



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 5 października 2023 r.

Poz. 4537

### UCHWAŁA NR LXXXIV/1844/2023 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688),

Rada Miasta Rzeszowa

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 XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,32 ha, położony w centralnej części Rzeszowa, przy ul. Grotgera i ul. Grunwaldzkiej, a także przy Placu Dworcowym w Rzeszowie.

§ 3. 1. W granicach obszaru planu wyznacza się teren zabudowy usługowej, w tym usługi komunikacji, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.KS/M.

2. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się część terenu, oznaczoną symbolem w nawiasie kwadratowym, na której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach przeznaczenia ustalonego w planie.

3. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne, spełniające funkcje użytkowe budynków, takie jak: wiaty, otwarte garaże itp.;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt. 1, w tym: schodów, ramp, tarasów, balkonów, gzymsów, zadaszeń itp.;
- 3) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

2. Przywołane w planie nazwy ulic i placów są nazwami obowiązującymi w dniu przyjęcia niniejszej uchwały przez Radę Miasta Rzeszowa.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów lub urządzeń z obiektami lub urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji urządzeń lub obiektów istniejących, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  90 mm;
- 5) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm, kanały sanitarne tłoczne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  90 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm;
- 7) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  40 mm;
- 8) rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  20 mm;
- 9) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN;
- 10) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;

11) dopuszcza się odnawialne źródła energii, takie jak: instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych, kolektory słoneczne, pompy ciepła, magazyny energii itp. – z wyłączeniem obiektów oznaczonych jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  125 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi lub roztopowymi:
  - a) wody opadowe lub roztopowe nakazuje się zagospodarować w miejscu wystąpienia, poprzez retencję, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do kanalizacji deszczowej,
  - b) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (przystanki oraz miejsca postojowe dla autobusów, drogi manewrowe, parkingi) nakazuje się odprowadzić do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, z dopuszczeniem retencji;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego ciśnienia znajdującej się poza granicami obszaru planu;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną:
  - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu ziemnego, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, a w szczególności z instalacji fotowoltaicznych lub magazynów energii;
- 9) świadczenie usług telekomunikacyjnych drogą przewodową – za pomocą podziemnych sieci telekomunikacyjnych.

§ 8. 1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gospodarowanie odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności usługowej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

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

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.KS/M 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 zrealizować w postaci dworca autobusowego, z przystankami, miejscami postojowymi dla autobusów i drogami manewrowymi, zlokalizowanymi w poziomie parteru;
- 2) inne funkcje usługowe dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach zabudowy, w tym w kondygnacji podziemnej;
- 3) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się wyłącznie na dwóch najwyższych kondygnacjach zabudowy, z uwzględnieniem pkt 12;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 83% powierzchni terenu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – od 2,0 do 4,5;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) nie większa niż 24 m, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) w odległości nie mniejszej niż 4,5 m od wyszczególnionego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B – nie większa niż 16,5 m;
- 9) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały:
  - a) budynki od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się nie więcej niż 1 kondygnację podziemną,
  - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej 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 najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych, w odległości nie mniejszej niż 4,5 m od wyszczególnionego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B – nie większy niż 16,5 m;
- 10) geometria dachów – dachy płaskie, wielospadowe;
- 11) na części elewacji budynków od strony ulicy Grottgera, związanej z wyszczególnionym odcinkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonym na rysunku planu symbolami A- i -B:
  - a) nakazuje się podziały poziome i pionowe, architektoniczne lub plastyczne, dzielące tę elewację na nie mniej niż pięć segmentów pionowych oraz na nie mniej niż dwa pasy poziome,
  - b) nakazuje się podcień na całej długości tego odcinka elewacji, w poziomie parteru, przeznaczony dla pieszych, o szerokości nie mniejszej niż 2,7 m, mierzonej od wyszczególnionego odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolami A- i -B,
  - c) wymiar pionowy podcienia, o którym mowa w lit. b, mierzony od poziomu terenu do spodu konstrukcji zabudowy nad tym podcieniem – nie mniejszy niż 4,5 m;
- 12) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu, oznaczoną symbolem [u], do zagospodarowania pod zabudowę usługową, z zakazem zabudowy mieszkaniowej;
- 13) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy, określone w pkt. 1-3 oraz w pkt. 8-11, nie dotyczą terenu wydzielonego o symbolu [u];
- 14) w obrębie terenu wydzielonego o symbolu [u]:
  - a) nakazuje się funkcje usługowe związane z obsługą podróżnych, takie jak: kasy, poczekalnie, punkty informacyjne, handel, gastronomia itp.,
  - b) dopuszcza się funkcje usługowe związane z administracją, kulturą lub rozrywką,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów, oznaczonych na rysunku planu jako wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, w szczególności o tarasy w poziomie parteru istniejących obiektów, a także schody lub pochylnie prowadzące z poziomu tych tarasów na docelowy poziom terenu, z uwzględnieniem lit. d,
  - d) dopuszcza się wiaty lub zadaszenia, o wysokości do 12 m, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, przy czym nakazuje się przeszklenie tych wiat lub zadaszeń na powierzchni nie mniejszej niż 75% powierzchni każdej połaci, a także zakazuje się ich łączenia z dachami na istniejących budynkach;
- 15) w przypadku przebudowy lub rozbudowy obiektów, o których mowa w pkt. 14 lit. c, istniejących w obrębie terenu wydzielonego o symbolu [u]:

