

PROJEKT

Uchwała nr .../ ... /2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym 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 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 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 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 2,22 ha, położony na osiedlu Śródmieście w Rzeszowie, w rejonie Placu Dworcowego, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego, wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1) 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, o powierzchni ok. 1,19 ha;
- 2) 1KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni ok. 1,01 ha;
- 3) 1KOR – teren placu, o powierzchni ok. 0,02 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 3) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zdefiniowaną z Polskiej Normy PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 4) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 5) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 6) usługach ogólnomiejских – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 7) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne;
- 8) obiekt o cechach zabytkowych – obiekt o wartości historycznej, potwierdzonej specjalistyczną oceną, którego zachowanie leży w interesie społecznym.

2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na terenach objętych planem miejscowym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obejmuje się ochroną:

- 1) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 26, wpisany do rejestru zabytków, nr rej. zabytków A-1248, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {1:A-1248};
- 2) obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:
 - a) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 18, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.10};
 - b) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 20, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.11};
 - c) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 22, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.12};
 - d) dom – kamienica przy ulicy Żeromskiego 3, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.13};
 - e) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 28, ulicy Żeromskiego 1, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.14};
 - f) dom – kamienica przy ulicy św. Mikołaja 2, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.15};
 - g) blok mieszkalny przy ulicy św. Mikołaja 4, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.25};
- 3) inne obiekty o cechach zabytkowych:
 - a) Hotel Polonia przy ul. Grottgera 16, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.1};
 - b) kiosk uliczny, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
 - c) kamienica przy ul. Żeromskiego 5, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.3};
- 4) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa.

2. Tereny położone w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, przy czym:

- 1) w odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. c:
 - a) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
 - b) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach;
- 2) w odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a – nakazuje się zachowanie wysokości budynku i geometrii dachu;
- 3) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 1 w pkt 3 lit. b – nakazuje się zachowanie oryginalnej formy.

§ 6. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach niniejszej uchwały.

§ 7. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się zasady zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu, jako podziemnych lub jako wbudowanych w architekturę obiektów;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jako podziemnych lub jako wbudowanych w architekturę obiektów, 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 uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm,
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm, kanały tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 63 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN, oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 11) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii:

PROJEKT

- a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem § 5 ust. 2 pkt 1 lit. b,
- b) kolektory słoneczne,
- c) pompy ciepła,
- d) magazyny energii.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do 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 i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu wystąpienia z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, instalacji odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - instalacji fotowoltaicznych,
 - magazynów energii.

§ 9. Gospodarowanie odpadami:

- 1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) gospodarowanie odpadami pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji publicznej kołowej i pieszej w granicach obszaru planu tworzy droga publiczna lokalna, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL, będąca częścią ul. Grottgera i ul. Asnyka;
- 2) system komunikacji publicznej pieszej w granicach obszaru planu tworzy dodatkowo plac, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOR.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:

- 1) ul. Grottgera;
- 2) ul. Asnyka;
- 3) ul. św. Mikołaja;

- 4) ul. Żeromskiego.

§ 11. 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

§ 12. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi handlu hurtowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja piesza,
 - c) zieleń urządzona.

2. Charakter usług – usługi regionalne lub ogólnomiejskie, uzupełniając dopuszcza się usługi podstawowe.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się wysunięcie na nie więcej niż 2m poza tę linię takich części obiektów jak: okapy, gzymsy, balkony, daszki nad wejściem, tarasy, schody zewnętrzne, rampy, pochylnie itp.;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji +1 lub wyższych – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 99,5%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 21m;
- 8) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 9) nakazuje się lokalizację przejścia pieszego w formie prześwitu w zabudowie w poziomie parteru, pomiędzy terenem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOR, a wewnątrz kwartału, o szerokości nie mniejszej niż 5m, w miejscu wskazanym w części graficznej planu miejscowego;
- 10) zasady lokalizacji i zagospodarowania przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej,
 - b) zieleń urządzona – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 15m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 0° do 90°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

PROJEKT

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL lub z ul. św. Mikołaja, zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
 - a) dla usług – 0,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każdych 10 lokali mieszkalnych.

§ 13. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KDL – teren drogi lokalnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) parkingi,
 - 2) infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, telekomunikacja, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, ciepłownictwo.
2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7,0 m;
 - 2) drogi dla pieszych – po obu stronach jezdni;
 - 3) droga dla rowerów – co najmniej po jednej stronie jezdni;
 - 4) zasady lokalizacji i zagospodarowania przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
 - a) parkingi dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
 - b) infrastruktura techniczna – zgodnie z przepisami określonymi w §8 ust. 1 niniejszej uchwały;
 - 5) dopuszcza się wykorzystywanie w sposób dotychczasowy elementów zabudowy, w postaci: schodów zewnętrznych, pochylni, daszków nad wejściem, wskazanych w części graficznej planu miejscowego, w tym ich remont lub przebudowę.

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KOR – teren placu, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu detalicznego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się lokalizację kiosku ulicznego, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
 - 2) realizację usług handlu dopuszcza się wyłącznie w obiekcie, o którym mowa w pkt 1;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1 – z drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDL.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§ 15. 1. Traci moc uchwała nr XVIII/377/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Poz. 4939 z dnia 18 października 2019 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

PROJEKT

2. Traci moc uchwała nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Poz. 2698 z dnia 27 lipca 2021 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny