

Uchwała Nr LXXXIV/1844/2023

Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 253/5/2013 – III „Dworzec” 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, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
- § 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,32 ha, położony w centralnej części Rzeszowa, przy ul. Grottgera i ul. Grunwaldzkiej, a także przy Placu Dworcowym w Rzeszowie.
- § 3. 1. W granicach obszaru planu wyznacza się teren zabudowy usługowej, w tym usługi komunikacji, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.KS/M.
2. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się część terenu, oznaczoną symbolem w nawiasie kwadratowym, na której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach przeznaczenia ustalonego w planie.
3. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu.
- § 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 na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz dotyczy wszystkich

nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt. 1, w tym: schodów, ramp, tarasów, balkonów, gzymsów, zadaszeń itp.;

- 3) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.
2. Przywołane w planie nazwy ulic i placów są nazwami obowiązującymi w dniu przyjęcia niniejszej uchwały przez Radę Miasta Rzeszowa.

§ 5. 1. W granicach obszaru planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

2. W granicach obszaru planu zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej.

§ 6. 1. W granicach obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, obejmuje się ochroną znajdujące się w jej obrębie:

- 1) stanowiska archeologiczne – Rzeszów nr 3 (AZP 103-76/55) oraz Rzeszów nr 17 (AZP 103-76/56), wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa;
- 2) obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa – magazyny ekspedycji towarowej, oznaczone na rysunku planu symbolem {3.7}.

3. Teren położony w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować zgodnie z nakazami, zakazami, dopuszczeniami i ograniczeniami w zagospodarowaniu, ustalonymi w przepisach szczegółowych uchwały.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację 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;
 - 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów lub urządzeń z obiektami lub urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji urządzeń lub obiektów istniejących, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
 - 4) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 90 mm;
 - 5) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm, kanały sanitarne tłoczne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 90 mm;
 - 6) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm;
 - 7) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 40 mm;
 - 8) rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 20 mm;
 - 9) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN;
 - 10) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 11) dopuszcza się odnawialne źródła energii, takie jak: instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych, kolektory słoneczne, pompy ciepła, magazyny energii itp. – z wyłączeniem obiektów oznaczonych jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 125 mm;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi lub roztopowymi:
 - a) wody opadowe lub roztopowe nakazuje się zagospodarować w miejscu wystąpienia, poprzez retencję, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (przystanki oraz miejsca postojowe dla autobusów, drogi manewrowe, parkingi) nakazuje się odprowadzić do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, z dopuszczeniem retencji;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego ciśnienia znajdującej się poza granicami obszaru planu;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu ziemnego, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, a w szczególności z instalacji fotowoltaicznych lub magazynów energii;
- 9) świadczenie usług telekomunikacyjnych drogą przewodową – za pomocą podziemnych sieci telekomunikacyjnych.

§ 8. 1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.
2. Gospodarowanie odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności usługowej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

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

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

- § 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.KS/M przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym usługi komunikacji, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) usługi komunikacji nakazuje się zrealizować w postaci dworca autobusowego, z przystankami, miejscami postojowymi dla autobusów i drogami manewrowymi, zlokalizowanego w poziomie parteru;
 - 2) inne funkcje usługowe dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach zabudowy, w tym w kondygnacji podziemnej;
 - 3) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się wyłącznie na dwóch najwyższych kondygnacjach zabudowy, z uwzględnieniem pkt 12;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni terenu;
 - 6) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 83% powierzchni terenu;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy – od 2,0 do 4,5;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 24 m, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 4,5 m od wyszczególnionego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B – nie większa niż 16,5 m;
 - 9) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) budynki od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się nie więcej niż 1 kondygnację podziemną,

- b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższego położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 24 m, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższego położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych, w odległości nie mniejszej niż 4,5 m od wyszczególnionego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B – nie większy niż 16,5 m;
- 10) geometria dachów – dachy płaskie, wielospadowe;
- 11) na części elewacji budynków od strony ulicy Grottgera, związanej z wyszczególnionym odcinkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonym na rysunku planu symbolami A- i -B:
- a) nakazuje się podziały poziome i pionowe, architektoniczne lub plastyczne, dzielące tę elewację na nie mniej niż pięć segmentów pionowych oraz na nie mniej niż dwa pasy poziome,
 - b) nakazuje się podcień na całej długości tego odcinka elewacji, w poziomie parteru, przeznaczony dla pieszych, o szerokości nie mniejszej niż 2,7 m, mierzonej od wyszczególnionego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B,
 - c) wymiar pionowy podcienia, o którym mowa w lit. b, mierzony od poziomu terenu do spodu konstrukcji zabudowy nad tym podcieniem – nie mniejszy niż 4,5 m;
- 12) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu, oznaczoną symbolem [u], do zagospodarowania pod zabudowę usługową, z zakazem zabudowy mieszkaniowej;
- 13) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy, określone w pkt. 1-3 oraz w pkt. 8-11, nie dotyczą terenu wydzielonego o symbolu [u];
- 14) w obrębie terenu wydzielonego o symbolu [u]:
- a) nakazuje się funkcje usługowe związane z obsługą podróżnych, takie jak: kasy, poczekalnie, punkty informacyjne, handel, gastronomia itp.,
 - b) dopuszcza się funkcje usługowe związane z administracją, kulturą lub rozrywką,
 - c) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, oznaczonych na rysunku planu jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, w szczególności o tarasy w poziomie parteru istniejących obiektów, a także schody lub pochylnie prowadzące z poziomu tych tarasów na docelowy poziom terenu, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) dopuszcza się wiaty lub zadaszenia, o wysokości do 12 m, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° , przy czym nakazuje się przeszklenie tych wiat lub zadaszeń na powierzchni nie mniejszej niż 75% powierzchni każdej połaci, a także zakazuje się ich łączenia z dachami na istniejących budynkach;
- 15) w przypadku przebudowy lub rozbudowy obiektów, o których mowa w pkt. 14 lit. c, istniejących w obrębie terenu wydzielonego o symbolu [u]:
- a) wysokość zabudowy – do 12 m,
 - b) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały – budynki o 1 kondygnacji nadziemnej, o wymiarze mierzonym od średniego poziomu terenu na styku z danym obiektem do najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, nie większym niż 12 m,
 - c) dachy na istniejących budynkach – dwuspadowe, o kalenicy w osi podłużnej tych budynków, w kolorze ceglastoczerwonym,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych na budynkach – 30° , z tolerancją do $0,5^{\circ}$,
 - e) nakazuje się przeszklenie wszystkich drzwi na nie mniej niż 50% powierzchni każdych drzwi,
 - f) nakazuje się przywrócenie kształtów i obramowań otworów okiennych i drzwiowych z lukowymi nadprożami w południowej elewacji istniejących obiektów, o których mowa w pkt. 14 lit. c, w miejscach, gdzie zostały one uprzednio usunięte bądź przebudowane na otwory o nadprożach poziomych lub na otwory bez obramowań, przy czym nakazuje się

- przyjąć za wzór wielkość, proporcje, kształt oraz wzajemne usytuowanie otworów drzwiowych i okiennych z łukowymi nadprożami oraz ich obramowań, zachowanych na elewacji północnej istniejących obiektów,
- g) nakazuje się pokrycie elewacji tynkiem, przy czym, jako alternatywę dla takiego pokrycia lub uzupełnienie tego pokrycia, dopuszcza się odstąpienie i wyeksponowanie ceglanych wątków elewacji;
- 16) miejsca parkingowe dla samochodów:
- a) dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do 100 m² powierzchni użytkowej tych usług oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każde kolejne 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla innych usług – nie mniej niż 1 miejsce do 200 m² powierzchni użytkowej tych usług oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każde kolejne 200 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji mieszkaniowej – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - d) miejsca te nakazuje się lokalizować na parkingach w obrysie zabudowy – podziemnych lub wielopoziomowych, z wyłączeniem kondygnacji parteru, a także z wyłączeniem terenu wydzielonego o symbolu [u];
- 17) miejsca postojowe dla rowerów:
- a) dla funkcji usługowych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy plus 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej danego lokalu,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) miejsca te dopuszcza się zarówno na parkingach w obrysie zabudowy, jak i na terenie poza obrysem zabudowy, z wyłączeniem terenu wydzielonego o symbolu [u].
3. Nakazuje się zagospodarować teren jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) dojazd i dojście:
 - a) z ulicy Grottgera, znajdującej się po południowej stronie terenu, poza granicami obszaru planu, oraz z ulicy Grunwaldzkiej, znajdującej się po zachodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
 - b) dodatkowo – dopuszcza się dojazd lub dojście na poziomie kondygnacji podziemnej, z terenu Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu;
 - 2) dojście:
 - a) z Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
 - b) z ciągu pieszego z kładką nad torami stacji kolejowej Rzeszów Główny, zaplanowanego po północno-zachodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
 - c) dodatkowo – dopuszcza się dojście na poziomie kondygnacji podziemnej, ze skrzyżowania ulic: Asnyka i Grottgera, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

- § 11. Traci moc uchwała Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 88 poz. 1988, ze zmianami), wraz z uchwałą Nr XXI/435/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 186/13/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 200 poz. 3644, ze zmianami), w części objętej niniejszym planem.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


.....
Andrzej Dec

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 253/5/2013 – III „Dworzec” 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 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, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dnia 17 kwietnia 2014 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 „Dworzec” w Rzeszowie (na obszarze o powierzchni ok. 27 ha), poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. od 17 kwietnia do 16 maja 2014 r., zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu planu. Wpłynęło 5 wniosków, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, a także wnioski zainteresowanych osób, złożone po terminie, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W czasie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu planu. Ponadto udzielane były informacje (przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, które opracowywało projekt), dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z obszaru objętego opracowaniem projektu mpzp nr 253/5/2013 „Dworzec” w Rzeszowie wyłączono kilka terenów, uznanych w trakcie sporządzania projektu planu za niezwiązane bezpośrednio z wiodącym tematem opracowania, a w jednym przypadku za objęte innymi procedurami administracyjnymi (droga łącząca ulice: Głowackiego i Siemieńskiego, biegnąca pod projektowanym nowym wiaduktem kolejowym). W ten sposób określony został obszar opracowania mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie, o powierzchni ok. 23.69 ha.

Projekt mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie został opracowany wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

W dniu 24 stycznia 2019 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, ze względu na zakres inwestycji celu publicznego, który należało skonsultować z Zarządem Transportu Miejskiego w Rzeszowie, zawnioskowała o ponowne przedstawienie na kolejnym posiedzeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie. Na posiedzeniu w dniu 12 marca 2019 r. Komisja zaopiniowała pozytywnie projekt planu, wnosząc dodatkowo o sformułowanie w tekście uchwały definicji zabudowy centrotwórczej.

Pismem z dnia 17 czerwca 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do pozostałych właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu mpzp

nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie. Wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu z warunkami konserwatorskimi. Po dokonaniu korekt i uzupełnień ustaleń, postanowieniem Konserwatora z dnia 16 sierpnia 2019 r. uzgodniono projekt planu w granicach obszaru, który stanowił obszar mpzp nr 253/5/2013 –I-A „Dworzec” w Rzeszowie.

Projekt mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie odbyło się w dniach od 1 sierpnia 2019 r. do 22 sierpnia 2019 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się 24 lipca 2019 r. w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), na stronie internetowej Urzędu. Również sam projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej, na cały okres trwania wyłożenia do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą. Określono zasady składania uwag do projektu planu, w tym nieprzekraczalny termin ich składania, tj. do dnia 5 września 2019 r. W dniu 6 sierpnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie w wyznaczonym terminie wpłynęło 13 uwag. Zarządzeniem nr VIII/436/2019 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 6 września 2019 r. rozpatrzone zostały uwagi złożone do projektu planu.

Ze względu na uwagi, które zostały złożone do projektu mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie i które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w całości lub w części, a także ze względu na warunki konserwatorskie zawarte w postanowieniu Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnieniu projektu mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie, dokonano podziału obszaru objętego tym opracowaniem, wyodrębniając obszar mpzp nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, celem przedłożenia go Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia. Uchwałą nr VIII/377/2019 z dnia 24 września 2019 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie.

