

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja - Młyn” w Rzeszowie

Protokół sporządzono w dniu **19 lipca 2007 r.**, w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. Jagiellońska 6, w sali nr 2, przez Lidię Szczepanek, prowadzącą tok formalno-prawny planu miejscowego.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w dniu 19 lipca 2007 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja - Młyn” w Rzeszowie.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Otwarcie dyskusji publicznej oraz powitanie zebranych nastąpiło o godz. 10¹⁰.

1. Pani mgr Janina Nowak, Z-ca Dyrektora Biura – prowadząca dyskusję publiczną.

Pani Dyrektor Janina Nowak powitała przybyłych gości, zainteresowanych projektem planu oraz przedstawicieli wydziałów Urzędu Miasta Rzeszowa. Przedstawiła obecnym na dyskusji autora projektu planu Panią mgr inż. arch. Gabrielę Gołuch - głównego projektanta.

Pani Dyrektor wprowadziła zebranych w zagadnienia dotyczące przedmiotu dyskusji, poinformowała o procedurze trybu formalno-prawnego opracowania planu, terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu (od 9 do 31 lipca 2007 r.) oraz o sposobie i terminie składania uwag do tego projektu planu (do 14 sierpnia br.).

Następnie oddała głos głównemu projektantowi przedstawianego projektu planu – Pani mgr inż. arch. Gabrieli Gołuch.

2. Pani mgr inż. arch. Gabriela Gołuch, kierownik zespołu w Biurze Rozwoju Miasta

Rzeszowa, wpisana na listę członków Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach, pod numerem KT-175.

Pani Gabriela Gołuch przedstawiła zagadnienia ogólne i uwarunkowania oraz lokalizację obszaru objętego planem w przestrzeni miasta. Jest to obszar położony w południowo-wschodniej części miasta, pomiędzy ul. Lwowską, ul. Królowej Marysieńki, ul. Olbrachta, a projektowaną drogą zbiorczą - od skrzyżowania z ul. Olbrachta do skrzyżowania z ul. Lwowską.

Teren obejmuje ok. 12 ha powierzchni.

W dniu 21 grudnia 2004 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr XXXII/247/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP Nr 89/19/2004 „Wilkowyja – Młyn” w Rzeszowie.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia mpzp ukazało się w Super Nowościach w dniu 17 lutego 2005 r. oraz na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta, z informacją o sposobie składania wniosków do planu. Wystąpiono również do organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu z informacją o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Do planu, w trybie art. 17 pkt 1, w terminie do 11 marca 2005 r., wpłynęło 2 wnioski, w których właściciele działek wnosili o przeznaczenie swoich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Prezydent Miasta wstępnie rozpatrzył wnioski pozytywnie.

Przystępując do prac planistycznych opracowano:

– inwentaryzację terenu,

- inwentaryzację infrastruktury technicznej,
- planszę własności gruntów i budynków,
- planszę wniosków,
- planszę wydanych pozwoleń na budowę.

Po przeanalizowaniu posiadanych dokumentów oraz istniejących uwarunkowań opracowano projekt planu składający się z tekstu uchwały i rysunku planu. Prace projektowe zakończono na przełomie listopada i grudnia 2005 r. Wykonano także na potrzeby planu prognozę wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, uwzględniając w opracowaniu prognozy wykonane w fazie przedprojektowej opracowanie ekofizjograficzne, a także opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

20 grudnia Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z projektem planu, zaopiniowała przedstawiony projekt, a Prezydent przekazał go do uzgodnienia i zaopiniowania od dnia 8 grudnia 2005 r., właściwym organom i jednostkom.

Przygotowano również wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Taką zgodę otrzymano w dniu 18 stycznia 2006 r. decyzją ministerstwa.

Z uwagi na wniesienie zastrzeżeń i warunków przez niektórych uzgadniających projekt planu, zaszła potrzeba uwzględnienia ich w projekcie i dostosowania zapisów ustaleń planu do wymagań uzgadniających.