- a) wysokość zabudowy – do 12 m,
  - b) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały – budynki o 1 kondygnacji nadziemnej, o wymiarze mierzonym od średniego poziomu terenu na styku z danym obiektem do najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, nie większym niż 12 m,
  - c) dachy na istniejących budynkach – dwuspadowe, o kalenicy w osi podłużnej tych budynków, w kolorze ceglastoczerwonym,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych na budynkach –  $30^{\circ}$ , z tolerancją do  $0,5^{\circ}$ ,
  - e) nakazuje się przeszklenie wszystkich drzwi na nie mniej niż 50% powierzchni każdych drzwi,
  - f) nakazuje się przywrócić kształtów i obramowań otworów okiennych i drzwiowych z łukowymi nadprożami w południowej elewacji istniejących obiektów, o których mowa w pkt. 14 lit. c, w miejscach, gdzie zostały one uprzednio usunięte bądź przebudowane na otwory o nadprożach poziomych lub na otwory bez obramowań, przy czym nakazuje się przyjąć za wzór wielkość, proporcje, kształt oraz wzajemne usytuowanie otworów drzwiowych i okiennych z łukowymi nadprożami oraz ich obramowań, zachowanych na elewacji północnej istniejących obiektów,
  - g) nakazuje się pokrycie elewacji tynkiem, przy czym, jako alternatywę dla takiego pokrycia lub uzupełnienie tego pokrycia, dopuszcza się odsłonięcie i wyeksponowanie ceglanych wątków elewacji;
- 16) miejsca parkingowe dla samochodów:
- a) dla usług handlu – nie mniej niż 1 miejsce do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych usług oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każde kolejne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla innych usług – nie mniej niż 1 miejsce do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych usług oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każde kolejne 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla funkcji mieszkaniowej – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - d) miejsca te nakazuje się lokalizować na parkingach w obrysie zabudowy – podziemnych lub wielopoziomowych, z wyłączeniem kondygnacji parteru, a także z wyłączeniem terenu wydzielonego o symbolu [u];
- 17) miejsca postojowe dla rowerów:
- a) dla funkcji usługowych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy plus 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu,
  - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - c) miejsca te dopuszcza się zarówno na parkingach w obrysie zabudowy, jak i na terenie poza obrysem zabudowy, z wyłączeniem terenu wydzielonego o symbolu [u].
3. Nakazuje się zagospodarować teren jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) dojazd i dojście:
    - a) z ulicy Grottgera, znajdującej się po południowej stronie terenu, poza granicami obszaru planu, oraz z ulicy Grunwaldzkiej, znajdującej się po zachodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
    - b) dodatkowo – dopuszcza się dojazd lub dojście na poziomie kondygnacji podziemnej, z terenu Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu;
  - 2) dojście:
    - a) z Placu Dworcowego, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
    - b) z ciągu pieszego z kładką nad torami stacji kolejowej Rzeszów Główny, zaplanowanego po północno-zachodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu,
    - c) dodatkowo – dopuszcza się dojście na poziomie kondygnacji podziemnej, ze skrzyżowania ulic: Asnyka i Grottgera, znajdującego się po wschodniej stronie terenu, poza granicami obszaru planu.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy zmieniające**

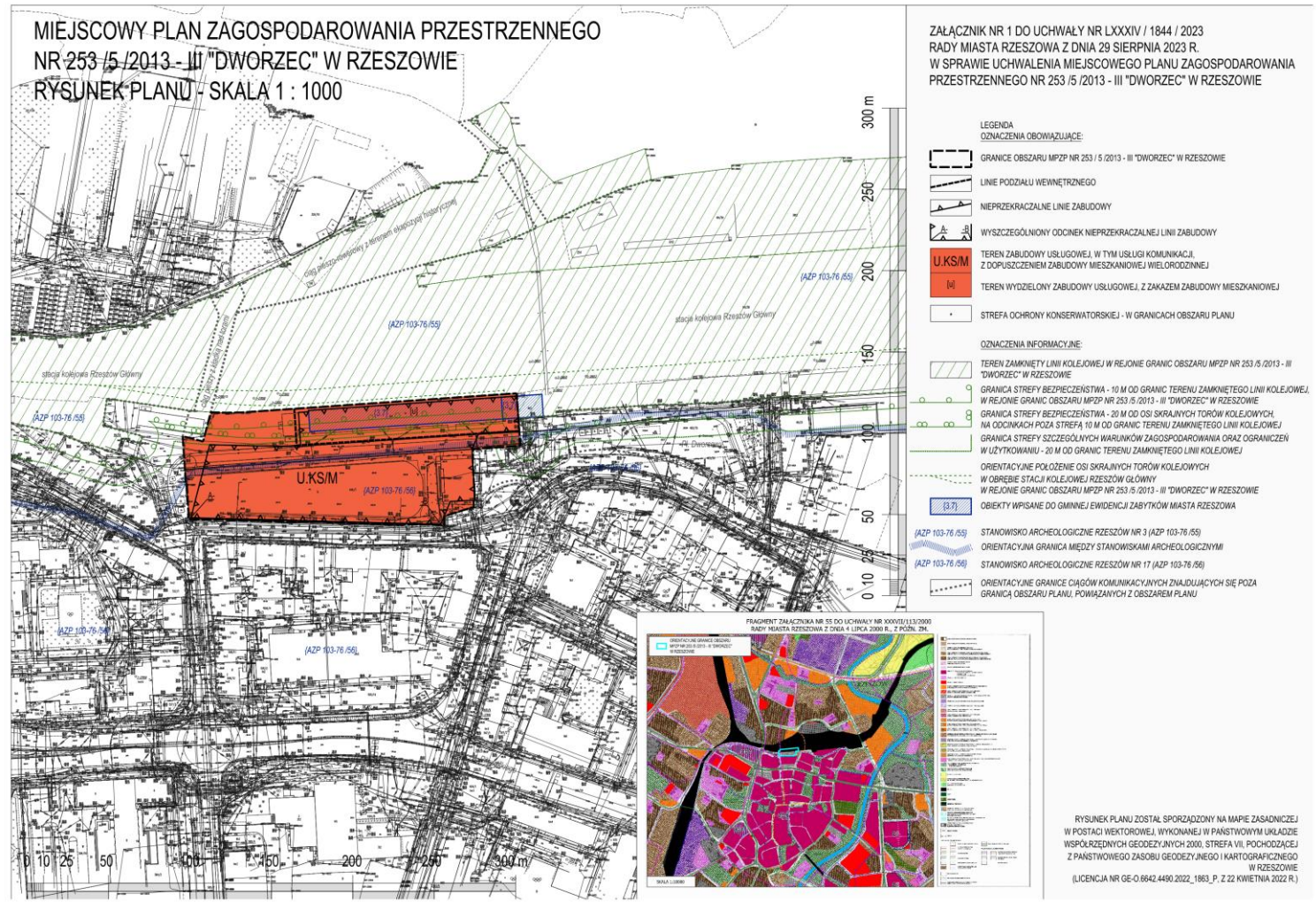
§ 11. Traci moc uchwała Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 88 poz. 1988, ze zmianami), wraz z uchwałą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

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Rzeszowa

**Andrzej Dec**



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr LXXXIV/1844/2023  
Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 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 obejmuje 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 pozostają 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. 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. 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 Pana ██████████,

██████████ 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.