Pozostała część obszaru mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie, poza uchwalonym fragmentem, została ponownie opracowana jako projekt mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie, z jednej strony obejmując również tereny dotąd nie objęte opracowaniem projektu mpzp nr 253/5/2013 – I [...], a z drugiej – z wyłączeniem z obszaru opracowania terenów przeznaczanych pod komunikację kolejową, do ewentualnego dopracowania na kolejnym etapie sporządzania projektu planu. Nowy projekt mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie powstał m.in. po dokonaniu stosownych zmian i uzupełnień, wynikających z uwag złożonych do projektu mpzp nr 253/5/2013 – I [...], które zostały przez Prezydenta Miasta Rzeszowa częściowo uwzględnione, a także z uwzględnieniem nowych rygorów związanych z ochroną konserwatorską zabytkowych obiektów lub terenów znajdujących się w granicach opracowania. Projekt mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie został opracowany wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono m.in. z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Projekt ten został ponownie skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w dniach od 17 lipca do 12 sierpnia 2020 r., przy czym ostatecznie pismo dotyczące uzgadnianego lub opiniowanego projektu planu wpłynęło w dniu 4 września 2020 r. W ramach tego etapu proceduralnego, projekt planu został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 23 lipca 2020 r. i uzyskał pozytywną opinię Komisji, wraz z kilkoma uwagami dotyczącymi szczegółów zapisu projektu planu oraz niektórych ustaleń projektu planu. W odniesieniu do tych zapisów, projekt planu został nieznacznie skorygowany. Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie został, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ponownie wyłożony do wglądu publicznego.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a także o terminie, formie i adresie składania uwag do ustaleń przyjętych w projekcie planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko, ukazało

się w dniu 14 października 2020 r. w Gazecie Codziennej „Nowiny”. Tego samego dnia, obwieszczenie o tej samej treści zostało wywieszane w siedzibach Urzędu Miasta Rzeszowa; zostało ono również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

W związku z zaostrzeniem przepisów dotyczących obostrzeń wynikających z sytuacji epidemiologicznej w Polsce, Prezydent Miasta Rzeszowa powiadomił o zmianie organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie na tryb zdalny, czyli w formie telekonferencji za pośrednictwem łączy internetowych. Ogłoszenie o zmianie organizacji tej dyskusji publicznej ukazało się w dniu 3 listopada 2020 r. w Gazecie Codziennej „Nowiny”. Informacja ta została także zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa, a także wywieszona w formie obwieszczenia w siedzibach Urzędu Miasta Rzeszowa.

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miało miejsce w dniach od 22 października 2020 r. do 20 listopada 2020 r. W tym samym czasie projekt planu wraz z prognozą był udostępniony poprzez stosowny link, zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie z ogłoszeniem o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą. W dniu 18 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, przy czym, ze względu na obowiązujące w tym czasie obostrzenia wynikające z sytuacji epidemiologicznej w Polsce, dyskusja ta odbyła się w trybie „on-line”, czyli za pośrednictwem łączy internetowych.

W terminie składania uwag do wyłożonego projektu mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie, tj. do dnia 4 grudnia 2020 r., wniesiono 71 uwag do projektu tego planu, przy czym 66 uwag wniesiono w formie jednobrzmiącej, jako gotowy formularz z wolnym miejscem na odręczne wpisanie danych osoby wnoszącej uwagę. W ww. terminie nie wpłynęła natomiast żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko, wyłożonej wraz z projektem mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie. Uwagi wniesione do projektu planu zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Zgodnie z zarządzeniem nr VIII/1114/2020 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 23 grudnia 2020 r., niektóre uwagi nie zostały uwzględnione w całości, a pozostałe uwagi w jednej części nie zostały uwzględnione, a w innej części zostały pozostawione bez rozpatrzenia (jako nie odnoszące się do ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego).

W związku z tym, że żadna z uwag wniesionych do projektu mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, projekt tego planu, obejmujący obszar o powierzchni ok. 14,97 ha, wraz z listą nieuwzględnionych uwag oraz ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia, został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia na XLII sesji w dniu 26 stycznia 2021 r. Jednak, w wyniku głosowania w trakcie tej sesji, Rada Miasta Rzeszowa przyjęła wniosek Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa o wyłączeniu z projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie terenu oznaczonego w tej uchwale symbolem KX.3. W związku z tą decyzją Rady Miasta Rzeszowa, projekt planu został skorygowany w niezbędnym zakresie (z granic obszaru opracowania wyłączony został teren o symbolu KX.3), wraz ze wszystkimi załącznikami do projektu. Powstały w ten sposób projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczony został numerem 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie.

Po dokonaniu niezbędnych korekt, wyodrębniono obszar o powierzchni ok. 14,81 ha, który został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia jako projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie., wraz z listą uwag dotyczących obszaru tego planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, złożonych zarówno w pierwszym, jak i w drugim terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą. Projekt planu został uchwalony uchwałą nr XLIII/905/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r.

Uchwalony plan został przedłożony do Wojewody Podkarpackiego, celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.81.2021 z dnia 29 marca 2021 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną. Dokonano niezbędnych korekt i w dniu 8 kwietnia 2021 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o wyłożeniu do

publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennym nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r. odbyło się wyłożenie do publicznego wglądu, a w dniu 5 maja 2021 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Ze względu na nadal obowiązujące w tym czasie obostrzenia wynikające z sytuacji epidemiologicznej w Polsce, również i ta dyskusja ta odbyła się w trybie „on-line”, czyli za pośrednictwem łączy internetowych.

Wyznaczono termin składania uwag do dnia 21 maja 2021 r. Do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A Dworzec w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły 3 uwagi, rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem nr VIII/1353/2021 z dnia 10 czerwca 2021 r. Nie wpłynęła natomiast żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko. Żadna z uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A Dworzec w Rzeszowie nie została uwzględniona, lecz Prezydent postanowił o wyłączeniu dwóch terenów z obszaru objętego projektem planu, przedkładanego Radzie Miasta do uchwalenia. Miało to na celu stworzenie możliwości osiągnięcia kompromisowego rozwiązania projektowego, dotyczącego wyłączonych terenów, korzystnego zarówno dla podmiotów prywatnych wnoszących uwagi do tych wyłączonych terenów, jak i dla podmiotu publicznego – miasta i jego mieszkańców. Po tej korekcie, projekt przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia objął obszar o powierzchni ok. 13.49 ha. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie uchwałą Nr L/1036/2021 z dnia 6 lipca 2021 r.