Od dnia 24 kwietnia 2007 r. udostępniono projekt planu do ponownego uzgodnienia. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu od dnia 9 lipca do 31 lipca 2007 r. w ogłoszeniu podano także datę przeprowadzenia publicznej dyskusji (19 lipca br.) oraz termin składania ewentualnych uwag do ustaleń projektu planu (od 1 do 14 sierpnia br.). Po wyłożeniu do publicznego wglądu i rozpatrzeniu ewentualnych uwag do projektu planu, plan ten zostanie przedstawiony Radzie Miasta Rzeszowa celem jego uchwalenia. Następnie skierowany zostanie do Wojewody Podkarpackiego wraz z dokumentacją planistyczną do sprawdzenia zgodności uchwały z przepisami prawa i publikacji w dzienniku urzędowym wojewody. Plan zacznie obowiązywać po 30 dniach od jego opublikowania.

Przy projektowaniu zagospodarowania terenu zachodzi konieczność zachowania zgodności ustaleń planu z kierunkami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. W Studium przedmiotowy teren określony został w przeważającej części jako:

- teren usług komercyjnych - na południe od drogi krajowej nr 4, do projektowanej drogi lokalnej,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na południe od tej projektowanej drogi lokalnej, zamknięty od zachodu ul. Królowej Marysieńki, wschodu – projektowaną drogą zbiorczą oraz na południe do linii istniejącej zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w pasie na północ wzdłuż ul. J. Olbrachta.

Następnie projektantka omówiła uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego, przedstawiając po kolei:

- planszę inwentaryzacji urbanistycznej, z której wynika, że tereny zainwestowane ciągną się wzdłuż istniejących ulic. Jest to zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ul. Lwowskiej. Ponadto na terenie w centrum obszaru planu obecnie trwają prace budowlane, gdzie realizowane jest budownictwo wielorodzinne niskie.
- plansze opracowanej ekofizjografii na potrzeby planu:
w tym:

- › planszę rzeźby terenu – obrazującą teren o zróżnicowanej rzeźbie, o spadkach od 0 do 2%, lokalnie od 5% do 8%, o ekspozycji południowej, co powoduje że teren jest bardzo atrakcyjny dla budownictwa mieszkaniowego,

oraz

- § planszę oceny warunków ekofizjograficznych – oceniającą tereny względem możliwości lokalizacji zabudowy. W sąsiedztwie drogi krajowej nr 4 oznaczona jest związana z dużym ruchem i hałasem komunikacyjnym strefa niekorzystna dla lokalizacji obiektów zabudowy mieszkaniowej lub innych obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- plansza własności gruntów – przeważa udział własności prywatnej, w środkowej części obszaru planu znajdują się własności spółdzielni mieszkaniowej, w niewielkim odsetku własność gminy i Skarbu Państwa,
- plansza infrastruktury technicznej – obrazująca przebiegi na kierunku równoleżnikowym gazociągów wysokoparametrowych DN 400, DN 700 oraz DN 250, a także linii elektroenergetycznych. Zasady sytuowania obiektów i ich rodzaju regulują w takich strefach przepisy szczegółowe.

Następnie Pani Projektant omówiła główne funkcje i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu objętego granicami planu, będące wynikiem szczegółowych analiz i przemyśleń powyżej przedstawionych plansz uwarunkowań oraz kierunków wskazanych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Rzeszowa, a także zgodnie z intencją podjętej przez Radę Miasta uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp.

Po kolei omówiła poszczególne tereny w MPZP Nr 89/19/2004 „Wilkowyja - Młyn” przeznaczone pod:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską, w przeważającej części realizowaną w centrum obszaru planu, oraz południowo-wschodniej części obszaru planu przylegającą do projektowanej drogi lokalnej,
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w przeważającej części już istniejącą wzdłuż ul. Królowej Marysieńki i ul. J. Olbrachta,
- zabudowę usługową lub mieszkaniową jednorodzinną (w części już istniejącą) wzdłuż ul. Lwowskiej.

Obsługa komunikacyjna tych terenów zaprojektowana jest z dróg publicznych: fragmentu drogi głównej (istniejącej drogi krajowej nr 4 poprzez drogę serwisową), drogi lokalnej i dróg dojazdowych, a także wewnętrznych dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnich. Miejsca postojowe wg przyjętych w planie wskaźników.

Zabudowa wielorodzinną niską – o wysokości od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, z dachem dwu- lub wielospadowym, pokryciem dachowym dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze lub odcieniu naturalnej ceramiki, elewacje obiektów w nie więcej niż trzech kolorach i ich odcieniach nawiązujących do sąsiedniej zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną – do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, z dachem o nachyleniu połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰ lub stropodachem, na działce dla jednego budynku nie mniejszej niż 0,05 ha. Miejsca postojowe w ilości nie mniej niż 2 stanowiska na własnej działce.

