

Uchwała Nr XCIV/2130/2024  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 26 marca 2024 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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwała, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 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 uchwały, 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. Grottera 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;
  - 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. W granicach obszaru planu dopuszcza się zasady zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 r. poz. 1225).

§ 6. 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.

3. W obrębie stref bezpieczeństwa, do 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz do 20 m od osi skrajnego toru kolejowego, oznaczonych na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dopuszcza się w szczególności:

- 1) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków zabytkowych;
- 2) niezadaszone miejsca do parkowania dla rowerów;
- 3) zieleń niską.

4. W obrębie strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu, do 20 m od granicy obszaru kolejowego, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dopuszcza się w szczególności:

- 1) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków zabytkowych;
- 2) miejsca do parkowania dla rowerów;
- 3) zieleń niską wraz z małą architekturą służącą rekreacji.

§ 7. 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) budynki zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa – dawne 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.

§ 8. 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 urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, takie jak: instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych, kolektory słoneczne, pompy ciepła, magazyny energii itp., przy czym zakazuje się lokalizacji takich urządzeń na budynkach 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.

§ 9. 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.

§ 10. 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

- § 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.KS/M przeznaczony jest pod zabudowę usługową, w tym usługi komunikacji, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) usługi komunikacji nakazuje się 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 15, przy czym, w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowych, nakazuje się rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - 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) intensywność zabudowy – od 2,00 do 4,50;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy – nie większa niż 3,80;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) nie większa niż 24 m, z uwzględnieniem lit. b-c,
  - b) wysokość zabudowy od strony ulicy Grottgera, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m od wyszczególnionego odcinka linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B – nie większa niż 16,5 m,
  - c) zabudowę o wysokości większej niż 16,5 m dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 4,5 m od wyszczególnionego odcinka linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B;
- 10) gabaryty zabudowy:
  - 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 najwyższej 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 najwyższej 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 pasie terenu o szerokości 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;
- 11) na elewacji zabudowy od strony ulicy Grottgera:
  - 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, np. poprzez wprowadzenie cofnięć, uskoków, bram itp.,
  - b) nakazuje się podcień na całej długości tej elewacji, w poziomie parteru, o szerokości nie mniejszej niż 2,7 m,
  - 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) na elewacji zabudowy od strony Placu Dworcowego oraz na elewacji zabudowy od strony ulicy Grunwaldzkiej, nakazuje się podziały poziome i pionowe, architektoniczne lub plastyczne, dzielące każdą z tych elewacji na nie mniej niż dwa segmenty pionowe oraz na nie mniej niż dwa pasy poziome, np. poprzez wprowadzenie cofnięć, uskoków itp.;
- 13) na elewacji zabudowy od strony północnej 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, np. poprzez wprowadzenie cofnięć, uskoków, bram itp.;
- 14) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) wkomponowane w architekturę budynku lub budynków,
  - b) instalacje fotowoltaiczne na dachach – wbudowane w połaci dachu, w kolorze tego dachu;
- 15) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu, oznaczoną symbolem [u], do zagospodarowania pod zabudowę usługową, z zakazem zabudowy mieszkaniowej;
- 16) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy, określone w pkt. 1-2 oraz w pkt. 8-14, nie dotyczą terenu wydzielonego o symbolu [u];
- 17) 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, nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków, oznaczonych na rysunku planu jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, w szczególności o dach stromy na tych budynkach,

- o tarasy w poziomie parteru, po południowej stronie tych budynków, a także o schody lub pochylnie prowadzące z poziomu tych tarasów na docelowy poziom terenu, z uwzględnieniem lit. d,
- d) dopuszcza się wiaty lub zadaszenia, o wysokości nie większej niż 12 m, o kącie nachylenia połaci dachowych od  $15^{\circ}$  do  $30^{\circ}$ , 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 budynkach, o których mowa w lit. c;
- 18) w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków, o których mowa w pkt. 17 lit. c, istniejących w obrębie terenu wydzielonego o symbolu [u]:
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m, z uwzględnieniem lit. c,
  - gabaryty zabudowy – budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - dachy – w kolorze ceglasczerwonym, dwuspadowe, o kalenicy w osi podłużnej tych budynków, zrównanej w poziomie z kalenicą istniejącego dachu stromeego,
  - kąt nachylenia połaci dachowych –  $30^{\circ}$ , z tolerancją do  $0,5^{\circ}$ ,
  - drzwi zewnętrzne – przeszklone na nie mniej niż 50% powierzchni każdych drzwi,
  - elewacje – otynkowane, przy czym dopuszcza się odsłonięte i wyeksponowane ceglane wątki elewacji, jako uzupełnienie lub alternatywę dla pokrycia tynkiem,
  - na południowej elewacji budynków, o których mowa w pkt. 16 lit. c, nakazuje się otwory drzwiowe i okienne z łukowymi nadprożami i obramowaniami, o wielkości, proporcjach, kształtach oraz wzajemnym usytuowaniu wzorowanym na otworach drzwiowych i okiennych z łukowymi nadprożami oraz obramowaniami, zachowanych na elewacji północnej tych budynków;
- 19) miejsca do parkowania dla samochodów:
- dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej tych usług,
  - dla innych usług – nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każde  $200 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej tych usług,
  - dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każdych 5 lokali mieszkalnych,
  - miejsca do parkowania, o których mowa w lit. a-c, nakazuje się lokalizować na parkingach w obrysie zabudowy, podziemnych lub wielopoziomowych, z wyłączeniem terenu wydzielonego o symbolu [u];
- 20) miejsca do parkowania dla rowerów:
- dla funkcji usługowych – nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy oraz 1 miejsce na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej danego lokalu,
  - dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - miejsca do parkowania, o których mowa w lit. a-b, dopuszcza się na parkingach w obrysie zabudowy oraz 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:
- dojazd i dojście:
    - 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,
    - dotychczasowo – dopuszcza się dojazd lub dojście na poziomie kondygnacji podziemnej, z terenu Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu;
  - dojście:
    - z Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
    - z ciągu pieszego z kładką nad torami stacji kolejowej Rzeszów Główny, zaplanowanego po północno-zachodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu.