Tereny wyłączone z obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, położone w Rzeszowie, przy ul. Grottgera, pomiędzy ul. Grunwaldzką, Placem Dworcowym oraz terenami stacji kolejowej Rzeszów Główny, stanowią obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, zwanego projektem planu. W opracowaniu tego projektu uwzględniono wnioski Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., zarówno złożone wcześniej, w postaci uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, jak również wniesione później, do projektu planu. Projekt planu, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 12 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 27 kwietnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie podanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do 18 maja 2023 r., do projektu planu wniesione zostały uwagi, złożone przez Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., natomiast w ww. terminie nie wniesiono żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi wniesione do projektu planu zostały w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zgodnie z jego zarządzeniem nr 0050/240/2023 z dnia 29 maja 2023 r. W związku z tym procedura planistyczna została powtórzona w niezbędnym zakresie, co wiązało się również z kolejnym wyłożeniem projektu planu do wglądu publicznego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie to miało miejsce w dniach od 22 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r., z dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, która odbyła się w dniu 4 lipca 2023 r., z terminem składania uwag do wyłożonego projektu planu (lub do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko) wyznaczonym do dnia 26 lipca 2023 r. W ww. terminie, ani do projektu planu, ani też do prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnych uwag. Zatem, w związku z wypełnieniem procedury planistycznej, przedłożono Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wraz z załącznikami do tej uchwały, w tym listą uwag dotyczących obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, nie uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia.

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju. W projekcie planu wyznaczono teren pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, wraz z określeniem powiązań niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy. Zabezpieczono jednocześnie część terenu pod komunikację zbiorową w postaci dworca autobusowego, minimalizując w ten sposób transportochłonność tego terenu.

W obrębie terenu zabudowy określono współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając jego użytkownikom minimalny dostęp do zieleni urządzonej.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, 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. Zagadnienia te 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, zwany dalej projektem planu, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,32 ha, położony w Rzeszowie, w północnej części Śródmieścia, przy ul. Grottgera, pomiędzy ul. Grunwaldzką, Placem Dworcowym oraz terenami stacji kolejowej Rzeszów Główny.

Obszar opracowania projektu planu objęty jest obowiązującym planem miejscowym nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr XVIII/290/2007 z dnia 25 września 2007 r., zmienionym uchwałą nr XXI/435/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 listopada 2011 r., zwanym dalej planem obowiązującym.

Na obszarze opracowania projektu planu znajduje się dworzec autobusowy PKS, przylegający do ul. Grottgera, pozostający w niezmiennym kształcie od lat 90-tych XX wieku, kiedy to nad przystankami zabudowano zadaszenie chroniące podróżnych przez deszczem lub śniegiem. Dojazd do tego dworca odbywa się ze skrzyżowania ul. Grottgera z ul. Grunwaldzką, a główne wejście na dworzec znajduje się w budynku na zachodnim skraju Placu Dworcowego. Po północnej stronie tego dworca, między nim a torami stacji kolejowej Rzeszów Główny, znajdują się tereny dawnego Przedsiębiorstwa Spedycji Krajowej (PSK), obecnie przejęte na własność przez PKS. Na tych terenach zachowały się zabytkowe magazyny kolejowe – autentyczna pozostałość po pierwszej stacji kolejowej, uruchomionej w Rzeszowie w 1858 r. Architektura tych magazynów jest częściowo sprofanowana poprzez przebudowę części dachu oraz skutki prowizorycznych ulepszeń południowej elewacji, jeszcze z czasów PRL-u, lecz nadal jest czytelna w ogólnych proporcjach i zachowanych detalach. Jako XIX-wieczny relikw po pierwszej rzeszowskiej stacji kolejowej, magazyny te, jako element tradycji miejsca, mają ogromny potencjał rewitalizacyjny.

Ustalenia planu obowiązującego są próbą wydobycia potencjału zawartego w obszarze objętym projektem planu. Zgodnie z planem obowiązującym, na terenie dworca autobusowego PKS można stworzyć zabudowę usługową, o wysokości do 25 m, z ograniczeniami tej wysokości dla części zabudowy bezpośrednio sąsiadującej z ul. Grottgera. W parterze tej zabudowy dopuszcza się utrzymanie funkcji komunikacyjnej, np. dworca autobusowego, lecz ustalenia

planu obowiązującego nie nakładają takiego obowiązku. Natomiast zabytkowe magazyny kolejowe, położone w części północnej obszaru objętego projektem planu, posiadają ustalenia o charakterze ochronnym, nakazujące przywrócenie zewnętrznej formy tych magazynów, wraz ze szczegółowymi wskazówkami dotyczącymi rozmaitych detali architektonicznych (np. nakaz odtworzenia na całości tych magazynów dwuspadowego dachu o kącie nachylenia 30°, typowym dla ówczesnych obiektów kolejowych; taki dach zachował się jedynie na niewielkim odcinku istniejących budynków magazynowych), z jednoczesną lokalizacją we wnętrzach tych magazynów nowych funkcji, związanych przede wszystkim z komunikacją oraz obsługą podróżnych, kulturą oraz administracją, lecz także z dopuszczeniem funkcji komercyjnych uzupełniających główne przeznaczenie.

Celem projektu planu jest aktualizacja ustaleń planu obowiązującego, przede wszystkim pod kątem wspólnego zagospodarowania terenu obecnego dworca PKS oraz dawnego terenu PSK, dotychczas traktowanych jako tereny o zbliżonej funkcji, lecz o odrębnym funkcjonowaniu. Tereny PKS-u, zgodnie z duchem planu obowiązującego, miały być miejscem przedsięwzięć komercyjnych, z ewentualnym udziałem inwestycji celu publicznego, natomiast teren dawnego PSK miał być w całości przeznaczony na cele publiczne, z ograniczonym dopuszczeniem funkcji komercyjnych. Aktualnie projekt planu ma ustalić wspólne zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów.