Zabudowa usługowo-mieszkaniowa – wysokość zabudowy do 12m i do 3 kondygnacji, dopuszcza się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych oraz realizację odrębnie obiektów usługowych i budynków mieszkalnych.

Następnie głos zabrała **Pani Patrycja Orpiszewska** – projektant - branżysta sieci infrastruktury sanitarnej, która przedstawiła zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiego wodociągu DN 200 zlokalizowanego w ul. Zygmunta Starego oraz DN 160 w ul. J. Olbrachta,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej DN 800, przebiegającej po obszarze planu oraz DN 800 – poza granicami planu w ul. J. Olbrachta,
- odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej DN 800 przebiegającej przez obszar planu oraz do DN 500 poza granicami planu w ul. J. Olbrachta,
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej w technice średnioprężnej DN 50 w ul. Królowej Marysieńki, DN 50 po południowej stronie ul. Lwowskiej oraz DN 32 do DN 65 w ul. J. Olbrachta,
- zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej 2xDN 500 w rejonie ul. Szpitala Wojewódzkiego Nr 2, z dopuszczeniem indywidualnych źródeł ciepła oparte na paliwach ekologicznych.

Po tej wypowiedzi głównego projektanta i branżysty, prowadząca dyskusję Pani Janina Nowak zwróciła się do zebranych o zabranie głosu.

II. W dyskusji udział wzięli:

Pan Ungeheuer zadał pytanie:

Jakie cechy zabytkowości przyjęto dla obiektu młyna, podniósł również, że wystąpi o wykreślenie obiektu jako zabytkowego.

W odpowiedzi **Pani Gabriela Gołuch**, główny projektant planu, poinformowała:

Na części terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usługowo-mieszkaniowej zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków objęte archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej. Natomiast w północnej części obszaru planu, przy ul. Lwowskiej zlokalizowane są dwa obiekty figurujące w ewidencji zabytków tj. obiekt młyna i kapliczka, które również objęte są strefą ochrony konserwatorskiej.

Do przekazanego do uzgodnień projektu planu, konserwator zabytków wniósł informacje o lokalizacji na obszarze planu obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków (obiekt młyna i kapliczka oraz stanowisko archeologiczne), które należy uwzględnić przy ustalaniu zabudowy i zagospodarowanie terenu. Wprowadzenie korekt do zapisów tekstu uchwały spowodował, że projekt planu został przesłany do ponownych uzgodnień. Pan Ungeheuer nie zgadzając się ze stanowiskiem konserwatora może wystąpić o wykreślenie obiektu z ewidencji zabytków, a także może wnieść swoją uwagę do ustaleń projektu planu, który zostanie w trybie procedury opracowywania planu, rozpatrzony przez Prezydenta. W przypadku nie uwzględnienia uwagi przez Prezydenta, nieuwzględniona uwaga zostanie przedstawiona Radzie Miasta na sesji wraz z projektu planu, przedłożonym do uchwalenia.

Pan Tadeusz Wilk zauważył co następuje:

Jest właścicielem działek w obszarze planu i nigdy nie widział żeby tam były jakieś zabytki, ponadto układ przeznaczenia dla jego działek jest niekorzystny, jak również kwestionuje zasadność drogi lokalnej.

Pani Gabriela Gołuch odpowiadając zaznaczyła, że ustalenia i przebieg linii zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zaś przebieg drogi lokalnej zabezpiecza konieczność dostępu działek do drogi publicznej.

Pan Wilk oświadczył, że nie przyjmuje do wiadomości faktu opracowywania planu. Ponadto nie został zawiadomiony indywidualnie o fakcie przystąpienia do planu.

Pan Ungeheuer ponownie zabrał głos, dołączając się do niezadowolenia z formy zawiadomienia o sporządzaniu planu dla danego terenu.

Pani Dyrektorka Anna Raińczuk udzieliła odpowiedzi informując, że sposób powiadamiania o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a także termin

składania uwag do tych ustaleń regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja ta podawana jest poprzez ogłoszenia w prasie codziennej, zamieszczenia obwieszczeń na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta oraz zamieszczania ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej (w internecie).

Dodała ponadto, że każdy kto nie zgadza się z ustaleniami projektu planu może wnieść uwagę do Prezydenta Miasta.