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]  
[REDAKTOWANE] pismem w dniu 21 maja 2021 r.
2. [REDAKTOWANE]  
[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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, z późn. zm.) 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 kopalni, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
  - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalni 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 zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolami: U/UKSp, UKSp/Up.

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 stanowionej przez obiekty lub obszary zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub do wojewódzkiej lub gminnej „Ewidencji zabytków urbanistyki, architektury, budownictwa i archeologii miasta Rzeszowa”, stanowiące 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. „Ewidencji zabytków urbanistyki, architektury, budownictwa i archeologii 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 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: uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Tereny oznaczone na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolami: U/UKSp (teren przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej) UKSp/Up (przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne, z dopuszczeniem usług niepublicznych), zostały wyznaczone w tym projekcie jako odrębne tereny z powodu założenia o pełnieniu przez te tereny różnych funkcji. Teren U/UKSp jest terenem planowanej zabudowy usługowej kształtowanej na potrzeby usług niepublicznych, w obrębie którego funkcja usług komunikacji publicznej jest dopuszczona – albo w formie udziału w nowopowstałej zabudowie, albo w formie dworca autobusowego w dotychczasowym kształcie. Jednak dominująca funkcja przewidywana dla tego terenu wiąże się z nową zabudową w jego obrębie, co przesądza o niepublicznym charakterze tej funkcji. Natomiast na terenie UKSp/Up zakłada się dominację funkcji publicznych, z dopuszczeniem funkcji niepublicznych w obrębie jednego z terenów wydzielonych, oznaczonego symbolem [up/u], na którym znajduje się zabytkowa zabudowa. Wspomniane funkcje publiczne planowane na terenie UKSp/Up związane są przede wszystkim z obsługą komunikacji publicznej w ramach miejskiego komponentu Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, w szczególności z powiązaniem z pierwszą częścią tego komponentu, która ma być realizowana na Placu Dworcowym, m.in. w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalonego w 2019 r. Kolejną część tego miejskiego komponentu Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, planowana w obrębie terenu UKSp/Up, stanowi w założeniu kontynuację i niezbędne uzupełnienie części pierwszej, usytuowanej na Placu Dworcowym. Należy przy tym zauważyć, że przestrzeń dostępna dla realizacji zamierzeń związanych z komunikacją publiczną, w szczególności z ruchem autobusów i funkcjonowaniem przystanków autobusowych, jest na większej części terenu UKSp/Up niezwykle szczupła. Sprowadza się ona do jednej drogi na terenie wydzielonym o symbolu [kd:uks], jednokierunkowej, zarówno manewrowej, jak i przelotowej, wzdłuż której może być zlokalizowany szereg przystanków autobusowych. Niezbędne jest przy tym przeznaczenie terenów dla pieszych korzystających z komunikacji autobusowej, z usług w zabytkowej zabudowie, publicznych lub komercyjnych, lub tylko przemierzających się przez teren UKSp/Up z ulicy Grunwaldzkiej na Plac Dworcowy lub odwrotnie (tereny wydzielone o symbolu [kx]). Jakakolwiek ingerencja w tę przestrzeń ze strony terenu U/UKSp, zarówno fizyczna (nowa zabudowa lub zagospodarowanie terenu), jak również funkcjonalna (np. wyjazd pojazdów na drogę dla autobusów w rejonie przystanków autobusowych), znacząco utrudni lub uniemożliwi prawidłowe funkcjonowanie miejskiego transportu pasażerskiego w obrębie terenu UKSp/Up.

Połączenie dominującej funkcji niepublicznej, planowanej na terenie U/UKSp, z funkcją publiczną terenu UKSp/Up nie jest możliwe bez szkody dla funkcji publicznej, a więc dla interesu publicznego miasta związanego z ukształtowaniem i prawidłowym funkcjonowaniem miejskiej części Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego. Dlatego oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie scalenia terenów U/UKSp oraz UKSp/Up nie mogą zostać zrealizowane. Niezależnie od tego, podział tych terenów na niepubliczny i publiczny jest również zapisany w obowiązującym prawie miejscowym, a konkretnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” wraz z jego zmianą nr 186/13/2009. Ponadto, intencja

ustalenia podziału funkcjonalnego pomiędzy terenami U/UKSp i UKSp/UK, wraz ze wszystkimi jego konsekwencjami, została potwierdzona przez Radę Miasta Rzeszowa, poprzez podjęcie uchwały nr XLIII/905/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie. Bieżący etap prac planistycznych jest wyłącznie rezultatem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego, znak: P-II.4131.2.81.2021 z dnia 29 marca 2021 r., w którym Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. W związku z powyższym zaistniała jedynie konieczność ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

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, jednakowy dla wszystkich przepisów prawa miejscowego, 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 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do „Ewidencji zabytków urbanistyki, architektury, budownictwa i archeologii miasta Rzeszowa”.

Wprowadzenie nowej funkcji mieszkaniowej na terenie U/UKSp, w kontekście parametrów tego terenu oraz kształtu jego bezpośredniego otoczenia, jest niemal nie do pogodzenia zarówno z funkcją podstawową (usługi niepubliczne), jak i funkcją dopuszczoną (usługi komunikacji publicznej). Jest ono do pewnego stopnia sprzeczne nawet z intencjami wyrażonymi w tych samych uwagach przez wnoszących te uwagi. Ustalenia planu miejscowego, w przypadku przewidywania funkcji nowej mieszkaniowej, powinny zapewniać odpowiednie warunki do życia na terenie, w obrębie którego przewiduje się taką funkcję. Tymczasem przeznaczenie terenu U/UKSp, wraz z niezbędnym zapleczem parkingowym w obrębie zabudowy na tym terenie, a także wobec możliwości funkcjonowania dworca autobusowego w obrębie przedmiotowego terenu, praktycznie wyklucza możliwość funkcjonowania części mieszkaniowej bez zagrożenia dla mieszkańców ze strony hałasu oraz jakości powietrza – gdyż funkcje przewidywane w obrębie terenu U/UKSp gwarantują wzrost poziomu hałasu oraz pogorszenie jakości powietrza na tym terenie. Ponadto najbliższe otoczenie terenu U/UKSp stanowią wyłącznie tereny dedykowane różnym formom komunikacji (czyli również generujące hałas i zanieczyszczenia powietrza), wraz z pobliską stacją kolejową Rzeszów Główny. Otoczenie to jest również niemal pozbawione zieleni urządzonej, a dodatkowo wnoszący uwagę postulują w niej zniesienie dopuszczenia dachów zielonych na zabudowie. O ile więc w spektrum niepublicznych funkcji usługowych w nowej zabudowie na terenie U/UKSp mogą znaleźć się wszelkie formy zamieszkania zbiorowego (np. hotel lub hostel), bez żadnej szkody dla ich funkcjonowania, to standardowa funkcja mieszkaniowa, adresowana m.in. dla rodzin z małymi dziećmi, nie powinna być dopuszczana w obrębie tego terenu.

Parkingi wielopoziomowe na terenie U/UKSp, zarówno podziemne, jak i nadziemne, są przewidziane w ustaleniach projektu planu, przede wszystkim jako formy lokalizacji miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi tego terenu, w szczególności w kontekście wiodącej funkcji – nowej zabudowy usługowej. Jednak każdy z parkingów, oprócz zasobu miejsc niezbędnych do obsługi funkcji usługowych, może również posiadać miejsca parkingowe do komercyjnego wykorzystania – wskaźnik miejsc parkingowych, zapisany w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie mówi o ilości „nie mniejszej niż” ilość miejsc niezbędnych. Zatem parkingi wielopoziomowe i podziemne mogą

zawierać dowolnie większą liczbę miejsc parkingowych, niż wymagają tego ustalenia planu, w zależności od intencji danego inwestora.

Dominującym uwarunkowaniem dla ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, oddziałującym przede wszystkim na kształtowanie nowej zabudowy oraz zagospodarowanie zabudowy istniejącej, są wytyczne konserwatorskie. Owe wytyczne, bardzo uszczegółowione, na etapie uzgadniania tego projektu były przedmiotem szczególnego nadzoru ze strony rzeszowskiej delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Przemysłu. Na skutek tego nadzoru, szereg zapisów tego projektu musiał być korygowany, niekiedy niejednokrotnie. W granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, w tym również w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp/Up, licznie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte pieczęcią konserwatorską. Z racji obecności takich obiektów na obszarze opracowania, ze względu na niewielkie gabaryty dostępnej przestrzeni w sąsiedztwie tych obiektów, a także ze względu na konieczność uzyskania możliwości realizacji wymogów technologicznych związanych z komunikacją autobusową, w powiązaniu z istniejącymi i planowanymi przejściami pieszymi, ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie musiały zostać zapisane w sposób nietypowy – bardzo szczegółowy, zarówno w części rysunkowej, jak i w części tekstowej. Ten sposób zapisu ustaleń tego projektu ma na celu precyzyjne podzielenie dostępnej przestrzeni pod kątem jej skomplikowanej funkcjonalności, a także realizację nowej zabudowy i zagospodarowanie zabudowy istniejącej w zgodzie z wysokimi wymogami nadzoru konserwatorskiego. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dotyczące wysokości, gabarytów, proporcji, uzupełnień, detali architektonicznych i kolorystyki nowej zabudowy oraz zabudowy adaptowanej do współczesnych potrzeb, zostały szczegółowo ukierunkowane przez urząd konserwatorski, pod groźbą odmowy uzgodnienia tego projektu. W odniesieniu do terenu U/UKSp niektóre parametry nowej zabudowy zostały wręcz obniżone w stosunku do analogicznych parametrów zapisanych w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, uchwalonym w 2007 r.

Wobec powyższego, nie ma możliwości zwiększenia wysokości zabudowy w obrębie terenu U/UKSp ani do 30 m, ani nawet do 25 m (taka wysokość, zapisana w obowiązującym planie, została zredukowana przez urząd ochrony zabytków do 21 m), nawet dla wykształcenia dominant architektonicznych. Niemożliwe jest zwiększenie gabarytów zabudowy, w tym zwiększenie ilości kondygnacji z 3-6 na 9-10 w ww. dominantach. W ślad za tym, nie da się również zwiększyć wskaźnika intensywności zabudowy do wysokości 6.0 (uwaga: w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu jest mowa o intensywności zabudowy: „należy przez to rozumieć intensywność, zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy oznacza sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na danej działce budowlanej”); w świetle tej definicji, wniesione w uwadze zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy w celu realizacji parkingu wielopoziomowego w obrębie terenu U/UKSp może nie być potrzebne). Nie można zmienić zasad kształtowania elewacji zabudowy na terenie U/UKSp (w tym elewacji od strony ulicy Grottgera) oraz ich kolorystyki, w tym zasady rozmieszczenia reklam, szyldów lub znaków handlowych. U podstaw tego braku możliwości leży niewzruszone stanowisko rzeszowskiej delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Przemysłu wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dotyczących wszelkich aspektów funkcjonowania strefy ochrony konserwatorskiej, zapisanej w ustaleniach projektu tego planu.