Ustalenia projektu planu opierają się jednak o idee zawarte w planie obowiązującym. Projekt planu zakłada zatem możliwość wytworzenia zwartej zabudowy w północnej pierzei ul. Grottgera, od skrzyżowania tej ulicy z ul. Asnyka (po stronie wschodniej) do skrzyżowania z ul. Grunwaldzką (po stronie zachodniej). Skala tej zabudowy jest podobna do określonej w planie obowiązującym (wysokość zabudowy – do 24 m), podobne są także ograniczenia w kształtowaniu tej zabudowy na odcinku bezpośrednio przylegającym do ul. Grottgera (zarówno opisanym w tekście projektu planu, jak i zaznaczonym na jego rysunku). Ograniczenia te niezmiennie pochodzą z wymogów właściwego urzędu ochrony zabytków, pieczętowane dopilnowanych na etapie uzgadniania projektu planu. Różnica w stosunku do ustaleń planu obowiązującego jest taka, że nowa zabudowa nie musi już być limitowana granicą pomiędzy różnymi właścicielami, PKS oraz PSK – co było jednym z założeń do ustaleń planu obowiązującego. Również ustalenia projektu planu w zakresie wymogów konserwatorskich, stawianych nowej zabudowie, są znacznie mniej szczegółowe w odniesieniu do analogicznych ograniczeń ustalonych w planie obowiązującym, choć ustalenia te nadal chronią zabytkowe magazyny kolejowe, podobnie jak ustalenia planu obowiązującego, a także sąsiedztwo nowej zabudowy – zachodni odcinek południowej pierzei ul. Grottgera, zabudowany zabytkowymi kamieniczkami. Dlatego wysokość nowej zabudowy od strony ul. Grottgera jest ograniczona do 16,5 m – aby utrzymać skalę zbliżoną do skali zabudowy historycznej, istniejącej przy tej ulicy.

Zupełną nowością w projekcie planu jest dopuszczenie udziału funkcji mieszkaniowej w nowej zabudowie, jako ewentualnego uzupełnienia funkcji usługowych, wiodących w nowej zabudowie. Jest to rezultat pozytywnego ustosunkowania się Prezydenta miasta Rzeszowa do wniosków aktualnego dysponenta terenu, kilkakrotnie składanych do organu sporządzającego projekt planu.

Na obszarze objętym opracowaniem projektu planu został wyznaczony teren wydzielony, do zagospodarowania pod funkcje usługowe, z zakazem lokalizacji w jego obrębie funkcji mieszkaniowych. Jest opisany wyżej teren zabytkowych magazynów kolejowych wraz z przedpołem po ich południowej stronie. Podobnie jak dla nowej zabudowy przy ul. Grottgera, również ustalenia dla tego terenu wydzielonego są znacznie mniej szczegółowe w stosunku do ustaleń planu obowiązującego, również pod kątem ochrony konserwatorskiej, lecz nie odchodzą one od ducha planu obowiązującego. Ustalenia te zapewniają zabytkowym obiektom właściwy poziom ochrony przed niekorzystnym zagospodarowaniem, jednocześnie umożliwiając zaprowadzenie nowych, atrakcyjnych funkcji wraz z ich dogodnym udostępnieniem dla potencjalnych a licznych klientów.

Paradoksalnie, ustalenia projektu planu umożliwiają realizację większości wniosków, zawartych w uwagach wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r. Wtedy jednak, uwagi te zostały

formalnie odrzucone przez Prezydenta miasta Rzeszowa, aby procedowany podówczas projekt ww. planu mógł zostać przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia. Było to bardzo istotne dla miejskiego zaangażowania w nieczynne tereny kolejowe, znajdujące się przy ul. Kochanowskiego. Jednak podejmując decyzję o formalnym odrzuceniu uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, Prezydent przedłożył Radzie Miasta do uchwalenia projekt nie obejmujący terenów, będących obecnie obszarem opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie. W ten sposób została dotrzymana dżentelmeńska umowa pomiędzy Prezydentem i aktualnym właścicielem terenów objętych opracowaniem projektu planu.

Na skutek uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwag wniesionych do projektu planu przez Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., w trakcie wyłożenia do wglądu publicznego tego projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które to wyłożenie miało miejsce w dniach od 12 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r., wprowadzono zmiany w projekcie planu, które miały na celu faktyczne uwzględnienie wniesionych uwag. Dotyczą one:

- 1) ustaleń §10 ust. 2 pkt 9 lit b projektu planu, dotyczących gabarytów obiektów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 projektu planu, które to ustalenia zostały skorygowane poprzez uzupełnienie elementów technicznych, wyliczonych w tym ustaleniu, o wyjścia z klatek schodowych;
- 2) ustaleń §10 ust. 2 pkt 10 lit. a projektu planu, dotyczących dachów, które to ustalenia zostały skorygowane poprzez usunięcie zapisu dotyczącego kąta nachylenia połaci dachowych w wymiarze 5°;
- 3) ustaleń §10 ust. 2 pkt 10 lit. b projektu planu, dotyczących dachów, w tym dachów zielonych, które to ustalenia zostały skorygowane poprzez usunięcie tych ustaleń z projektu planu;
- 4) ustaleń §10 ust. 2 pkt 11 lit. b projektu planu, dotyczących części elewacji budynków od strony ulicy Grottgera, związanej z wyszczególnionym odcinkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonym na rysunku planu symbolami A- i -B, które to ustalenia zostały skorygowane poprzez zmniejszenie wymiaru szerokości podcienia przeznaczonego dla pieszych, nakazanego w parterze zabudowy od strony ul. Grottgera na ww. odcinku wyznaczonym na rysunku planu, z 4,5 m na 2,7 m.

Projekt planu, wraz z wyliczonymi powyżej korektami, został ponownie wyłożony do wglądu publicznego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W terminie związanym z tym ponownym wyłożeniem do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym żadnych zmian w projekcie planu już nie wprowadzano.

W projekcie planu, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenu biologicznie czynnego, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy). Ustalone parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. Struktura ta determinuje przeznaczenie i sposób ich zagospodarowania, które to umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości objętej projektem planu, a jednocześnie uwzględniają interes publiczny. Dotyczy to przede wszystkim rozmieszczenia nowej zabudowy oraz jej częściowego powiązania funkcjonalnego z zabudową zabytkową, znajdującą się na przedmiotowym terenie..

