

**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, wyznaczane 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 1IK-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 prostopadłym 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 urządzonej 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 dojeżdżia 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 dojeżdżia i dojazdy, o których mowa w ust. 3 pkt 8,
  - b) z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD bezpośrednio lub poprzez:
    - dojeżdżia i dojazdy, o których mowa w ust. 3 pkt 8,
    - dodatkową jezdnię ul. Rzecha, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDG,
    - dodatkową jezdnię ul. Rzecha, zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDG oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR,
  - 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 dojeżdżia 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 – zieleni urządzonej 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 .../...../2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia ..... 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