

ZAŁĄCZNIK NR 63
DO UCHWAŁY NR LXIII/1466/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 28 SIERPNIA 2018 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA 12 ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA

ZAŁĄCZNIK NR 63

do uchwały Nr XXXVII/113/2000
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 4 lipca 2000 r.

UWARUNKOWANIA wynikające z dotychczasowego **UZBROJENIA TERENU –** **INŻYNIERIA SANITARNA**

Opracowanie:
Główny projektant studium
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

RZESZÓW, 2018 R.

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU (INŻYNIERIA SANITARNA)

1. Miasto posiada 25,34 km² terenów o pełnym uzbrojeniu oraz bardzo duże zagęszczenie sieci uzbrojenia inżynierskiego i urządzeń sieciowych. Na tych terenach zapotrzebowanie na media inżynierskie jest pokrywane.
2. 12,58 km² powierzchni miasta to obszary wymagające działań wyrównawczych i modernizacyjnych w zakresie sieci inżynierskich, gdzie brak jest jednej lub kilku sieci inżynierskich lub wymagają one generalnej przebudowy.
3. 40,71 km² terenów - to obszary rozwojowe zabudowywane lub możliwe do zabudowy pod kątem możliwości zasilania w media inżynierskie. Poza terenami w rejonie Staromieścia (1,93 km² pod zabudowę wielorodzinną) i Drabinianki (2,5 km² pod zabudowę jednorodzinną) brak jest znaczących terenów rozwojowych w mieście.
W zachodnich rejonach miasta istnieją pewne tereny rozwojowe (1,69 km²) możliwe do uzbrojenia, jednak koszt ich uzbrojenia, wobec braku sieci dróg na tym terenie i aspektów własnościowych, byłby wysoki. Na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII_A – Dworzysko istnieje obszar rozwojowy możliwy do zabudowy pod kątem zasilania w media inżynierskie (2,46 km² pod zabudowę jedno- i wielorodzinną oraz usługi i przemysł, składy i magazyny). Na osiedlu Miłocin w części XXVIII_A obszar wskazany do przeznaczenia pod zabudowę usługową, przemysł, składy i magazyny – strefę aktywności gospodarczej. Na osiedlu F. Kotuli przy al. Witosa istnieje obszar rozwojowy możliwy do zabudowy pod kątem zasilania w media inżynierskie. Na osiedlu Drabinianka przy al. Powstańców Warszawy istnieje obszar rozwojowy możliwy do zabudowy pod kątem zasilania w media inżynierskie pod zabudowę wielorodzinną oraz usługi) Znaczące tereny rozwojowe, uzbrojone w sieci inżynierskie obsługiwane przez rzeszowskie ujęcie wody i oczyszczalnię ścieków, położone są poza obecnymi granicami miasta.
4. W rejonie dzielnicy „Staromieście-Północ” istnieją już zrealizowane i nie funkcjonujące dotąd ze względu na brak realizacji Osiedla obiekty inżynierskie (sieci wodociągowa i ciepła, przepompownie ścieków), które przewidywane są do obsługi ok. 40 tysięcy mieszkańców (lub odbiorców równoważnych).
5. Miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna (oraz rzeszowskie ujęcie wody i oczyszczalnia ścieków) obsługują w chwili obecnej około 20 tys. mieszkańców na terenach przyległych, należących do gmin sąsiednich, gdzie powstają coraz częściej zwarte zespoły zabudowy jednorodzinnej o charakterze miejskich osiedli jednorodzinnych i zabudowie willowo-rezydencjonalnej.
6. Miasto obsługuje z własnej infrastruktury inżynierskiej szereg okolicznych miejscowości, stwarzając tym samym okolicznym gminom dogodne warunki do lokalizowania na swoim terenie osiedli zabudowy jednorodzinnej o charakterze miejskim lub podmiejskim, do których odpływa część dotychczasowych mieszkańców miasta, samo utrzymując ciężar funkcjonowania miejskich źródłowych obiektów inżyniersko-komunalnych obsługujących te tereny.

7. Rzeszowskie ujęcie wody i oczyszczalnia ścieków znajdują się obecnie w trakcie, bądź po modernizacji. Według stanu przepustowości wspomnianych obiektów na koniec 1998 r. i uwzględniając aktualne wielkości zużycia wody, mogą one obsłużyć:

- ujęcie wody – 200÷250 tys. mieszkańców,
 - oczyszczalnia ścieków – 195÷200 tys. mieszkańców,
- na obecnie obsługiwanym obszarze miasta i terenów przyległych gmin.

DANE OGÓLNE:

1. Łączna powierzchnia sklasyfikowanych obszarów – 9389,98 ha, przy czym:

- obszarów o pełnym uzbrojeniu: 25,34 ha,
- obszarów wymagających działań wyrównawczych: 1258 ha,
- obszarów specjalnych: 287,93 ha,
- obszarów rozwojowych 4701,50 ha,
- pozostałych (obszary, których uzbrojenie jest znacznie utrudnione, kosztowne lub niecelowe): 608,53 ha.

2. Ilość wyszczególnionych obszarów – 78 przy czym:

- obszarów o pełnym uzbrojeniu: 5,
- obszarów wymagających działań wyrównawczych: 18,
- obszarów specjalnych: 5,
- obszarów rozwojowych: 53.

3. Granice obszarów zostały określone według: zasięgu sieci inżynierskich, zasięgu zwartej zabudowy, rodzaju zabudowy, linii ulic (prawa strona, lewa strona), granic terenów zieleni wysokiej, leśnej, ogródków działkowych oraz cmentarzy, tras komunikacyjnych drogowych i kolejowych, stref ochronnych istniejących i przewidywanych, potrzeb terenowych dla rozwoju obiektów inżynierskich, granic terenów budowlanych, obecnych granic miasta oraz wg granic części osiedli (Przybyszówka – część XVIII B, Słocina – część XVI A, Zwińczycza – część XXVI A), oznaczonych na załącznikach graficznych Studium.

4. Kryteria określenia obszarów:

- charakter zabudowy,
- stan i zakres uzbrojenia terenu w sieci inżynierskiej,
- możliwości podłączenia do istniejących lub rozbudowywanych sieci,
- możliwości budowy nowych sieci,
- warunki fizjograficzne.

5. Zasady kwalifikacji obszarów pod kątem działań zmierzających do poprawy warunków życia mieszkańców:

a) określenie obszarów wymagających działań wyrównawczych dla zapewnienia pełnego zaopatrzenia w media inżynierskie,

Są to tereny:

- ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej,
- intensywnej zabudowy jednorodzinnej nowo powstającej lub niedawno powstałej,

- intensywnej zabudowy jednorodzinnej, o dużym stopniu dekapitalizacji, przeznaczonej niegdyś do likwidacji, obecnie przekształcanej i uzupełnianej,
- pozostałe obszary wymagające działań wyrównawczych w zakresie zaopatrzenia w media inżynieryjne (usługi),
- wszystkie te obszary położone są w obecnych granicach miasta,

b) określenie, pod kątem predyspozycji lokalizacyjnych tych terenów i możliwości zaopatrzenia ich w media inżynieryjne, obszarów rozwojowych możliwych do zagospodarowania na cele mieszkaniowe, realizacji usług ogólnomiejskich (w tym rekreacji), zakładów produkcyjnych,

Są to tereny:

- położone zarówno w obecnych granicach miasta, jak i poza nimi, w bezpośrednim otoczeniu miasta,

c) określenie obszarów specjalnych wynikających z funkcjonowania i potrzeb rozwojowych miejskich obiektów inżynieryjno–komunalnych (ujęcia i stacje uzdatniania wody, oczyszczalnia ścieków, zakłady utylizacji odpadów, elektrociepłownie) oraz wymaganych przepisami stref ochronnych wokół tych zakładów,

d) określenie obszarów o pełnym uzbrojeniu inżynieryjnym,

Są to tereny:

- śródmieścia, osiedla mieszkaniowe wielorodzinne,
- tereny zabudowy usługowej – objęte zmianą Nr 35/3/2011,
- tereny zabudowy przemysłowej i składowo–magazynowej,
- niektóre osiedla jednorodzinne (Zimowit, część Wilkowyi),
- tereny osiedli jednorodzinnych zasilanych przez miejskie sieci inżynieryjne, a położonych poza obecnymi granicami miasta, stanowiące funkcjonalnie jego część, na których nie ma możliwości dalszej zabudowy uzupełniającej (osiedle Miłocin obok Technikum Rolniczego, część Załęża),

Jednocześnie przyjęto, że dla zakwalifikowania obszaru jako obszar o pełnym uzbrojeniu zakłada się:

dla obszarów zabudowy wielorodzinnej:

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji deszczowej,
- obsługiwanie terenu przez miejską sieć ciepłowniczą,
- obsługiwanie terenów przez sieć gazowniczą,

dla obszarów zabudowy jednorodzinnej intensywnej:

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji deszczowej,
- obsługiwanie terenów przez sieć gazowniczą,

dla obszarów zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej:

- zasilanie z wodociągu miejskiego,

- obsługiwanie terenu przez sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenów przez sieć gazowniczą,

dla obszarów zabudowy usługowej – objętych zmianą Nr 35/3/2011:

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenu przez sieć ciepłowniczą,

dla obszarów zabudowy przemysłowej:

- zasilanie z wodociągu miejskiego,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji sanitarnej,
- obsługiwanie terenu przez sieć kanalizacji deszczowej,
- obsługiwanie terenu przez sieć ciepłowniczą,

e) określenie obszarów, których uzbrojenie pod zabudowę jest znacznie utrudnione, kosztowne lub niecelowe.