W projekcie planu ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowej. Określono minimalne parametry sieci i zasady powiązań z systemem zewnętrznym. Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej.

Układ komunikacyjny wokół terenu objętego projektem planu tworzą istniejące drogi publiczne, ul. Grottgera oraz ul. Grunwaldzka, stanowiące bezpośrednie dojazdy do terenu objętego projektem planu, powiązane z innymi drogami publicznymi, rozprowadzającymi ruch w stronę głównego układu komunikacyjnego miasta, reprezentowanego przez al. Piłsudskiego. Do tego układu należy również Plac Dworcowy, z którego przewiduje się dojście piesze do obszaru objętego projektem planu, w dodatku – na różnych poziomach. W projekcie planu ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenu, w oparciu o ww. elementy układu komunikacyjnego, istniejące poza granicami obszaru planu.

Układ komunikacyjny otaczający obszar objęty projektem planu jest w dużym stopniu nasycony elementami komunikacji publicznej – miejskimi liniami autobusowymi wraz z przystankami, w tym z przystankami końcowymi linii „0A” oraz „0B” na Placu Dworcowym (przystanki te są aktualnie w trakcie przebudowy, rozbudowy i modernizacji), a także liniami autobusowymi Międzygminnej Komunikacji Samochodowej, z pętlą końcową na istniejącym dworcu autobusowym PKS, czyli na obszarze objętym projektem planu. Ponadto, w sąsiedztwie funkcjonuje stacja kolejowa Rzeszów Główny, na której kończą bieg pociągi Podkarpackiej Kolei Aglomeracyjnej, posiadające liczne przystanki, również w granicach miasta Rzeszów. Zatem wyposażenie obszaru objętego projektem planu jest niemalże najlepsze z możliwych. Przy tym ustalenia projektu planu mają doprowadzić do zmodernizowania i uatrakcyjnienia dla podróżnych jednego z ww. elementów transportu publicznego (MKS). Choć ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację miejsc do parkowania w obrębie obszaru planu, to jednak należy się spodziewać minimalnej transportochłonności inwestycji realizowanych na tym obszarze, właśnie ze względu na obfitość transportu publicznego na samym tym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Obok transportu samochodowego i kolejowego, obszar objęty projektem planu jest również otoczony szeregiem ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Szczególną rolę pełnią tu dwie przeprawy przez barierę torów kolejowych stacji Rzeszów Główny, łączące Śródmieście Rzeszowa z osiedlem 1000-lecia, położonym po północnej stronie stacji kolejowej. Jedną z tych przepraw to istniejący tunel pomiędzy Placem Dworcowym a ul. Kochanowskiego, a druga to zaplanowana kładka piesza na przedłużeniu ul. Grunwaldzkiej, przewidywana w ustaleniach uchwalonego w 2019 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/3/3013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie po północno-zachodniej stronie obszaru objętego projektem planu. Te dwie przeprawy, w połączeniu z istniejącym i rozbudowywanym układem dróg publicznych, zapewniają obszarowi objętemu projektem planu doskonałą dostępność pieszą i rowerową. Z myślą o tej ostatniej, ustalono w projekcie planu współczynnik miejsc parkingowych dla rowerów.

Biorąc również pod uwagę powyższe, nowa zabudowa oraz istniejąca zabudowa zabytkowa, wyposażona w nowe funkcje, znajdują się na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stanowiąc w tym obszarze cenne i efektowne uzupełnienie zabudowy istniejącej w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu.

Ustalenia projektu planu, choć w minimalnym stopniu, to jednak uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz były:

- stan środowiska oraz potencjalne jego zmiany przy braku realizacji ustaleń projektu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu,
- oddziaływania na poszczególne elementy środowiska z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu planu,
- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania zapobiegające, ograniczające i eliminujące ewentualne oddziaływania są adekwatne i wystarczające.

Zagospodarowanie terenów, przez wprowadzenie funkcji usługowej oraz dopuszczenie funkcji usługowej, spowoduje niewielkie zmiany w istniejącym otoczeniu obszaru opracowania projektu planu. Wyposażenie tego obszaru w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, dopuszczone źródła ciepła, zapewnią natomiast odpowiednie warunki środowiska. Rodzaj dopuszczonych usług, zasady zagospodarowania i zalecenia odnośnie ochrony powietrza i środowiska wodno-gruntowego, zapewniają utrzymanie odpowiedniego standardu środowiska.

W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania przez nowo powstałą zabudowę oraz komunikację, która może stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza, w plan zostały umieszczone zapisy uwzględniające ochronę i ograniczenia dotyczące środowiska i przyrody, a mianowicie:

- wprowadzają zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- nakazują zaprowadzenie ustalonych powierzchni biologicznie czynnych.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalają:

- zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z dopuszczeniem niekonwencjonalnych źródeł energii ciepłej;
- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, poprzez urządzenia podczyszczające, do miejskiej kanalizacji deszczowej.

Rozwiązania dotyczące ochrony wód, przyjęte w projekcie planu, zapewniają utrzymanie dobrego stanu środowiska wodno-gruntowego.

Teren, dla którego sporządzono projekt planu nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W jego granicach nie występują żadne wody powierzchniowe.

W granicach przedmiotowego planu brak występowania terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409). Obszar opracowania położony jest poza obszarem Natura 2000.

Ze względu na wprowadzone w planie ww. ustalenia, w tym nakazy i zakazy, projekt planu ogranicza lub eliminuje negatywny wpływ na środowisko.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – zabytkowe magazyny kolejowe należące do zabudowy pierwszej stacji kolejowej na terenie Rzeszowa, zbudowanej i uruchomionej w latach 1856-1858. Są one oznaczone na rysunku projektu planu symbolem {3.7}. Występują tu również dwa stykające się ze sobą stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami {AZP 103-76/55} oraz {AZP 103-76/56}.

W projekcie planu ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem planu, w której obejmuje się ochroną znajdujące się w jej obrębie stanowiska archeologiczne oraz obiekty zabytkowe, a teren tej strefy nakazuje się zagospodarować zgodnie z nakazami, zakazami, dopuszczeniami i ograniczeniami w zagospodarowaniu, ustalonymi w przepisach szczegółowych projektu planu. Ustalenia projektu planu, uzgodnione z właściwym urzędem ochrony zabytków, bardzo szczegółowo ustalają zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

związanych z obiektami zabytkowymi.

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się żadne dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu, w szczególności przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zdrowie ludzi.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach planu, wykluczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska. Ustalono konieczność zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego), ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania, adekwatnie do dopuszczalnego zakresu ustaleń planu, określonego ustawą – nie wprowadzają żadnych ograniczeń dla osób o szczególnych potrzebach. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg publicznych oraz ogólnodostępnych placów i ciągów pieszych, co umożliwia jego bezpośrednią dostępność dla osób o szczególnych potrzebach, korzystających zarówno z komunikacji publicznej, jak i z transportu indywidualnego. Projekt planu ustala obowiązek zlokalizowania odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Zabezpieczenie dostępności do obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie przedmiotowego planu miejscowego, nastąpi w ramach projektu zagospodarowania terenu, sporządzanego w ramach projektu budowlanego, opartego o ustalenia tego planu miejscowego.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania, kontynuują założenia planu obowiązującego. Uwzględniono wnioski w zakresie, w jakim nie koliduje to z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi. Przyjęte ustalenia poprawią warunki inwestowania.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu zagospodarowania uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W granicach obszaru planu wyznaczono teren pod realizację usług komercyjnych, wraz z nakazem realizacji dworca autobusowego w nowej, nowoczesnej formie, funkcjonalnie powiązanej z kubaturą usługową. Została również dopuszczona funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania.

Ponadto w projekcie planu, wyznaczono teren wydzielony, do zagospodarowania pod usługi realizowane w substancji zabytkowej, co pozwoli na rewitalizację tej substancji, z korzyścią dla wizerunku miasta oraz dla wygody jego mieszkańców.

Ustalone w projekcie planu powiązania z sąsiednimi drogami publicznymi zapewnią prawidłowe funkcjonowanie nowego przedsięwzięcia komunikacyjnego (dworzec autobusowy) ze zmodernizowanym układem komunikacyjnym tej części miasta.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 28 sierpnia 2018 r. podjęła uchwałę nr LXIII/1465/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2014-2017. Uchwała podjęta została na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 3 lit. e tej uchwały, stwierdza się potrzebę sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przyczyn wynikających z konieczności zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta w zakresie: działalności gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej, obiektów sportowych, układów komunikacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej. W przypadku obszaru objętego projektem planu, objętego już miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, rzecz w aktualizacji ustaleń planu obowiązującego do zaistniałej sytuacji własnościowej, a także do aktualnych przepisów oraz do aktualnych wymogów podmiotów powołanych do uzgadniania i opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczególnie owo uwzględnienie zmian własnościowych w projekcie planu ma przynieść obustronne korzyści, zarówno właścicielowi przedmiotowego obszaru (ułatwiając mu doprowadzenie do korzystnego zainwestowania tego obszaru), jak i miastu oraz jego mieszkańcom, poprzez wartościowe i efektywne uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części Śródmieścia, pełniącej funkcję wyjątkową dla skomunikowania z jego otoczeniem, a także dla wizerunku Rzeszowa.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu miejscowego, stosownie do wymogów określonych w przepisach ustawy, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych, wskazuje, iż uchwalenie i późniejsza realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie spowoduje w 10-letnim okresie prognozy dodatni wynik finansowy.

Z powyższej prognozy wynika, iż uchwalenie i realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować poniesieniem przez Gminę obciążeń finansowych związanych z obowiązkiem wykupu nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego. Nie przewiduje się również żadnych kosztów realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie licząc minimalnych kosztów utrzymania istniejącej infrastruktury). Z kolei, analizując poziom dochodów, przewiduje się wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, generowane przez rozwój nowej zabudowy oraz nowe funkcje wprowadzone do zabudowy istniejącej na przedmiotowym obszarze.

UZASADNIENIE

do uchwały nr LXXXIV/1844/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, zwany dalej projektem planu, został opracowany na podstawie uchwały Nr LX/1098/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 253/5/2013 „Dworzec” w Rzeszowie, obejmującej obszar o powierzchni ok. 27 ha, położony w północnej części Śródmieścia w pobliżu stacji kolejowej Rzeszów Główny, pomiędzy ulicami Kochanowskiego, Grottgera, Asnyka, Bardowskiego i Batorego.

Obszar opracowania planu objęty jest obowiązującym planem miejscowym nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr XVIII/290/2007 z dnia 25 września 2007 r., zmienionym uchwałą nr XXI/435/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 listopada 2011 r., zwanym dalej planem obowiązującym.

Plan miejscowy nr 253/5/2013 podjęto m.in. ze względu na konieczność przeznaczenia terenów położonych przy ulicy Kochanowskiego, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa pod lokalizację głównego dworca autobusowego o znaczeniu regionalnym, jako jednej z ważniejszych części intermodalnego centrum przesiadkowego, współtworzącego Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne. Już w trakcie sporządzania projektu planu rozpoczęto przygotowania do innej, nowej inwestycji publicznej z zakresu transportu publicznego w obrębie Placu Dworcowego, która także została uwzględniona w tym projekcie.

W trakcie sporządzania projektu planu postanowiono o jego etapowym opracowaniu, co polegało na wyłączeniu niektórych terenów, o łącznej powierzchni ok. 3.31 ha, z pierwotnego obszaru opracowania. Pierwszy etap opracowania, projekt mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie, o powierzchni około 23.69 ha, został opracowany, uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie tego wyłożenia, do projektu planu złożono 13 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w zarządzeniu nr VIII/436/2019 z dnia 6 września 2019 r. Niektóre z tych uwag zostały uwzględnione w różnych częściach.

Ze względu na pilną potrzebę uchwalenia planu na części obszaru objętego jego opracowaniem, w celu zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta Rzeszowa w zakresie powiązań komunikacyjnych, w szczególności w ramach ww. inwestycji publicznej w obrębie Placu Dworcowego, a także ze względu na uwzględnienie przez Prezydenta Miasta Rzeszowa niektórych uwag złożonych do projektu planu, po raz kolejny wyodrębniono fragment obszaru opracowania do dalszego procedowania. Przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia projekt mpzp nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie objął obszar o powierzchni około 1.73 ha, położony przy ulicach Asnyka i Grottgera oraz przy Placu Dworcowym w Rzeszowie. W granicach obszaru planu wyznaczono: teren usług komunikacji publicznej i parking publiczny, z niezbędną infrastrukturą techniczną, oznaczony na rysunku planu symbolem UKSp/KS, oraz teren publicznej drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL.2.

