

Uchwała Nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia \_\_\_\_ 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 przeznaczają się 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]:
- a) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m, z uwzględnieniem lit. c,
  - b) gabaryty zabudowy – budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - c) dachy – w kolorze ceglasczerwonym, dwuspadowe, o kalenicy w osi podłużnej tych budynków, zrównanej w poziomie z kalenicą istniejącego dachu stromeo,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych –  $30^{\circ}$ , z tolerancją do  $0,5^{\circ}$ ,
  - e) drzwi zewnętrzne – przeszklone na nie mniej niż 50% powierzchni każdych drzwi,
  - f) elewacje – otynkowane, przy czym dopuszcza się odsłonięte i wyeksponowane ceglane wątki elewacji, jako uzupełnienie lub alternatywę dla pokrycia tynkiem,
  - g) 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:
- a) dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej tych usług,
  - b) 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,
  - c) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każdych 5 lokali mieszkalnych,
  - d) 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:
- a) 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,
  - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - c) 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:
- 1) dojazd i dojście:
    - a) z ulicy Grottgera, znajdującej się po południowej stronie terenu, poza granicami obszaru planu, oraz z ulicy Grunwaldzkiej, znajdującej się po zachodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
    - b) dodatkowo – dopuszcza się dojazd lub dojście na poziomie kondygnacji podziemnej, z terenu Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu;
  - 2) dojście:
    - a) z Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
    - b) z ciągu pieszego z kładką nad torami stacji kolejowej Rzeszów Główny, zaplanowanego po północno-zachodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu.

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