Pan Wilk podtrzymał swoje stanowisko, że przy tych ustaleniach dla terenu (dotyczących jego nieruchomości) on nie ma możliwości wybudowania „bliźniaka”.

Pan Tadeusz Olejarski podniósł sprawę infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, informując że:

- *organizując się w komitety społeczne wybudowali sieci wodociągowe i kanalizacyjne (w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1MW), a obecnie robi się plan z nowym przebiegiem sieci – jak to rozumieć,*
- *startł się od lat o możliwość wybudowania obiektu mieszkalnego (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 4MW) lecz dostawał odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku „odrolnienia terenu”.*

Pani Dyrektor Raińczuk poprosiła aby w zakresie infrastruktury sanitarnej już zrealizowanej wnieść uwagi na piśmie do Prezydenta Miasta. Natomiast jeżeli po uchwaleniu planu właściciel nieruchomości nie może z niej korzystać zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem lub korzystanie jest istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części, zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pani Gabriela Gołuch dodała, że zasady inwestowania zabudową budynkami mogą odbywać się dwoma ścieżkami:

- jeżeli na terenie obowiązuje plan miejscowy – po zapoznaniu się z planem, przygotowanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę,
- jeżeli nie ma planu – poprzez uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, przygotowanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę.

Pan Ungeheuer powrócił do sprawy sieci infrastruktury technicznej, pytając czy sieci wod.-kan. nie są przedmiotem planu.

W odpowiedzi Pani Projektant poinformowała, że w uchwale podane są podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej doprowadzające media do działek budowlanych. Sposób realizacji sieci na działkach są sprawą indywidualną inwestorów.

Pan Ungeheuer zainteresował się wyznaczonym ciągiem w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDG oraz tym czy na działce nr 1/8 obowiązują ustalenia planu.

Pani Gabriela Gołuch – projektant planu wyjaśniła, że wspomniana działka leży poza granicami planu w pasie drogowym drogi krajowej nr 4, tak samo jak wyznaczony orientacyjnie ciąg pieszo-jezdny, pozwalający na bezpieczne włączenie się do ruchu na drodze krajowej nr 4. Jego przebieg i rozwiązanie techniczne nie należą do ustaleń planu.

Pan Grzegorz Bochnia zapytał:

W jaki sposób położenie sieci gazowych i stanowiska archeologicznego wpływają na ustalenia planu.

Pani Projektant - plan opracowywany jest na czas nieokreślony, perspektywicznie, przy założeniu, że zaistnieją okoliczności przeniesienia rurociągów lub ich remont technologiczny powodujący zmniejszenie strefy oddziaływania i możliwe będzie pełniejsze wykorzystanie terenu. Obecnie od gazociągów wysokoparametrowych obowiązuje strefa bezpieczeństwa

wolna od zabudowy dla obiektów na pobyt stały ludzi. Dla stanowiska archeologicznego w wyznaczonej strefie obowiązuje nadzór ze strony konserwatora zabytków w czasie realizacji robót ziemnych.

Pan Bochnia podniósł również sprawę renty planistycznej, jej wysokości przyjętej w planie oraz czy w gminie płacona jest taka renta, przy zbyciu przez właściciela działki.

Projektantka Pani Gołuch wyjaśniła, że projekt planu ustala procentową stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z przepisami ustawy, a jej wysokość zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta. Natomiast nie posiada wiedzy w jaki sposób gmina pobiera taką opłatę, w tym zakresie odpowiedzi może udzielić przedstawiciel BGM, chwilowo nieobecny.

Po wyczerpaniu tematów, **Pani Dyrektor Janina Nowak** podziękowała za dyskusję nad rozwiązaniami projektu MPZP Nr 89/19/2004 i poinformowała, że protokół z dyskusji będzie dostępny do wglądu w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, jak również zostanie zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa - w Biuletynie Informacji Publicznej.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie MPZP Nr 89/19/2004 zakończono o godz. 11¹⁵.

III. Ustalenia z dyskusji:

Biorący udział w dyskusji:

- 1) Nie zaakceptowali przyjętych rozwiązań w projekcie MPZP Nr 89/19/2004 „Wilkowyja – Młyn” w Rzeszowie, w odniesieniu do terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Prezydenta Miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Rzeszów, dnia 19 lipca 2007 r.

Lidia Szczepanek

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Prezydent Miasta Rzeszowa

Tadeusz Ferenc