Są to obszary:

- które z racji pełnionych funkcji nigdy nie będą uzbrojone,
- wskazane do ochrony przed zabudową z uwagi na pełnione funkcje,
- rezerwowane pod inwestycje komunikacyjne,
- w sąsiedztwie obiektów uciążliwych,
- których koszt uzbrojenia byłby bardzo wysoki,
- których uzbrojenie byłoby, z przyczyn technicznych, utrudnione.

Dane szczegółowe:

Osiedle Przybyszówka (XVIII) – część XVIII B – obszar o powierzchni około 89,5 ha zaznaczony konturem i symbolem XVIII B na rysunkach Studium.

Na osiedlu Przybyszówka, w części XVIII B, wyróżniono 4 typy obszarów (załącznik graficzny nr 8):

- obszar o pełnym uzbrojeniu (A1, stanowiący poszerzenie dotychczasowego obszaru o tym symbolu):
 - tereny mieszkaniowo-usługowe w rejonie ul. Bł. Karoliny,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Potokowej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Krakowskiej i ul. Dębickiej,
- obszar o niepełnym uzbrojeniu (B4, stanowiący poszerzenie dotychczasowego obszaru o tym symbolu): obszar położony w rejonie ul. Potokowej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej,
- obszary możliwe do uzbrojenia pod budownictwo (E20, E22, E24, stanowiące poszerzenie dotychczasowych obszarów o tych symbolach): sąsiedztwo terenów zainwestowanych i planowanych ciągów komunikacji publicznej,
- obszary, których uzbrojenie jest niecelowe: tereny przewidziane pod komunikację publiczną.

Osiedle Słocina (XVI) – część XVI A – obszar o powierzchni około 102,8 ha zaznaczony konturem i symbolem XVI A na rysunkach Studium.

Na osiedlu Słocina, w części XVI A, wyróżniono 3 typy obszarów (załącznik graficzny nr 8):

- obszar o pełnym uzbrojeniu (A1, stanowiący poszerzenie dotychczasowego obszaru o tym symbolu): tereny obecnie zainwestowane:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Słocińskiej,
- zabudowa wielorodzinna przy ul. Wieniawskiego,
- obszar o niepełnym uzbrojeniu (B 17): cmentarz przy ul. Słocińskiej,
- obszary możliwe do uzbrojenia (E57, E56, E53, stanowiące powiększenie dotychczasowych obszarów o tych symbolach): tereny zlokalizowane na południe od ul. Wieniawskiego i ul. Słocińskiej.

Osiedle Zwiężczyca (XXVI) – część XXVI A – obszar o powierzchni około 157,73 ha zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.

Na osiedlu Zwiężczyca, w części XXVI A, wyróżniono 4 typów obszarów (załącznik graficzny nr 8):

- obszar o pełnym uzbrojeniu (A1, stanowiący poszerzenie dotychczasowego obszaru o tym symbolu): obszar istniejącego zainwestowania:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Kresowej,
 - zainwestowane tereny w okolicach ul. Beskidzkiej oraz Karkonoskiej,
- obszar o niepełnym uzbrojeniu (B18): cmentarz wraz z dojazdem oraz tereny zlokalizowane po południowej stronie części XXVI A osiedla Zwiężczyca,
- obszary możliwe do uzbrojenia pod budownictwo (E13 i E8, stanowiące poszerzenie dotychczasowych obszarów o tych symbolach): tereny możliwe do zabudowy ze względu sąsiedztwo terenów zainwestowanych i planowanych ciągów komunikacji publicznej,
- obszary, których uzbrojenie jest niecelowe: tereny przewidziane pod komunikację publiczną.

WNIOSKI DO KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA
WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU - INŻYNIERIA
SANITARNA

Określono:

- 5 obszarów o pełnym uzbrojeniu,
- 18 obszarów wymagających działań,
- 5 obszarów specjalnych,
- 53 obszarów rozwojowych.

Biorąc od uwagę wnioski opisane w Studium uwarunkowań oraz:

- obowiązek zaspokajania przez miasto Rzeszów potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców,
- konieczność poprawy jakości życia mieszkańców,
- szczupłość obszarów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę (uzbrojenie) w obecnych granicach miasta,
- konieczność ochrony walorów i zasobów środowiska przyrodniczego,
- brak sieci komunikacyjnej (wzdłuż której prowadzi się uzbrojenie inżynierskie) na znacznej części obszarów potencjalnie możliwych do uzbrojenia, problemy własnościowe związane z wykupem gruntów i wysokie koszty niezbędnych nakładów na realizację tam ww. inwestycji,
- małą, w stosunku do liczby ludności, powierzchnię miasta, bardzo wysoką

gęstość zabudowy i zaludnienia w mieście, a przez to związane z tymi zjawiskami wysokie zagęszczenie sieci inżynierskich na terenach zainwestowanych,

- obowiązujące prawo, w tym fakt liberalizacji polityki w zakresie planowania przestrzennego i wzmocnienie ochrony własności prywatnej,
- znaczącą liberalizację obowiązku sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego,

jak również:

- konieczność stworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju miasta jako stolicy dużego regionu,
- konieczność wykorzystania atutów Rzeszowa do tworzenia sprzyjających warunków dla lokalizacji inwestycji obcego kapitału, przyczyniających się do rozwoju miasta i wzrostu zasobności i stabilności zawodowej jego mieszkańców,
- strukturę dochodów miasta,
- trudności, wynikające z istnienia wielu ośrodków kompetencyjnych na terenach przyległych, w przewidywaniu, realizowaniu i utrzymaniu spójnej polityki rozwoju miasta i zachowania ładu przestrzennego wokół niego, w tym także w odniesieniu do rozwoju i funkcjonowania sieci inżynierskich,
- fakt obsługiwanego przez miejskie obiekty inżyniersko–komunalne (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków), finansowane i utrzymywane przez miasto, znaczących, liczących około 20 tys. mieszkańców, terenów poza jego obrębem, w tym terenów tworzących się poza granicami Rzeszowa miejskich osiedli mieszkaniowych,
- nie pokrywanie się funkcjonalnych granic miasta z obecną granicą administracyjną, wytyczoną na przeważającej długości w 1950 r.,

istnieje potrzeba:

- 1) podjęcia działań zmierzających do powiększenia powierzchni miasta o tereny rozwojowe i uzbrojone tereny tworzących się wokół miasta skupisk zabudowy mieszkaniowej, w szczególności o silnych powiązaniach funkcjonalnych z miastem, zgodnie z obowiązującym prawem, tj. art. 4, 4a, 44 i 49 ustawy o samorządzie terytorialnym z dnia 8 marca 1990 r.,
- 2) opracowania dla tak określonych terenów (i ich przeznaczenia) oraz przewidywanego na nich układu komunikacyjnego, spójnego programu funkcjonowania, modernizacji i rozwoju następujących sieci i obiektów komunalnych:
 - sieci wodociągowej, w tym koncepcji źródeł zasilania miasta w wodę, z uwzględnieniem zasobów wód podziemnych w rejonie Bratkowic,
 - sieci kanalizacji sanitarnej, w tym podziału terenów ze względu na sposób i miejsce oczyszczania ścieków,
 - sieci kanalizacji deszczowej, w tym sposobu oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych z powierzchni ulic i placów,
 - obiektów unieszkodliwiania odpadów i zagospodarowanie tych obiektów, w sposób nie zagrażający środowisku, z wykorzystaniem produktów towarzyszących technologii ich unieszkodliwiania (biogaz, metan, ciepło),
 - sieci ciepłowniczej oraz zakresu i sposobu modernizacji istniejących źródeł ciepła, w tym także lokalnych, w powiązaniu z wymaganym ustawą z dnia 10. kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne”, „programem zaopatrzenia w ciepło” miasta i przy uwzględnieniu możliwości wykorzystania do celów grzewczych występujących pod Rzeszowem źródeł geotermalnych oraz

innych ekologicznych lub odnawialnych źródeł ciepła (ekologiczne kotłownie lokalne, źródła geotermalne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, paliwa i energia odpadowa procesów przeróbki odpadów i osadów) oraz możliwości ich finansowania lub współfinansowania przez instytucje europejskie, ekologiczne i jednostki naukowo-badawcze,

- 3) umożliwienia opracowania przez przewidziane do tego prawem przedsiębiorstwa energetyczne, dla terenów jak w punkcie 1), programu funkcjonowania, modernizacji i rozwoju krajowej sieci gazowniczej na terenie miasta,
- 4) kontroli dalszego powiększania zasilanych z rzeszowskiego wodociągu obszarów poza obecną granicą miasta, szczególnie po południowej stronie Rzeszowa oraz obszarów, z których ścieki odprowadzane są do rzeszowskiej oczyszczalni i powiązania polityki w tym zakresie z negocjowaniem korzystnych dla miasta rozwiązań rekompensacyjnych, związanych np. z potrzebą pozyskania nowych terenów pod dalszy rozwój miasta,
- 5) rozwoju systemów informatycznych monitoringu, telemetrii i bieżącej ewidencji obiektów inżynieryjno-komunalnych i sieci inżynieryjnych w powiązaniu z informatycznymi systemami GIS, w strukturze np. wspólnej sieci komputerowej przedsiębiorstw i jednostek miejskich, stosownie do zakresu ich działania.