Ustalenia § 14 ust. 2 pkt 8 projektu planu, dotyczące dachów nowej zabudowy na terenie U/UKSp, zostały sformułowane m.in. w trosce o jakość architektoniczną „piątej elewacji” nowej zabudowy na tym terenie, a także o walory użytkowe tej „elewacji”. Nachylenie pości do 5° przesądza o wyborze stropodachu jako konstrukcji dachowej, natomiast ukształtowanie nawierzchni tarasowych oraz ich kolorystyka ma zachęcać do korzystania z przestrzeni dachu oraz podnosić jakość tej przestrzeni. Jest to szczególnie istotne przy użytkowaniu dachów na nowej zabudowie jako tarasów widokowych, ogródków kawiarnianych, biurowej lub hotelowej przestrzeni rekreacyjnej. Zapis o dopuszczeniu (uwaga: dopuszczeniu, nie nakazie) dachów zielonych na powierzchni nie większej niż 50% ogólnej powierzchni dachów ma sprzyjać uzyskaniu niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej, poprzez



umożliwienie lokalizacji zieleni urządzonej. Oprócz tego, taka zielenć urządzona może zwiększać atrakcyjność i użyteczność dachów; można ją również zagospodarować na częściach dachów niedostępnych dla użytkowników. Wobec powyższego, postulowana przez wnoszących uwagi zmiana ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie odnośnie dachów nowej zabudowy na terenie U/UKSp, jest nieuzasadniona.

Wskaźnik miejsc parkingowych, zapisany w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dla terenu, obowiązujący na wszystkich terenach zabudowy, w tym na terenie U/UKSp, co do zasady, jest stosowany powszechnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie miasta Rzeszowa. Jak dotąd nie pojawiły się żadne podstawy do jego kwestionowania, jako nieczytelnego i mogącego budzić jakiegokolwiek kontrowersje. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie zmiany tej zasady nie są uzasadnione.

Zasady rozmieszczenia miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, wykluczają lokalizację miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi funkcji usługowych w nowej zabudowie, w poziomie parteru tej zabudowy. Celem tego zabiegu jest zabezpieczenie poziomu parteru nowej zabudowy jako przestrzeni dla optymalnego usytuowania funkcji związanych z komunikacją publiczną w poziomie parteru zabudowy – a więc również w poziomie ulic otaczających tę zabudowę. Trudno sobie wyobrazić funkcjonowanie dworca autobusowego na wyższych kondygnacjach nowej zabudowy, a nawet i na poziomie „-1”, ponieważ wiąże się to z koniecznością budowy pochylni, zabierających dużo cennej powierzchni użytkowej. Skoro zatem elementy komunikacji publicznej (np. przystanki autobusowe, dojścia do nich, a także drogi manewrowe dla autobusów) powinny być zlokalizowane w poziomie parteru zabudowy, to tych elementów należą również miejsca parkingowe dla komunikacji publicznej (czyli dla autobusów, pojazdów technicznych, dyspozycyjnych itp.) – w miarę dostępności przestrzeni w poziomie parteru, ograniczanej przez elementy konstrukcji budynku, pionory komunikacyjne i instalacyjne itp. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie uzupełnienia lub korekty ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, w kontekście rozmieszczenia miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, nie są uzasadnione.

Rozszerzenie zasad obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp o dopuszczenie dojazdu z Placu Dworcowego, analogicznie do dojazdu z tego Placu do terenu UKSp/Up, nie jest możliwe ze względu na zarówno istniejący, jak i planowany kształt układu komunikacyjnego 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. Zgodnie z tymi ustaleniami, z Placu Dworcowego możliwe są dojazd i dojście do terenu UKSp/Up, ponieważ te dwa tereny są funkcjonalnie związane ze sobą, szczególnie w kontekście funkcjonowania transportu publicznego w obrębie tych terenów. W tym celu w obrębie Placu Dworcowego zostały wyznaczone tereny wydzielone, ukształtowane na potrzeby tego powiązania komunikacyjnego, przy założeniu odpowiedniego ukształtowania bezpiecznych i funkcjonalnych przejść dla pieszych przez drogi dla autobusów.

Inaczej wygląda sytuacja po wschodniej stronie terenu U/UKSp – jest tam zaplanowane skrzyżowanie ulic Asnyka i Grottgera w formie ronda, a odcinek ulicy Grottgera na północ od tego ronda jest zaplanowany jako droga dwujezdniowa (podobnie do sytuacji w stanie istniejącym). Dodatkowo, do tej drogi skierowany jest wyjazd z parkingu podziemnego, planowanego pod Placem Dworcowym. Z takiego układu jezdni, na odcinku w pobliżu skrzyżowania, obciążonym dodatkowo wyjazdem z parkingu podziemnego, ukształtowanie odrębnego powiązania drogowego z terenem U/UKSp, jest praktycznie niemożliwe. Możliwy jest za to dojazd do terenu U/UKSp praktycznie z całego odcinka ulicy Grottgera przylegającego do tego terenu od strony południowej. W związku z powyższym, postulowane przez wnoszących uwagi rozszerzenie obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp o dojazd od strony wschodniej, z Placu Dworcowego, jest niemal niemożliwe do zrealizowania, a poza tym – nieuzasadnione.

Postulowana przez wnoszących uwagę korekta przebiegu granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, na wysokości terenów U/UKSp oraz UKSp/Up, od strony Placu Dworcowego, jest związana 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 planu opracowywanego jest jednocześnie granicą 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 niezwykle małe – praktycznie zerowe. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi dotyczące korekty granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie po wschodniej stronie terenów U/UKSp oraz UKSp/Up, są nieuzasadnione.

Niezależnie od powyższego, podział terenów będących przedmiotem wniesionych uwag na niepubliczny i publiczny, jest zapisany w już obowiązującym prawie miejscowym, a konkretnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” wraz z jego zmianą nr 186/13/2009. Ponadto, intencja takiego, a nie innego przeznaczenia terenów U/UKSp i UKSp/Uk, a także ich zasady zabudowy i zagospodarowania, wraz ze wszystkimi tego konsekwencjami, zostały potwierdzone przez Radę Miasta Rzeszowa, poprzez podjęcie uchwały nr XLIII/905/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie. Bieżący etap prac planistycznych jest wyłącznie rezultatem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego, znak: P-II.4131.2.81.2021 z dnia 29 marca 2021 r., w którym Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. Na skutek takiego rozstrzygnięcia Wojewody, w odniesieniu do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie zaistniała jedynie konieczność ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

W związku z powyższym, uwagi 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.