Rozdział 3  
Przepisy zmieniające

- § 12. 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

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

.....  
Andrzej Dec

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 253/5/2013 - III "DWORZEC" W RZESZOWIE RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XCIV/2130/2024 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 MARCA 2024 R.  
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 253/5/2013 - III  
"DWORZEC" W RZESZOWIE

**LEGENDA  
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

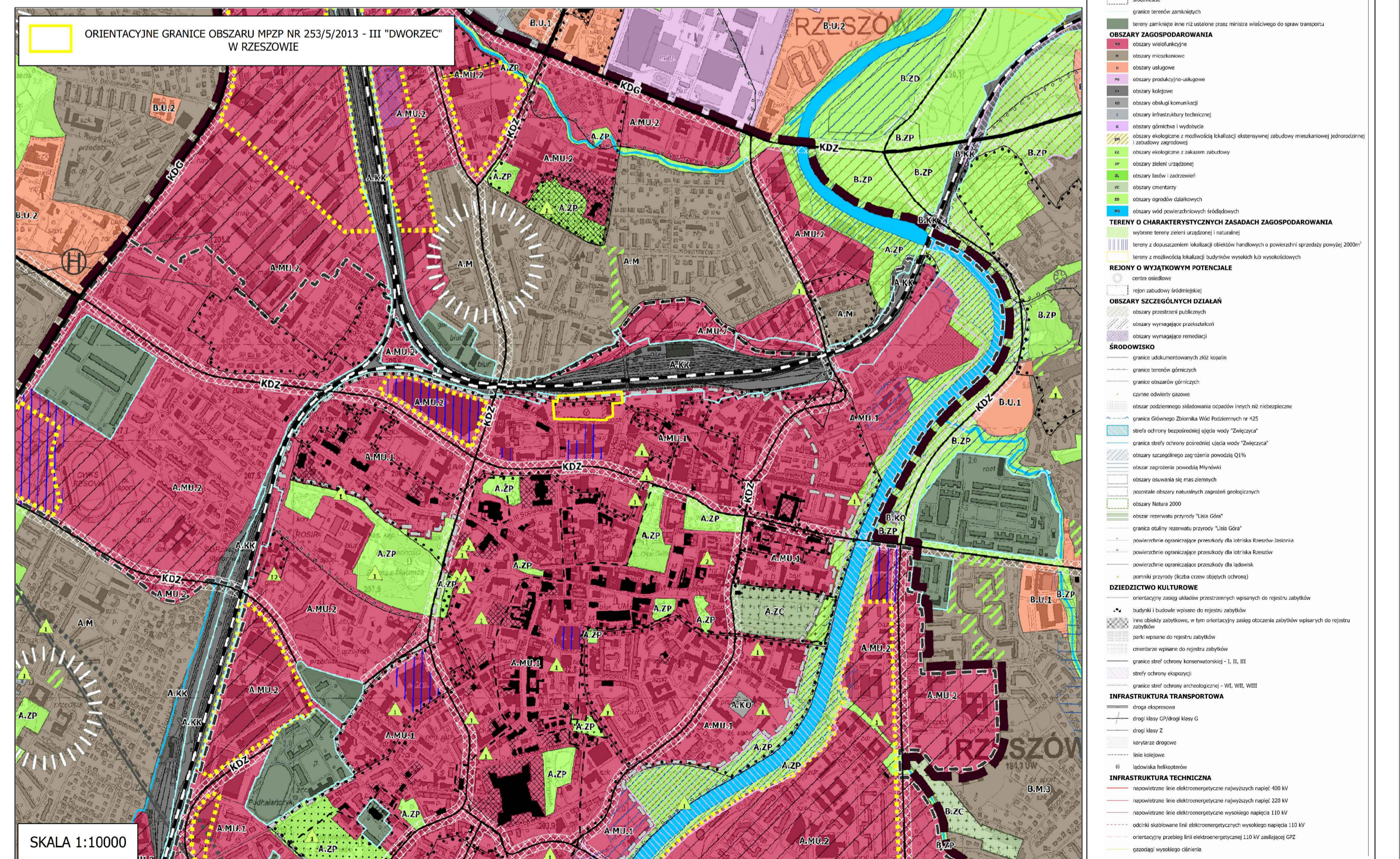
	GRANICE OBSZARU PLANU
	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYSZCZEGÓLNIONY ODCINEK NIEPRZEKACZALNEJ LINII ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, W TYM USŁUGI KOMUNIKACJI, Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN WYDZIELONY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z ZAKAZEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - W GRANICACH OBSZARU PLANU

**LEGENDA  
OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

	OBSZAR KOLEJOWY
	GRANICA STREFY BEZPIECZEŃSTWA - 10 M OD GRANIC OBSZARU KOLEJOWEGO
	GRANICA STREFY BEZPIECZEŃSTWA - 20 M OD OSI SKRAJNYCH TORÓW KOLEJOWYCH, NA ODCINKACH POZA STREFĄ 10 M OD GRANIC OBSZARU KOLEJOWEGO
	GRANICA STREFY SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU - 20 M OD GRANIC OBSZARU KOLEJOWEGO
	ORIENTACYJNE POŁOŻENIE OSI SKRAJNYCH TORÓW KOLEJOWYCH W OBRĘBIE STACJI KOLEJOWEJ RZESZÓW GŁÓWNY, W REJONIE GRANIC OBSZARU PLANU
	BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA RZESZOWA
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE RZESZÓW NR 3 (AZP 103-76/55)
	ORIENTACYJNA GRANICA MIĘDZY STANOWISKAMI ARCHEOLOGICZNYMI
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE RZESZÓW NR 17 (AZP 103-76/56)
	ORIENTACYJNE GRANICE CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU, POWIĄZANYCH Z OBSZAREM PLANU

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ, WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE (LICENCJA NR GE-O.6642.11936.2023\_1863\_P, Z 25 PAŹDZIERNIKA 2023 R.)

FRAGMENT ZAŁĄCZNIKA NR 2 DO UCHWAŁY NR LXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.  
RYSUNEK STUDIUM - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XCIV/2130/2024  
Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2024 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do obszaru objętego opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 „Dworzec” w Rzeszowie, zwanego dalej projektem planu, nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr LX/1098/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r. Opracowanie to objęło obszar o powierzchni około 27 ha, położony pomiędzy ulicami: Kochanowskiego, Grottgera, Asnyka, Bardowskiego i Batorego w Rzeszowie, w rejonie stacji kolejowej Rzeszów Główny.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 17 kwietnia 2014 r., zainteresowani mogli składać wnioski do projektu planu w terminie do dnia 16 maja 2014 r. W tym terminie złożono pięć wniosków do projektu planu. Dwa wnioski zostały przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwzględnione w części, dwa wnioski nie zostały uwzględnione, a jeden pozostał bez rozpatrzenia (teren będący przedmiotem wniosku znajduje się poza granicą obszaru planu).

Po analizie zapotrzebowania terenów na funkcje związane z wiodącym zadaniem planu, czyli z przygotowaniem terenów pod realizację multimodalnego centrum przesiadkowego, w tym regionalnego dworca autobusowego, z opracowania wyodrębniono tereny niezbędne do realizacji tego celu, pozostawiając chwilowo poza pierwszą częścią opracowania tereny, które pozostając w dotychczasowym stanie prawnym nie miały istotnego wpływu na realizację głównego celu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 1 sierpnia do 22 sierpnia 2019 r. W terminie ustawowym do składania uwag, tj. do 5 września 2019 r., wniesiono 13 uwag rozpatrzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem nr VIII/436/2019 z dnia 6 września 2019 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie. Ze względu na pilną potrzebę uchwalenia planu na części obszaru objętego jego opracowaniem, w celu zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju Miasta w zakresie powiązań komunikacyjnych, w szczególności w ramach ww. inwestycji w obrębie Placu Dworcowego, postanowiono o procedowaniu planu etapowo. Część obszaru miejscowego planu oznaczona jako mpzp nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec”, po zakończeniu procedowania, został uchwalony w dniu 24 września 2019 r. uchwałą Nr XVIII/377/2019 Rady Miasta Rzeszowa.

Dla pozostałego obszaru projektu planu wznowiono prace projektowe, dokonując w części korekt wynikłych m.in. z uwzględnionych uwag złożonych do części I projektu.

Po zakończeniu prac projektowych nad rozwiązaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 –II „Dworzec, projekt ten został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 22 października do 20 listopada 2020 r. w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 4 grudnia 2020 r. wpłynęło 71 uwag, rozpatrzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem nr VIII/1114/2020 z dnia 23 grudnia 2020 r.

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, 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.

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. Żadna z wniesionych uwag nie została uwzględniona, lecz Prezydent postanowił o wyłączeniu dwóch terenów z obszaru objętego projektem planu 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 przez Prezydenta z obszaru uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego (położone w Rzeszowie, przy ul. Grottgiera, 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. Przy opracowaniu tego projektu wzięto pod uwagę wnioski dotyczące przedmiotowego obszaru, zarówno złożone wcześniej, w postaci uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, jak również wnoszone później, bezpośrednio do projektu planu, w trakcie jego opracowywania.

Projekt planu, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, został 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 [REDAKTOWANE],

[REDAKTOWANE], 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. Przedłożony projekt planu został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXIV/1844/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Uchwalony plan został przedłożony do Wojewody Podkarpackiego, celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.220.2023 z dnia 4 października 2023 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa.

W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną. Dokonano niezbędnych korekt w projekcie planu, wynikających z treści ww. rozstrzygnięcia nadzorczego, po czym projekt ten został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe urzędy i instytucje. W niektórych przypadkach projekt planu był uzgadniany lub opiniowany więcej niż jednokrotnie, np. przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

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

Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień do skorygowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, w dniu 15 stycznia 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił i obwieścił o wyłożeniu do publicznego wglądu tego projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu podano termin tego wyłożenia – od 23 stycznia do 12 lutego 2024 r., termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu – 8 lutego 2024 r., godzina 17:00, a także określono termin składania uwag do projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko – od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r.; w ogłoszeniu tym zawarto również dane adresowe oraz określono formę składanych uwag.

Na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, wyłożonym do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie pojawiły się żadne zainteresowane osoby. W terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko, tj. od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Zatem, w związku z wypełnieniem procedury planistycznej, przedkłada się 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 związku z powyższym, uwagi dotyczące obszaru objętego opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, nie uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, to uwagi wniesione w trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), które miało miejsce w dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r., z dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 5 maja 2021 r., z terminem składania uwag do wyłożonego projektu (wraz z prognozą) do 21 maja 2021 r. Owe uwagi wnieśli:

1. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 21 maja 2021 r.
2. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 21 maja 2021 r.

### Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Stosownie do art. 2 pkt. 1 ww. ustawy przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Stosownie do art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 3 pkt. 50 ww. ustawy oraz art. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez „zrównoważony rozwój” rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Stosownie do art. 72 ww. ustawy:

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
  - ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
  - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;

- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
  - uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
  - zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
  - uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
  - uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Powyższe wymagania określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

## Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi wniesione przez: [REDACTED], pismem w dniu 21 maja 2021 r.

Tereny, których dotyczą uwagi: oznaczone na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolami: U/UKSp, UKSp/Up; w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie te dwa tereny te stanowią jeden teren, oznaczony symbolem U.KS/M.

### Wnoszący uwagi kwestionują:

- 1) ustalenia § 3 ust. 1 pkt 4 i 6 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące wyznaczenia w tym projekcie odrębnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, oraz terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne, z dopuszczeniem usług niepublicznych, wnosząc jednocześnie o scalenie ww. terenów w jeden, przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi publiczne, usługi niepubliczne, usługi komunikacji publicznej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych;
- 2) ustalenia § 7 ust. 1 i 2, pkt 28 lit. f), g), s) oraz pkt. 32 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące ustalenia w granicach obszaru projektu tego planu strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje ochrona zabytkowej substancji strefy, wpisanej do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa, stanowiącej część tkanki miejskiej, wnosząc jednocześnie o wpisanie do ustaleń projektu planu zasady indywidualnego ustalenia / uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do ww. Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa;
- 3) ustalenia § 14 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, w tym:
  - a) § 14 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o uzupełnienie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie w tej części o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych,
  - b) § 14 ust. 2 pkt 1, dotyczący usytuowania linii rozgraniczających terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
  - c) § 14 ust. 2 pkt 2, 3, 4, 5, dotyczące zasad sytuowania zabudowy na terenie U/UKSp oraz niektórych współczynników związanych z tą zabudową, wnosząc jednocześnie o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 21 m do 30 m lub określenie wysokości dla głównej bryły budynku nie mniejszej niż 25 m, jako budynku średniowysokiego, o dopuszczenie kształtowania brył (zabudowy) jako dominant urbanistycznych na zamknięciach osi ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, jak również zamknięcia Placu Dworcowego stosowną pierzeją z dopuszczeniem dominanty,
  - d) § 14 ust. 2 pkt 5 lit. a), b), dotyczące zasad kształtowania pierzei zabudowy na terenie U/UKSp od strony ul. Grottera, z wnioskiem o zminimalizowanie wytycznych szczegółowych,

- e) § 14 ust. 6, dotyczący gabarytów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie wyższych części brył (zabudowy), do 9-10 kondygnacji, jako dominanty w kwartale (zabudowy),
  - f) § 14 ust. 2 pkt 7, dotyczący wskaźnika intensywności zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zwiększenie wskaźnika zabudowy z przedziału 0.15-2.7 do wysokości 6.0, z uwagi na zaplanowanie parkingu wielopoziomowego,
  - g) § 14 ust. 2 pkt 8, dotyczący zasad kształtowania dachów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie możliwości dachu budynku jako stropodachu, niekoniecznie o funkcji tarasu lub dachu zielonego, oraz o wykreślenie zapisów dotyczących kolorystyki dachów,
  - h) § 14 ust. 2 pkt 9, dotyczący zasad kształtowania elewacji zabudowy na terenie U/UKSp, oraz § 14 ust. 2 pkt 10 lit. a), b), dotyczący zasad rozmieszczenia reklam, szyldów lub znaków handlowych na zabudowie w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o wykreślenie szczegółowych zapisów określających wygląd i kolorystykę elewacji, w zamian za wpisanie do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków,
  - i) § 14 ust. 2 pkt 11 lit a), dotyczący wskaźnika miejsc parkingowych, wnosząc jednocześnie o zmianę zapisów dotyczących tego wskaźnika (ustalonego w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu planu), jako nieczytelnych i potencjalnie kontrowersyjnych w interpretacji,
  - j) § 14 ust. 2 pkt 11 lit b), dotyczący zasady rozmieszczania miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie parkingu dla komunikacji publicznej w kondygnacji parteru,
  - k) § 14 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
  - l) § 14 ust. 4 pkt 1 lit. a), b), c) oraz pkt 2 lit. a), b), c), dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp, z wnioskiem o dopuszczenie dojazdu do terenu od strony Placu Dworcowego znajdującego się po wschodniej stronie tego terenu, analogicznie do podobnego zapisu dotyczącego terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Uk;
- 4) ustalenia § 16 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne z dopuszczeniem usług niepublicznych, w tym:
- a) § 16 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu UKSp/Up oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania, z wnioskiem o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej ten teren oraz teren oznaczony na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U/UKSp, o likwidację podziałów wewnętrznych w obrębie terenu UKSp/Up, a także o scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/UKSp i UKSp/Up,
  - b) § 16 ust. 2, dotyczący zasad zabudowy i zagospodarowania terenu UKSp/Up, § 16 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu UKSp/Up, § 16 ust. 4, dotyczący zasad obsługi komunikacyjnej terenu UKSp/Up, wnosząc jednocześnie o ujednoczenie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dla tego terenu analogicznie do ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu tego planu symbolem U/UKSp, ze szczególnym uwzględnieniem zasady indywidualnego uzgodnienia każdego projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków;
- 5) przebieg granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, wnosząc jednocześnie zmianę przebiegu tej granicy w rejonie Placu Dworcowego, obecnie ustalonego częściowo po granicach działek geodezyjnych, czyli w odniesieniu do granic własności nieruchomości, jako „niedopuszczalnego z punktu widzenia urbanistyki miasta”.

### Sposób rozpatrzenia:

1. Uwagi uwzględnia się w części dotyczącej pkt 1, pkt 3 lit. a, lit. b, lit. d, lit. g, lit. h, lit. i, lit. j oraz lit. k, pkt 4 lit. a oraz lit. b z powyższego wyliczenia.
2. Uwag nie uwzględnia się w części dotyczącej pkt 2, pkt 3 lit. c, lit. e, lit. f oraz lit. l, a także pkt 5 z powyższego wyliczenia.

### Uzasadnienie:

Teren oznaczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U.KS/M, znajduje się w całości w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej. Ustanowienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej należy do podstawowych elementów techniki planistycznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako przepis prawa miejscowego, musi zawierać konkretne ustalenia dotyczące każdego aspektu treści planu (w tym konkretnym przypadku – ochrony konserwatorskiej), a nie dopuszczenie ewentualnych negocjacji potencjalnego inwestora z organem powołanym m.in. do uzgadniania lub opiniowania przepisów prawa miejscowego – pod rygorem stwierdzenia nieważności takiego planu. Dlatego do procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy etap uzgadniania i opiniowania przez właściwe organa; w tym konkretnym przypadku – przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyślu. Rezultatem takiego uzgodnienia jest jednoznaczny przepis prawa miejscowego, obowiązujący jednakowo wszystkich, zapisany jako ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne negocjacje potencjalnego inwestora z właściwym urzędem ochrony zabytków mogą mieć miejsce na zasadzie konsultacji odnośnie zgodności np. koncepcji architektonicznej lub projektu budowlanego z przepisami już obowiązującego prawa miejscowego w zakresie ochrony konserwatorskiej. W związku z tym, nie mogą zostać zrealizowane oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie wpisania do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do „każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Zwiększenie wysokości zabudowy do 30 m oraz analogiczne zwiększenie niektórych wskaźników zabudowy, wraz z dopuszczeniem kształtowania brył zabudowy jako dominant urbanistycznych na zamknięciu ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, a także Placu Dworcowego, stoi w sprzeczności z podstawowymi wytycznymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczana w Studium dla obszaru objętego planem to 20 m. w ustaleniach projektu planu została ona zwiększona do 24 m, w związku z wysokością ustaloną w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” oraz w związku z warunkami właściwego urzędu ochrony zabytków. Inne wskaźniki zabudowy, zawarte w ustaleniach projektu mpzp nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, również przekraczają wskaźniki przewidywane dla tego obszaru w obowiązującym Studium, co z kolei wynika z dopuszczeniem na tym obszarze zasad zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej. Jednak nie jest możliwe zwiększenie wskaźników zabudowy, w tym wysokości zabudowy, do poziomów postulowanych we wniesionych uwagach.

Rozszerzenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu, czyli terenu o symbolu U.KS/M, o dopuszczenie dojazdu z Placu Dworcowego nie jest możliwe ze względu na niedawno ukształtowany układ komunikacyjny w obrębie tego Placu. Przestrzeń Placu Dworcowego została przewidziana do ukształtowania ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalonego w 2019 r. Zrealizowany w obrębie Placu Dworcowego układ dróg pieszych i rowerowych, a także układ jezdni w ciągu ul. Grotgiera, na odcinku przylegającym do Placu Dworcowego, wyklucza dostępność kołową do obszaru planu od strony Placu Dworcowego, pozostawiając oczywiście nieograniczone możliwości dojścia pieszego. Jednocześnie ustalenia projektu planu dopuszczają dostępność kołową na poziomie „-1”, w powiązaniu z parkingiem podziemnym zrealizowanym pod Placem Dworcowym. W związku z powyższym, postulowane przez wnoszących uwagi rozszerzenie obsługi komunikacyjnej obszaru

planu o dojazd w poziomie terenu od strony wschodniej, z Placu Dworcowego, jest już niemożliwe do zrealizowania, a poza tym – nieuzasadnione, jeśli wziąć pod uwagę możliwość dojazdu z odcinków ul. Grunwaldzkiej oraz ul. Grottgera, przylegających do obszaru planu od zachodu i od południa.

Postulowana przez wnoszących uwagę korekta przebiegu granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie od strony Placu Dworcowego, jest niemożliwa. Wiąże się ona z koniecznością podjęcia decyzji przez Radę Miasta Rzeszowa o zmianie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, ponieważ granica obszaru objętego projektem planu jest jednocześnie granicą ww. planu, uchwalonego i obowiązującego. Biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne miasta, w tym budowę pierwszej „miejskiej” części Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, prawdopodobieństwo podjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o zmianie obowiązującego planu miejscowego, stanowiącego podstawę prawną dla tej prestiżowej inwestycji, w celu realizacji ambicji architektonicznych potencjalnego inwestora na sąsiednim terenie, jest praktycznie zerowe. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi dotyczące korekty granicy obszaru planu po wschodniej stronie tego obszaru są nieuzasadnione.

W związku z powyższym, wagi w przedmiotowej części nie mogą być uwzględnione.

2. Uwagi wniesione przez: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], pismem w dniu 21 maja 2021 r.

Tereny, których dotyczą uwagi: oznaczone na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolami: U/UKSp, UKSp/Up; w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie te dwa tereny te stanowią jeden teren, oznaczony symbolem U.KS/M.

Wnoszący uwagi kwestionują:

- 1) ustalenia § 3 ust. 1 pkt 4 i 6 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące wyznaczenia w tym projekcie odrębnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, oraz terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne, z dopuszczeniem usług niepublicznych, wnosząc jednocześnie o scalenie ww. terenów w jeden, przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi publiczne, usługi niepubliczne, usługi komunikacji publicznej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych;
- 2) ustalenia § 7 ust. 1 i 2, pkt 28 lit. f), g), s) oraz pkt. 32 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące ustalenia w granicach obszaru projektu tego planu strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje ochrona zabytkowej substancji strefy, wpisanej do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa, stanowiącej część tkanki miejskiej, wnosząc jednocześnie o wpisanie do ustaleń projektu planu zasady indywidualnego ustalenia / uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do ww. Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa;
- 3) ustalenia § 14 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, w tym:
  - a) § 14 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o uzupełnienie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A

