsc do parkowania.

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Układ przestrzenny spełnia wymóg ograniczania transportochłonności, poprzez lokalizację planowanych przedsięwzięć we wzajemnym sąsiedztwie oraz w obszarze przemysłowym o podobnym sposobie zagospodarowania.

Obszar ma zapewnioną dostępność komunikacyjną z dróg publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim, położonych poza granicami projektu planu: ul. Rzecha i ul. Ciepłowniczej. Drogi zapewniają obsługę przyległych terenów przez miejską komunikację zbiorową.

Nowa zabudowa związana z planowanym przeznaczeniem zlokalizowana będzie częściowo w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a częściowo w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Zwiększenie rezerwy terenów pod oczyszczalnię ścieków i sortownię odpadów zaspokoi potrzeby spółek miejskich. Tereny objęte projektem planu są w znacznym stopniu wyposażone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady:

– ochrony powietrza – poprzez:

- zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń odnawialnych źródeł energii,

– ochrony środowiska wodno-gruntowego – poprzez:

- odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników, których zawartość jest wywożona do oczyszczalni ścieków, lub do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po ich oczyszczeniu,
- odprowadzenie wód opadowo-roztopowych terenów komunikacji i parkingów po podczyszczeniu bezpośrednio do rzeki Wisłok lub poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji oraz stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
- nakaz retencji wód opadowych i roztopowych z dachów budynków lub przekryć budowli w miejscu występowania, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej,

– ochrony przyrody – poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej i przeznaczenie w planie terenu pod zieleń urządzoną oraz wyznaczenie w planie miejsc lokalizacji zieleni urządzonej wysokiej o funkcji izolacyjnej.

Na obszarze objętym projektem planu znajduje się udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa-Wola – Rzeszów”. Nie posiada on ustanowionego obszaru ochronnego. W projekcie planu, uwzględniając przepisy ustawy Prawo wodne, dotyczące osiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych starano się, w sposób najbardziej możliwy zminimalizować negatywny wpływ planowanych inwestycji na środowisko wodno-gruntowe zabezpieczając przed infiltracją do gruntu ścieków komunalnych i przemysłowych oraz zanieczyszczonej wody opadowo-roztopowej.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej dopuszczają pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii spełniając tym postulaty planowania miasta o niskiej emisyjności i wysokiej efektywności energetycznej. Dla terenu 1IK-IO wyznaczono przeznaczenie uzupełniające jako produkcję energii, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych, co oznacza, że będzie można

realizować również inwestycje związane z produkcją energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii, na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

Rozbudowa oczyszczalni ścieków oraz usług gospodarowania odpadami przyczyni się do poprawy jakości środowiska, eliminując lub ograniczając niekontrolowane zrzuty ścieków komunalnych i przemysłowych do środowiska gruntowo-wodnego oraz powstawania nielegalnych wysypisk śmieci.

W projekcie planu nie wprowadza się zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gdyż ww. inwestycje tj. oczyszczalnia ścieków oraz sortownia odpadów wraz z potrzebnymi urządzeniami i obiektami zaliczają się

do takich przedsięwzięć.

W obszarze objętym projektem planu brak jest gruntów leśnych a tereny rolne wysokich klas, ze względu na położenie w granicach miasta, nie są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się obiekty lub obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków ani obiekty dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z prac budowlanych i dostawą materiałów na place budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

Projekt planu wyznacza teren infrastruktury technicznej IIK-IO, na którym mogą być lokalizowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Teren ten położony jest w znacznym oddaleniu od terenów zabudowy mieszkaniowej. Przewidziane w projekcie planu inwestycje nie stwarzają zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W projekcie planu uwzględniono położenie obszaru w granicach planu generalnego lotniska Rzeszów-Jasionka, w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Rzeszów–Jasionka oraz dla Lotniska Rzeszów, a także w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, poprzez ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych w dostosowaniu do maksymalnych dozwolonych wysokości określonych przez te powierzchnie oraz poprzez zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Na obszarze objętym projektem planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie terenów.

Nowa zabudowa zlokalizowana będzie częściowo w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a częściowo w ich bezpośrednim sąsiedztwie, co zminimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic – Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej, a także Urzędem Lotnictwa Cywilnego w zakresie zapisów położenia

w granicach planu generalnego lotniska Rzeszów-Jasionka, w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Rzeszów–Jasionka oraz dla Lotniska Rzeszów, a także w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

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, co zostało wykazane powyżej.

Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu infrastruktury technicznej kanalizacji i gospodarowania odpadami IIK-IO. Planowane inwestycje zaspokoją potrzeby lokalnej społeczności w zakresie odbioru i oczyszczania ścieków oraz gospodarowania odpadami powstałymi w gospodarstwach domowych.

W projekcie planu wyznaczono część terenu do zagospodarowania pod zieleń urządzoną wysoką w celu izolacji widokowej od otaczających terenów publicznie dostępnych, w szczególności z sąsiednich terenów zieleni nad Wisłokiem.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest Wieloletnia Prognoza Sporządzania Planów Miejscowych, w którym mpzp nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w I kwartale 2024 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Z powyższej prognozy wynika, że skutkiem uchwalenia planu będzie nieznaczny spadek wartości nieruchomości, wynikający ze zmiany przeznaczenia części terenów (w stosunku do dotychczas obowiązującego planu). Głównym elementem decydującym o końcowym ujemnym bilansie skutków finansowych uchwalenia mpzp są przewidywane wysokie koszty wykupów nieruchomości oraz realizacji inwestycji celu publicznego przez Gminę.

Znaczne obciążenie gminnego budżetu, związane z realizacją ustaleń planu, zostanie zrekomensowane przez korzyści wynikające z zapewnienia mieszkańcom prawidłowej obsługi w zakresie odbioru, segregacji oraz oczyszczania ścieków i odpadów z jednoczesną dbałością o środowisko poprzez zastosowanie nowoczesnych technologii.