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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie 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 planu 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 tego planu strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje ochrona zabytkowej substancji strefy stanowiącej przez obiekty lub obszary zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub do wojewódzkiej lub gminnej „Ewidencji zabytków urbanistyki, architektury, budownictwa i archeologii miasta Rzeszowa”, stanowiącej część tkanki miejskiej, wnosząc jednocześnie o wpisanie do ustaleń projektu tego planu zasady

- indywidualnego ustalenia / uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do ww. „Ewidencji zabytków urbanistyki, architektury, budownictwa i archeologii 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 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie 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 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 planu 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 ww. rysunku 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 planu dla tego terenu analogicznie do ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie 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 o 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: uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Tereny oznaczone na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolami: U/UKSp (teren przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej) UKSp/Up (przeznaczany pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne, z dopuszczeniem usług niepublicznych), zostały wyznaczone w projekcie tego planu jako odrębne tereny z powodu założenia o pełnieniu przez te tereny różnych funkcji. Teren U/UKSp jest terenem planowanej zabudowy usługowej kształtowanej na potrzeby usług niepublicznych, w obrębie którego funkcja usług komunikacji publicznej jest dopuszczona – albo w formie udziału w nowopowstałej zabudowie, albo w formie dworca autobusowego w dotychczasowym kształcie. Jednak dominująca funkcja przewidywana dla tego terenu wiąże się z nową zabudową w jego obrębie, co przesądza o niepublicznym charakterze tej funkcji. Natomiast na terenie UKSp/Up zakłada się dominację funkcji publicznych, z dopuszczeniem funkcji niepublicznych w obrębie jednego z terenów wydzielonych, oznaczonego symbolem [up/u], na którym znajduje się zabytkowa zabudowa. Wspomniane funkcje publiczne planowane na terenie UKSp/Up związane są przede wszystkim z obsługą komunikacji publicznej w ramach miejskiego komponentu Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, w szczególności z pierwszą częścią tego komponentu, która ma być realizowana na Placu Dworcowym, m.in. w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalonego w 2019 r. Kolejna część tego miejskiego komponentu Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, planowana w obrębie terenu UKSp/Up, stanowi w założeniu kontynuację i niezbędne uzupełnienie części pierwszej, usytuowanej na Placu Dworcowym. Należy przy tym zauważyć, że przestrzeń dostępna dla realizacji zamierzeń związanych z komunikacją publiczną, w szczególności z ruchem autobusów i funkcjonowaniem przystanków autobusowych, jest na większej części terenu UKSp/Up niezwykle szczupła. Sprowadza się ona do jednej drogi na terenie wydzielonym o symbolu [kd:uks], jednokierunkowej, zarówno manewrowej, jak i przelotowej, wzdłuż której może być zlokalizowany szereg przystanków autobusowych. Niezbędne jest przy tym przeznaczenie terenów dla pieszych

korzystających z komunikacji autobusowej, z usług w zabytkowej zabudowie, publicznych lub komercyjnych, lub tylko przemieszczających się przez teren UKSp/Up z ulicy Grunwaldzkiej na Plac Dworcowy lub odwrotnie (tereny wydzielone o symbolu [kx]). Jakakolwiek ingerencja w tę przestrzeń ze strony terenu U/UKSp, zarówno fizyczna (nowa zabudowa lub zagospodarowanie terenu), jak również funkcjonalna (np. wyjazd pojazdów na drogę dla autobusów w rejonie przystanków autobusowych), znacząco utrudni lub uniemożliwi prawidłowe funkcjonowanie miejskiego transportu pasażerskiego w obrębie terenu UKSp/Up.

Połączenie dominującej funkcji niepublicznej, planowanej na terenie U/UKSp, z funkcją publiczną terenu UKSp/Up nie jest możliwe bez szkody dla funkcji publicznej, a więc dla interesu publicznego miasta związanego z ukształtowaniem i prawidłowym funkcjonowaniem miejskiej części Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego. Dlatego oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie scalenia terenów U/UKSp oraz UKSp/Up nie mogą zostać zrealizowane. Niezależnie od tego, podział tych terenów na niepubliczny i publiczny jest również zapisany w obowiązującym prawie miejscowym, a konkretnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” wraz z jego zmianą nr 186/13/2009. Ponadto, intencja ustalenia podziału funkcjonalnego pomiędzy terenami U/UKSp i UKSp/Up, wraz ze wszystkimi jego konsekwencjami, została potwierdzona przez Radę Miasta Rzeszowa, poprzez podjęcie uchwały nr XLIII/905/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie. Bieżący etap prac planistycznych jest wyłącznie rezultatem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego, znak: P-II.4131.2.81.2021 z dnia 29 marca 2021 r., w którym Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. W związku z powyższym zaistniała jedynie konieczność ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

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, jednakowy dla wszystkich przepisów prawa miejscowego, 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 planu zasady indywidualnego uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do „Ewidencji zabytków urbanistyki, architektury, budownictwa i archeologii miasta Rzeszowa”.

Wprowadzenie nowej funkcji mieszkaniowej na terenie U/UKSp, w kontekście parametrów tego terenu oraz kształtu jego bezpośredniego otoczenia, jest niemal nie do pogodzenia zarówno z funkcją podstawową (usługi niepubliczne), jak i funkcją dopuszczoną (usługi komunikacji publicznej). Jest ono do pewnego stopnia sprzeczne nawet z intencjami wyrażonymi w tej samej uwadze przez wnoszących te uwagi. Ustalenia planu miejscowego, w przypadku przewidywania funkcji nowej mieszkaniowej, powinny zapewniać odpowiednie warunki do życia na terenie, w obrębie którego przewiduje się taką funkcję. Tymczasem przeznaczenie terenu U/UKSp, wraz z niezbędnym zapleczem parkingowym w obrębie zabudowy na tym terenie, a także wobec możliwości funkcjonowania dworca autobusowego w obrębie przedmiotowego terenu, praktycznie wyklucza możliwość funkcjonowania części mieszkaniowej bez zagrożenia dla mieszkańców ze strony hałasu oraz jakości powietrza – gdyż funkcje przewidywane w obrębie terenu U/UKSp gwarantują wzrost poziomu hałasu oraz pogorszenie jakości powietrza na tym terenie. Ponadto najbliższe otoczenie terenu U/UKSp stanowią wyłącznie tereny dedykowane różnym formom komunikacji (czyli również generujące hałas i zanieczyszczenia powietrza), wraz z pobliską stacją kolejową Rzeszów Główny.