- „Dworzec” w Rzeszowie w tej części o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych,
- b) § 14 ust. 2 pkt 1, dotyczący usytuowania linii rozgraniczających terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
  - c) § 14 ust. 2 pkt 2, 3, 4, 5, dotyczące zasad sytuowania zabudowy na terenie U/UKSp oraz niektórych współczynników związanych z tą zabudową, wnosząc jednocześnie o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 21 m do 30 m lub określenie wysokości dla głównej bryły budynku nie mniejszej niż 25 m, jako budynku średniowysokiego, o dopuszczenie kształtowania brył (zabudowy) jako dominant urbanistycznych na zamknięciach osi ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, jak również zamknięcia Placu Dworcowego stosowną pierzeją z dopuszczeniem dominanty,
  - d) § 14 ust. 2 pkt 5 lit. a), b), dotyczące zasad kształtowania pierzei zabudowy na terenie U/UKSp od strony ul. Grottgera, z wnioskiem o zminimalizowanie wytycznych szczegółowych,
  - e) § 14 ust. 6, dotyczący gabarytów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie wyższych części brył (zabudowy), do 9-10 kondygnacji, jako dominanty w kwartale (zabudowy),
  - f) § 14 ust. 2 pkt 7, dotyczący wskaźnika intensywności zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zwiększenie wskaźnika zabudowy z przedziału 0.15-2.7 do wysokości 6.0, z uwagi na zaplanowanie parkingu wielopoziomowego,
  - g) § 14 ust. 2 pkt 8, dotyczący zasad kształtowania dachów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie możliwości dachu budynku jako stropodachu, niekoniecznie o funkcji tarasu lub dachu zielonego, oraz o wykreślenie zapisów dotyczących kolorystyki dachów,
  - h) § 14 ust. 2 pkt 9, dotyczący zasad kształtowania elewacji zabudowy na terenie U/UKSp, oraz § 14 ust. 2 pkt 10 lit. a), b), dotyczący zasad rozmieszczenia reklam, szyldów lub znaków handlowych na zabudowie w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o wykreślenie szczegółowych zapisów określających wygląd i kolorystykę elewacji, w zamian za wpisanie do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków,
  - i) § 14 ust. 2 pkt 11 lit a), dotyczący wskaźnika miejsc parkingowych, wnosząc jednocześnie o zmianę zapisów dotyczących tego wskaźnika (ustalonego w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu planu), jako nieczytelnych i potencjalnie kontrowersyjnych w interpretacji,
  - j) § 14 ust. 2 pkt 11 lit b), dotyczący zasady rozmieszczania miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie parkingu dla komunikacji publicznej w kondygnacji parteru,
  - k) § 14 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
  - l) § 14 ust. 4 pkt 1 lit. a), b), c) oraz pkt 2 lit. a), b), c), dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp, z wnioskiem o dopuszczenie dojazdu do terenu od strony Placu Dworcowego znajdującego się po wschodniej stronie tego terenu, analogicznie do podobnego zapisu dotyczącego terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Uk;
- 4) ustalenia § 16 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne z dopuszczeniem usług niepublicznych, w tym:
- a) § 16 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu UKSp/Up oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania, z wnioskiem o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej ten teren oraz teren oznaczony na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego

nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U/UKSp, o likwidację podziałów wewnętrznych w obrębie terenu UKSp/Up, a także o scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/UKSp i UKSp/Up,

- b) § 16 ust. 2, dotyczący zasad zabudowy i zagospodarowania terenu UKSp/Up, § 16 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu UKSp/Up, § 16 ust. 4, dotyczący zasad obsługi komunikacyjnej terenu UKSp/Up, wnosząc jednocześnie o ujednoczenie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dla tego terenu analogicznie do ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu tego planu symbolem U/UKSp, ze szczególnym uwzględnieniem zasady indywidualnego uzgodnienia każdego projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków;
- 5) przebieg granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, wnosząc jednocześnie zmianę przebiegu tej granicy w rejonie Placu Dworcowego, obecnie ustalonego częściowo po granicach działek geodezyjnych, czyli w odniesieniu do granic własności nieruchomości, jako „niedopuszczalnego z punktu widzenia urbanistyki miasta”.

#### Sposób rozpatrzenia:

1. Uwagi uwzględnia się w części dotyczącej pkt 1, pkt 3 lit. a, lit. b, lit. d, lit. g, lit. h, lit. i, lit. j oraz lit. k, pkt 4 lit. a oraz lit. b z powyższego wyliczenia.
2. Uwag nie uwzględnia się w części dotyczącej pkt 2, pkt 3 lit. c, lit. e, lit. f oraz lit. l, a także pkt 5 z powyższego wyliczenia.

#### Uzasadnienie:

Teren oznaczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U.KS/M, znajduje się w całości w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej. Ustanowienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej należy do podstawowych elementów techniki planistycznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako przepis prawa miejscowego, musi zawierać konkretne ustalenia dotyczące każdego aspektu treści planu (w tym konkretnym przypadku – ochrony konserwatorskiej), a nie dopuszczenie ewentualnych negocjacji potencjalnego inwestora z organem powołanym m.in. do uzgadniania lub opiniowania przepisów prawa miejscowego – pod rygorem stwierdzenia nieważności takiego planu. Dlatego do procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy etap uzgadniania i opiniowania przez właściwe organa; w tym konkretnym przypadku – przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyślu. Rezultatem takiego uzgodnienia jest jednoznaczny przepis prawa miejscowego, obowiązujący jednakowo wszystkich, zapisany jako ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne negocjacje potencjalnego inwestora z właściwym urzędem ochrony zabytków mogą mieć miejsce na zasadzie konsultacji odnośnie zgodności np. koncepcji architektonicznej lub projektu budowlanego z przepisami już obowiązującego prawa miejscowego w zakresie ochrony konserwatorskiej. W związku z tym, nie mogą zostać zrealizowane oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie wpisania do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do „każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Zwiększenie wysokości zabudowy do 30 m oraz analogiczne zwiększenie niektórych wskaźników zabudowy, wraz z dopuszczeniem kształtowania brył zabudowy jako dominant urbanistycznych na zamknięciu ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, a także Placu Dworcowego, stoi w sprzeczności z podstawowymi wytycznymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczana w Studium dla obszaru objętego planem to 20 m. w ustaleniach projektu planu została ona zwiększona do 24 m, w związku z wysokością ustaloną w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” oraz w związku z warunkami właściwego urzędu ochrony zabytków. Inne wskaźniki zabudowy, zawarte

w ustaleniach projektu mpzp nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, również przekraczają wskaźniki przewidywane dla tego obszaru w obowiązującym Studium, co z kolei wynika z dopuszczeniem na tym obszarze zasad zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej. Jednak nie jest możliwe zwiększenie wskaźników zabudowy, w tym wysokości zabudowy, do poziomów postulowanych we wniesionych uwagach.

Rozszerzenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu, czyli terenu o symbolu U.KS/M, o dopuszczenie dojazdu z Placu Dworcowego nie jest możliwe ze względu na niedawno ukształtowany układ komunikacyjny w obrębie tego Placu. Przestrzeń Placu Dworcowego została przewidziana do ukształtowania ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalonego w 2019 r. Zrealizowany w obrębie Placu Dworcowego układ dróg pieszych i rowerowych, a także układ jezdni w ciągu ul. Grottgera, na odcinku przylegającym do Placu Dworcowego, wyklucza dostępność kołową do obszaru planu od strony Placu Dworcowego, pozostawiając oczywiście nieograniczone możliwości dojścia pieszego. Jednocześnie ustalenia projektu planu dopuszczają dostępność kołową na poziomie „-1”, w powiązaniu z parkingiem podziemnym zrealizowanym pod Placem Dworcowym. W związku z powyższym, postulowane przez wnoszących uwagi rozszerzenie obsługi komunikacyjnej obszaru planu o dojazd w poziomie terenu od strony wschodniej, z Placu Dworcowego, jest już niemożliwe do zrealizowania, a poza tym – nieuzasadnione, jeśli wziąć pod uwagę możliwość dojazdu z odcinków ul. Grunwaldzkiej oraz ul. Grottgera, przylegających do obszaru planu od zachodu i od południa.

Postulowana przez wnoszących uwagę korekta przebiegu granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie od strony Placu Dworcowego, jest niemożliwa. Wiąże się ona z koniecznością podjęcia decyzji przez Radę Miasta Rzeszowa o zmianie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, ponieważ granica obszaru objętego projektem planu jest jednocześnie granicą ww. planu, uchwalonego i obowiązującego. Biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne miasta, w tym budowę pierwszej „miejskiej” części Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, prawdopodobieństwo podjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o zmianie obowiązującego planu miejscowego, stanowiącego podstawę prawną dla tej prestiżowej inwestycji, w celu realizacji ambicji architektonicznych potencjalnego inwestora na sąsiednim terenie, jest praktycznie zerowe. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi dotyczące korekty granicy obszaru planu po wschodniej stronie tego obszaru są nieuzasadnione.

W związku z powyższym, uwagi w przedmiotowej części nie mogą być uwzględnione.

*W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/213 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz.902).  
Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.*

## UZASADNIENIE

do uchwały nr XCIV/2130/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2024 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. 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. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła ten plan uchwałą nr XVIII/377/2019 z dnia 24 września 2019 r.

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, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 22 października 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 uchwały o uchwaleniu 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 ten 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 w projekcie planu, a następnie, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, 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.

Projekt planu, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, był wyłożony do wglądu publicznego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 12 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r. 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, 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, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wraz z niezbędnymi załącznikami, 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, przedłożono Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia. Przedłożony projekt planu został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXIV/1844/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Uchwalony plan został przedłożony do Wojewody Podkarpackiego, celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.220.2023 z dnia 4 października 2023 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną. Dokonano niezbędnych korekt w projekcie planu, po czym projekt ten został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe urzędy i instytucje. W niektórych przypadkach projekt planu był uzgadniany lub opiniowany więcej niż jednokrotnie, np. przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień do skorygowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, w dniu 15 stycznia 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił i obwieścił o wyłożeniu do publicznego wglądu tego projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu podano termin tego wyłożenia – od 23 stycznia do 12 lutego 2024 r., termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu – 8 lutego 2024 r., godzina 17:00, a także określono termin składania uwag do projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko – od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r.; w ogłoszeniu tym zawarto również dane adresowe oraz określono formę składanych uwag.

Na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, wyłożonym do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie pojawiły się żadne zainteresowane osoby. W terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko, tj. od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Zatem, w związku z wypełnieniem procedury planistycznej, przedkłada się 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.

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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 „Dworzec” w Rzeszowie był sporządzany na podstawie uchwały Nr LX/1098/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r.

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 wnosić 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.

Projekt planu został sporządzony przez pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, w zespole urbanistycznym oraz w zespołach specjalistycznych.

Projekt planu był sporządzany w kilku etapach.

Z obszaru objętego uchwałą Rady Miasta Rzeszowa o przystąpieniu do sporządzenia 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: Batorego, Styki i Żółkiewskiego, biegnąca pod nowym wiaduktem kolejowym). W ten sposób wyznaczony 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 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie 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 „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, ze względu na warunki konserwatorskie zawarte w postanowieniu Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnieniu projektu mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie, a także w związku z potrzebą pilnego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Placu Dworcowego oraz na odcinku ul. Grottgera, przylegającym do tego placu (w związku z inwestycją w komunikację publiczną, projektowaną na tym terenie), dokonano podziału obszaru objętego tym opracowaniem, wyodrębniając obszar o powierzchni ok. 1,73 ha, objęty ustaleniami 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 „Dworzec” w Rzeszowie, a z drugiej – z wyłączeniem z obszaru opracowania niektórych terenów kolejowych, do ewentualnego dopracowania na innym etapie sporządzania projektu planu. Nowy projekt mpzp nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie, obejmujący obszar o powierzchni ok. 14,97 ha, powstał m.in. z uwzględnieniem stosownych zmian i uzupełnień, wynikających z uwag wniesionych do projektu mpzp nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie, 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 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie 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 ostatnie 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 zastrzeżeniem 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, wraz z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta 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,

obejmujący obszar o powierzchni ok. 14,81 ha, oznaczony został numerem 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia, 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. Plan ten 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 wynikających z treści ww. rozstrzygnięcia nadzorczego 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.

