

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 wносить wnioski do projektu planu. Wpłynęło 5 wniosków, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, a także wnioski zainteresowanych osób, złożone po terminie, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W czasie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu planu. Ponadto udzielane były informacje (przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, które opracowywało projekt), dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 wywieszone w siedzibach Urzędu Miasta Rzeszowa; zostało ono również zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

W związku z zaostreniem 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 Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., zarówno złożone wcześniej, w postaci uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, jak również wniesione później, do projektu planu.

Projekt 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 Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., natomiast w ww. terminie nie wniesiono żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi wniesione do projektu planu zostały w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zgodnie z jego zarządzeniem nr 0050/240/2023 z dnia 29 maja 2023 r. W związku z 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 zwartego 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 wymaganych 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 umożliwia 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 zachodnich skrajach 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 Pana Piotra Klimczaka, reprezentującego Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Rzeszowie S.A., w trakcie wyłożenia do wglądu publicznego tego projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które to wyłożenie miało miejsce w dniach od 12 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r., wprowadzono zmiany w projekcie planu, które miały na celu faktyczne uwzględnienie wniesionych uwag. Dotyczą one:

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

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

W projekcie planu, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu 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. Jedną z tych przepraw to istniejący tunel pomiędzy Placem Dworcowym a ul. Kochanowskiego, a druga to zaplanowana kładka piesza na przedłużeniu ul. Grunwaldzkiej, przewidywana w uśrednionych 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.