Otoczenie to jest również niemal pozbawione zieleni urządzonej, a dodatkowo wnoszący uwagi postulują w nich zniesienie dopuszczenia dachów zielonych na zabudowie. O ile więc w spektrum niepublicznych funkcji usługowych w nowej zabudowie na terenie U/UKSp mogą znaleźć się wszelkie formy zamieszkania zbiorowego (np. hotel lub hostel), bez żadnej szkody dla ich funkcjonowania, to standardowa funkcja mieszkaniowa, adresowana m.in. dla rodzin z małymi dziećmi, nie powinna być dopuszczana w obrębie tego terenu.

Parkingi wielopoziomowe na terenie U/UKSp, zarówno podziemne, jak i nadziemne, są przewidziane w ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przede wszystkim jako formy lokalizacji miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi tego terenu, w szczególności w kontekście wiodącej funkcji – nowej zabudowy usługowej. Jednak każdy z parkingów, oprócz zasobu miejsc niezbędnych do obsługi funkcji usługowych, może również posiadać miejsca parkingowe do komercyjnego wykorzystania – wskaźnik miejsc parkingowych, zapisany w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu tego planu mówi o ilości „nie mniejszej niż” ilość miejsc niezbędnych. Zatem parkingi wielopoziomowe i podziemne mogą zawierać dowolnie większą liczbę miejsc parkingowych, niż wymagają tego ustalenia planu, w zależności od intencji danego inwestora.

Dominującym uwarunkowaniem dla ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, oddziałującym przede wszystkim na kształtowanie nowej zabudowy oraz zagospodarowanie zabudowy istniejącej, są wytyczne konserwatorskie. Owe wytyczne, bardzo uszczegółowione, na etapie uzgadniania projektu tego planu były przedmiotem szczególnego nadzoru ze strony rzeszowskiej delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Przemyśle. Na skutek tego nadzoru, szereg zapisów tego projektu musiał być korygowany, niekiedy niejednokrotnie. W granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, w tym również w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp/Up, licznie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte pieczęcią konserwatorską. Z racji obecności takich obiektów na obszarze opracowania, ze względu na niewielkie gabaryty dostępnej przestrzeni w sąsiedztwie tych obiektów, a także ze względu na konieczność uzyskania możliwości realizacji wymogów technologicznych związanych z komunikacją autobusową, w powiązaniu z istniejącymi i planowanymi przejściami pieszymi, ustalenia projektu planu musiały zostać zapisane w sposób nietypowy – bardzo szczegółowy, zarówno w części rysunkowej, jak i w części tekstowej. Ten sposób zapisu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie ma na celu precyzyjne podzielenie dostępnej przestrzeni pod kątem jej skomplikowanej funkcjonalności, a także realizację nowej zabudowy i zagospodarowanie zabudowy istniejącej w zgodzie z wysokimi wymogami nadzoru konserwatorskiego. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dotyczące wysokości, gabarytów, proporcji, uzupełnień, detali architektonicznych i kolorystyki nowej zabudowy oraz zabudowy adaptowanej do współczesnych potrzeb, zostały szczegółowo ukierunkowane przez urząd konserwatorski, pod groźbą odmowy uzgodnienia tego projektu. W odniesieniu do terenu U/UKSp niektóre parametry nowej zabudowy zostały wręcz obniżone w stosunku do analogicznych parametrów zapisanych w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, uchwalonym w 2007 r.

Wobec powyższego, nie ma możliwości zwiększenia wysokości zabudowy w obrębie terenu U/UKSp ani do 30 m, ani nawet do 25 m (taka wysokość, zapisana w obowiązującym planie, została zredukowana przez urząd ochrony zabytków do 21 m), nawet dla wykształcenia dominant architektonicznych. Niemożliwe jest zwiększenie gabarytów zabudowy, w tym zwiększenie ilości kondygnacji z 3-6 na 9-10 w ww. dominantach. W ślad za tym, nie da się również zwiększyć wskaźnika intensywności zabudowy do wysokości 6.0 (uwaga: w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie jest mowa o intensywności zabudowy: „należy przez to rozumieć intensywność, zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy oznacza sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na danej działce budowlanej”; w świetle tej definicji, wniesione w uwadze zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy w celu realizacji parkingu wielopoziomowego w obrębie terenu U/UKSp może nie być potrzebne). Nie można zmienić zasad kształtowania elewacji

zabudowy na terenie U/UKSp (w tym elewacji od strony ulicy Grotgiera) oraz ich kolorystyki, w tym zasady rozmieszczenia reklam, szyldów lub znaków handlowych. U podstaw tego braku możliwości leży niewzruszone stanowisko rzeszowskiej delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Przemyślu wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dotyczących wszelkich aspektów funkcjonowania strefy ochrony konserwatorskiej, zapisanej w ustaleniach projektu tego planu.