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

W dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r. odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, a w dniu 5 maja 2021 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu. 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 obejmował 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, o łącznej powierzchni ok. 1,32 ha, 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

[redacted], 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 mpzp nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie został opracowany wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

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 [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], 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 powyższym, 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. Przedłożony projekt planu został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXIV/1844/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Uchwalony plan został przedłożony do Wojewody Podkarpackiego, celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.220.2023 z dnia 4 października 2023 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa.

W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną. Dokonano niezbędnych korekt w projekcie planu, wynikających z treści ww. rozstrzygnięcia nadzorczego, po czym projekt ten został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe urzędy i instytucje. W niektórych przypadkach projekt planu był uzgadniany lub opiniowany więcej niż jednokrotnie, np. przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

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

Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień do skorygowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, w dniu 15 stycznia 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił i obwieścił o wyłożeniu do publicznego wglądu tego projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu podano termin tego wyłożenia – od 23 stycznia do 12 lutego 2024 r., termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu – 8 lutego 2024 r., godzina 17:00, a także określono termin składania uwag do projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko – od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r.; w ogłoszeniu tym zawarto również dane adresowe oraz określono formę składanych uwag.

Na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, wyłożonym do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie pojawiły się żadne zainteresowane osoby. W terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko, tj. od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Zatem, w związku z wypełnieniem procedury planistycznej, przedkłada się 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.

*art. 1 ust. 3*

W trakcie procedowania kolejnych etapów projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony stanu zagospodarowania części terenu (zabytkowe magazyny kolejowe), jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania (nowa inwestycja komunikacyjno-usługowa, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowych). Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w do art.1 ust. 3 ustawy.

Obszar opracowania projektu mpzp nr 253/5/2013 III „Dworzec” w Rzeszowie 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. Obszar opracowania projektu nowego planu przeznaczony jest w planie obowiązującym pod:

- 1) usługi oraz komunikację samochodową, w tym pod dworzec autobusowy, z infrastrukturą techniczną (w części południowej, na terenie istniejącego dworca PKS);
- 2) usługi publiczne w zakresie komunikacji publicznej, a także pod usługi administracji i kultury, z dopuszczeniem parkingów oraz usług komercyjnych (w północnej części, pomiędzy istniejącym dworcem PKS a torami stacji kolejowej Rzeszów Główny).

Pomimo upływu ponad 16 lat od uchwalenia planu obowiązującego oraz ponad 12 lat od uchwalenia zmiany tego planu, ustalenia planu obowiązującego oraz jego zmiany nie zostały zrealizowane. Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie nowego przeznaczenia terenu oraz nowych zasad jego zabudowy i zagospodarowania, w związku z aktualnymi potrzebami występującymi na obszarze objętym opracowaniem tego planu (w tym m.in. w dostosowaniu do obecnej struktury własności), umożliwi realizację inwestycji o charakterze śródmiejskim, w zgodzie z wizją miasta zwartej i uporządkowanego przestrzennie.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu 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.

W chwili przystąpienia do sporządzania planu, na przedmiotowym obszarze obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r. Obecnie na przedmiotowym obszarze obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. Obszar opracowania projektu planu w całości znajduje się w granicach wyznaczonego w nowej edycji Studium obszaru wielofunkcyjnego (A.MU.1).

Na obszarach wielofunkcyjnych, oznaczonych symbolem MU, ustalono funkcje dominujące (usługi regionalne, usługi ogólnomiejskie, mieszkalnictwo), funkcje uzupełniające (usługi podstawowe, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna i transportowa, obsługa komunikacji) oraz funkcje dopuszczone (produkcja nieuciążliwa, wody powierzchniowe śródlądowe). W związku z tym, na obszarze wielofunkcyjnym A.MU.1 możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej (usługi regionalne, ogólnomiejskie oraz podstawowe), zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej lub jednorodzinnej), a także zabudowy produkcyjnej (produkcja nieuciążliwa).

Ponadto przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie rejonu zabudowy śródmiejskiej, wyznaczonego w obowiązującym Studium, co umożliwi dopuszczenie w planie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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. W związku z tym, niektóre parametry i wskaźniki zabudowy, ustalone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, nawiązują do ustaleń planu obowiązującego.

*art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2*

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 (położonego pomiędzy dworcem PKS a torami stacji kolejowej Rzeszów Główny), 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 ustala zasady zabudowy i zagospodarowania obydwu tych terenów, jako jednego terenu inwestycyjnego.

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, w szczególności na odcinku bezpośrednio przylegającym do ul. Grottgera (wyszczególnionym zarówno w tekście projektu planu, jak i na jego rysunku). Ograniczenia te mają swe źródło we wnioskach właściwego urzędu ochrony zabytków, pieczołowicie dopilnowanych na etapie uzgadniania projektu planu. Różnica w stosunku do ustaleń planu obowiązującego jest taka, że nowa zabudowa nie jest już 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 pierzei 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. Wynika to również z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przewidującego wielofunkcyjny charakter zabudowy w granicach 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.

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 ██████████

██████████ 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 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 10 i 13*

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. Jedna 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. Ustalono przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania, kontynuując założenia planu obowiązującego. Uwzględniono wnioski w zakresie, w jakim nie koliduje to z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi. Przyjęte ustalenia poprawią warunki inwestowania, a także spowodują wzrost podatków od budynków i gruntów.

*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.

*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.

Ustalono 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.

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa przyjętego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r., a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszów. Częścią tego dokumentu jest wieloletni program sporządzania planów miejscowych, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2023 – III „Dworzec” w Rzeszowie znajduje się w grupie planów przewidywanych do kontynuowania oraz do uchwalenia w I kwartale 2024 r.

Uchwalenie tego planu będzie wartościowym i efektywnym uzupełnieniem struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części Miasta i jego Śródmieścia, pełniącej funkcję wyjątkową dla wizerunku Rzeszowa, a także dla skomunikowania z jego otoczeniem.

- 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.

*W Uzasadnieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz.902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.*