Uchwałą nr XVIII/377/2019 z dnia 24 września 2019 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec w Rzeszowie.

Kolejny etap opracowania planu, projekt mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie, został sporządzony jako kontynuacja większości ustaleń projektu mpzp nr 253/5/2013 – I [...], przy czym ustalenia te skorygowano pod kątem tych uwag złożonych do projektu mpzp nr 253/5/2013 – I [...], które zostały przez Prezydenta Miasta Rzeszowa częściowo uwzględnione. Dokonano także korekty zasięgu opracowania, w celu uporządkowania i zaktualizowania ustaleń planistycznych, m.in. pod kątem nowych rygorów związanych z ochroną konserwatorską zabytkowych obiektów lub terenów.

Projekt mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie 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 Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Ustalenia przyjęte w projekcie mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie, a tym samym ustalenia projektu mpzp nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi, w tym trasy istniejących i projektowanych dróg publicznych.

Ustalenia projektu mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie, a tym samym ustalenia projektu mpzp nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które określa kierunki zagospodarowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tego terenu, składającego się z terenów: usług centrotwórczych (usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa), usług publicznych lokalnych, usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych (działalność gospodarcza pozarolnicza), komunikacji (dróg publicznych) oraz parkingów.

Projekt mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 22 października 2020 r. do 20 listopada 2020 r. W dniu 18 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, przy czym, ze względu na obowiązujące w tym czasie obostrzenia wynikające z sytuacji epidemiologicznej w Polsce, dyskusja ta odbyła się w trybie „on-line”, czyli za pośrednictwem łączy internetowych.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 12 października 2020 r. o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu mpzp nr 253/5/2013 – II [...] wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 4 grudnia 2020 r., wpłynęło 71 uwag, dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Zarządzeniem nr VIII/1114/2020 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 23 grudnia 2020 r., niektóre uwagi nie zostały uwzględnione w całości, a pozostałe uwagi w jednej części nie zostały uwzględnione, a w innej części zostały pozostawione bez rozpatrzenia (jako nie odnoszące się do ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego).

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia na XLII sesji w dniu 26 stycznia 2021 r. Jednak, w wyniku głosowania w trakcie tej sesji, Rada Miasta Rzeszowa przyjęła wniosek Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa o wyłączeniu z projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie terenu oznaczonego w tej uchwale symbolem KX.3. W związku z tą decyzją Rady Miasta Rzeszowa, projekt planu został skorygowany w niezbędnym zakresie (z granic obszaru opracowania wyłączony został teren o symbolu KX.3), wraz ze wszystkimi załącznikami do projektu.

Po dokonaniu niezbędnych korekt, wyodrębniono obszar o powierzchni ok. 14.81 ha, który został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia jako projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie., wraz z listą uwag dotyczących obszaru tego planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, złożonych zarówno w pierwszym, jak i w drugim terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą. Projekt planu został uchwalony uchwałą nr XLIII/905/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r.

Uchwalony plan został przedłożony do Wojewody Podkarpackiego, celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.81.2021 z dnia 29 marca 2021 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną. Dokonano niezbędnych korekt i w dniu 8 kwietnia 2021 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r. odbyło się wyłożenie do publicznego wglądu, a w dniu 5 maja 2021 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Ze względu na nadal obowiązujące w tym czasie obostrzenia wynikające z sytuacji epidemiologicznej w Polsce, również i ta dyskusja ta odbyła się w trybie „on-line”, czyli za pośrednictwem łączy internetowych.

Wyznaczono termin składania uwag do dnia 21 maja 2021 r. Do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły 3 uwagi, rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem nr VIII/1353/2021 z dnia 10 czerwca 2021 r., nie wpłynęła natomiast żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko, wyłożonej wraz z projektem planu. Żadna z uwag wniesionych do projektu planu nie została uwzględniona, lecz Prezydent postanowił o wyłączeniu dwóch terenów z obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przedkładanego Radzie Miasta do uchwalenia. Miało to na celu stworzenie możliwości osiągnięcia kompromisowego rozwiązania projektowego, dotyczącego wyłączonych terenów, korzystnego zarówno dla podmiotów prywatnych wnoszących uwagi do tych wyłączonych terenów, jak i dla podmiotu publicznego – miasta i jego mieszkańców. Po tej korekcie, projekt przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia objął obszar o powierzchni ok. 13.49 ha. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie uchwałą Nr L/1036/2021 z dnia 6 lipca 2021 r.

Tereny wyłączone z obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, położone w Rzeszowie, przy ul. Grottgera, pomiędzy ul. Grunwaldzką, Placem Dworcowym oraz terenami stacji kolejowej Rzeszów Główny, stanowią obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, zwanego projektem planu. W opracowaniu tego projektu uwzględniono wnioski Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., zarówno złożone wcześniej, w postaci uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, jak również wniesione później, do projektu planu. Projekt planu, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 12 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 27 kwietnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie podanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do 18 maja 2023 r., do projektu planu wniesione zostały uwagi, złożone przez Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., natomiast w ww. terminie nie wniesiono żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi wniesione do projektu planu zostały w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zgodnie z jego zarządzeniem nr 0050/240/2023 z dnia 29 maja 2023 r. W związku z tym procedura planistyczna została powtórzona w niezbędnym zakresie, co wiązało się również z kolejnym wyłożeniem projektu planu do wglądu publicznego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie to miało miejsce w dniach od 22 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r., z dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, która odbyła się w dniu 4 lipca 2023 r., z terminem składania uwag do wyłożonego projektu planu (lub do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko) wyznaczonym do dnia 26 lipca 2023 r. W ww. terminie, ani do projektu planu, ani też do prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnych uwag. Zatem, w związku z wypełnieniem procedury planistycznej, niniejszym przedkłada się Radzie Miasta Rzeszowa projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie – do uchwalenia.

Listę nieuwzględnionych uwag dotyczących obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia, zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych w nim rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie.