Ustalenia § 14 ust. 2 pkt 8 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące dachów nowej zabudowy na terenie U/UKSp, zostały sformułowane m.in. w trosce o jakość architektoniczną „piątej elewacji” nowej zabudowy na tym terenie, a także o walory użytkowe tej „elewacji”. Nachylenie połaci do 5° przesądza o wyborze stropodachu jako konstrukcji dachowej, natomiast ukształtowanie nawierzchni tarasowych oraz ich kolorystyka ma zachęcać do korzystania z przestrzeni dachu oraz podnosić jakość tej przestrzeni. Jest to szczególnie istotne przy użytkowaniu dachów na nowej zabudowie jako tarasów widokowych, ogródków kawiarnianych, biurowej lub hotelowej przestrzeni rekreacyjnej. Zapis o dopuszczeniu (uwaga: dopuszczeniu, nie nakazie) dachów zielonych na powierzchni nie większej niż 50% ogólnej powierzchni dachów ma sprzyjać uzyskaniu niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej, poprzez umożliwienie lokalizacji zieleni urządzonej. Oprócz tego, taka zieleń urządzona może zwiększać atrakcyjność i użyteczność dachów; można ją również zagospodarować na częściach dachów niedostępnych dla użytkowników. Wobec powyższego, postulowana przez wnoszących uwagi zmiana ustaleń projektu planu odnośnie dachów nowej zabudowy na terenie U/UKSp, jest nieuzasadniona.

Wskaźnik miejsc parkingowych, zapisany w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dla terenu, obowiązujący na wszystkich terenach zabudowy, w tym na terenie U/UKSp, co do zasady, jest stosowany powszechnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie miasta Rzeszowa. Jak dotąd nie pojawiły się żadne podstawy do jego kwestionowania, jako nieczytelnego i mogącego budzić jakiegokolwiek kontrowersje. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie zmiany tej zasady nie są uzasadnione.

Zasady rozmieszczenia miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, wykluczają lokalizację miejsc parkingowych niezbędnych do obsługi funkcji usługowych w nowej zabudowie, w poziomie parteru tej zabudowy. Celem tego zabiegu jest zabezpieczenie poziomu parteru nowej zabudowy jako przestrzeni dla optymalnego usytuowania funkcji związanych z komunikacją publiczną w poziomie parteru zabudowy – a więc również w poziomie ulic otaczających tę zabudowę. Trudno sobie wyobrazić funkcjonowanie dworca autobusowego na wyższych kondygnacjach nowej zabudowy, a nawet i na poziomie „-1”, ponieważ wiąże się to z koniecznością budowy pochylni, zabierających dużo cennej powierzchni użytkowej. Skoro zatem elementy komunikacji publicznej (np. przystanki autobusowe, dojścia do nich, a także drogi manewrowe dla autobusów) powinny być zlokalizowane w poziomie parteru zabudowy, to tych elementów należą również miejsca parkingowe dla komunikacji publicznej (czyli dla autobusów, pojazdów technicznych, dyspozycyjnych itp.) – w miarę dostępności przestrzeni w poziomie parteru, ograniczanej przez elementy konstrukcji budynku, pionowy komunikacyjne i instalacyjne itp. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie uzupełnienia lub korekty ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, w kontekście rozmieszczenia miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, nie są uzasadnione.

Rozszerzenie zasad obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp o dopuszczenie dojazdu z Placu Dworcowego, analogicznie do dojazdu z tego Placu do terenu UKSp/Up, nie jest możliwe ze względu na zarówno istniejący, jak i planowany kształt układu komunikacyjnego 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. Zgodnie z tymi ustaleniami, z Placu Dworcowego możliwe są dojazd i dojście do terenu UKSp/Up, ponieważ te dwa tereny są funkcjonalnie związane ze sobą, szczególnie w kontekście funkcjonowania transportu publicznego w obrębie tych terenów. W tym celu w obrębie Placu Dworcowego zostały wyznaczone tereny wydzielone, ukształtowane na potrzeby tego powiązania

komunikacyjnego, przy założeniu odpowiedniego ukształtowania bezpiecznych i funkcjonalnych przejść dla pieszych przez drogi dla autobusów.

Inaczej wygląda sytuacja po wschodniej stronie terenu U/UKSp – jest tam zaplanowane skrzyżowanie ulic Asnyka i Grottgera w formie ronda, a odcinek ulicy Grottgera na północ od tego ronda jest zaplanowany jako droga dwujezdniowa (podobnie do sytuacji w stanie istniejącym). Dodatkowo, do tej drogi skierowany jest wyjazd z parkingu podziemnego, planowanego pod Placem Dworcowym. Z takiego układu jezdni, na odcinku w pobliżu skrzyżowania, obciążonym dodatkowo wyjazdem z parkingu podziemnego, ukształtowanie odrębnego powiązania drogowego z terenem U/UKSp, jest praktycznie niemożliwe. Możliwy jest za to dojazd do terenu U/UKSp praktycznie z całego odcinka ulicy Grottgera przylegającego do tego terenu od strony południowej. W związku z powyższym, postulowane przez wnoszących uwagi rozszerzenie obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp o dojazd od strony wschodniej, z Placu Dworcowego, jest niemal niemożliwe do zrealizowania, a poza tym – nieuzasadnione.

Postulowana przez wnoszących uwagi korekta przebiegu granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, na wysokości terenów U/UKSp oraz UKSp/Up, od strony Placu Dworcowego, jest związana 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 planu opracowywanego jest jednocześnie granicą 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 niezwykle małe – praktycznie zerowe. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi dotyczące korekty granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie po wschodniej stronie terenów U/UKSp oraz UKSp/Up, są nieuzasadnione.

Niezależnie od powyższego, podział terenów będących przedmiotem wniesionej uwagi na niepubliczny i publiczny, jest zapisany w już obowiązującym prawie miejscowym, a konkretnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” wraz z jego zmianą nr 186/13/2009. Ponadto, intencja takiego, a nie innego przeznaczenia terenów U/UKSp i UKSp/Uk, a także ich zasady zabudowy i zagospodarowania, wraz ze wszystkimi tego konsekwencjami, zostały potwierdzone przez Radę Miasta Rzeszowa, poprzez podjęcie uchwały nr XLIII/905/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie. Bieżący etap prac planistycznych jest wyłącznie rezultatem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego, znak: P-II.4131.2.81.2021 z dnia 29 marca 2021 r., w którym Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. Na skutek takiego rozstrzygnięcia Wojewody, w odniesieniu do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie zaistniała jedynie konieczność ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

W związku z powyższym, uwagi nie mogą być uwzględnione.



*W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do obszaru objętego opracowaniem 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.*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIV/1844/2023

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Zalacznik3.gml