

## PROTOKÓŁ

### **z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 98/6/2005 w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie.**

Protokół sporządzono w dniu **9 sierpnia 2007 r.**, w sali nr 2 przy ul. Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, przez Lidzię Szczepanek, prowadzącą tok formalno-prawny planów miejscowych.

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 9 sierpnia 2007 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 98/6/2005 w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie.

**I.** Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Otwarcie dyskusji publicznej oraz powitanie zebranych nastąpiło o godz. 10<sup>10</sup>.

1. Pan **mgr inż. arch. Jacek Mermon**, projektant - uprawniony urbanista, w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Jagiellońska 6, w Rzeszowie, członek OIU nr KT-242 – prowadzący dyskusję.

**Pan Jacek Mermon** powitał zebranych i przedstawił osoby z zespołu projektowego obecne na dyskusji. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele rzeszowskiej prasy. Następnie Pan Projektant wprowadził zebranych w zagadnienia dotyczące przedmiotu dyskusji, informując o położeniu obszaru planu w mieście, jego powierzchni, a także przypomniał o terminach procedury trybu formalno-prawnego, która została przeprowadzona zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.):

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w „Super Nowościach” w dniu 7 czerwca 2005 r. W terminie 21 dni, od daty ogłoszenia, zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu zmiany. W ustawowym terminie, złożono jeden wniosek, który został na etapie przedprojektowym rozpatrzony pozytywnie.
- prace projektowe zakończono do końca czerwca 2006 r., jako materiały pomocnicze opracowano prognozę skutków wpływu ustaleń na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu (aktualizowane na rok 2007 po korektach),
- Prezydent Miasta Rzeszowa przedstawił rozwiązania projektowe i wystąpił o zaopiniowanie projektu w dniu 18 lipca 2006 r. do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz ponownie przedstawił Komisji projekt, z uwagi na wprowadzenie korekt do ustaleń planu dotyczących zmian przeznaczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z opinią MKUA. Komisja na swoim kolejnym posiedzeniu w dniu 9 marca 2007 r., wydała pozytywną opinię,
- projekt planu następnie został przekazany do uzgodnienia właściwym organom samorządu terytorialnego i jednostkom organizacyjnym, od dnia 4 kwietnia 2007 r., na okres 21 dni.
- po uzyskaniu wymaganych ustawą uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 1 do 10 sierpnia 2007 r.

Na dzień 9 sierpnia br. wyznaczono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami projektu, a uwagi można wносить do Prezydenta Miasta, na piśmie, do dnia 5 września 2007 r.

Następnie autor projektu planu pan Jacek Mermon przedstawił zagadnienia ogólne i szczegółowe projektu, lokalizację obszaru objętego planem w przestrzeni miasta oraz uwarunkowania wynikające z położenia.

Podstawą opracowania niniejszego planu jest uchwała Nr XXXVII/65/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 98/6/2005 w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie. W uchwale tej określono granice oraz przedmiot opracowania. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,20 ha, położony w prawym brzegu Wisłoka. Stanowi on ważny element śródmiejski Rzeszowa, jako nowo tworzące się centrum. Ograniczony jest ulicami: od południa – ul. Kopisto, od północy – zabudową mieszkaniową wielorodzinną Spółdzielni Mieszkaniowej „Geodeci”, zachodnią granicę stanowi rzeka Wisłok, zaś od wschodu ul. Rejtana.

W projekcie MPZP Nr 98/6/2005 w rejonie ul. Kopisto wyznaczono tereny z przeznaczeniem przede wszystkim pod usługi szkolnictwa wyższego oraz usługi komercyjne, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz określono zasady obsługi komunikacji kołowej i pieszej, przyjmując zasadę ich rozdzielności.

Na powyższych terenach określono także możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, tak by nie kolidowało to z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Podczas omawiania zagadnień dotyczących Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 98/6/2005 pan Jacek Mermon prezentował plansze i folie zawierające:

- załącznik graficzny do uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVII/65/2005 z dnia 22 marca 2005 r.,
- wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Rzeszowa,
- strukturę własności gruntów,
- infrastrukturę techniczną,
- projekt rysunku planu miejscowego.

Prezentując powyższe plansze i folie wskazał na podział obszaru planu na kwartały terenów o koncentracji jednorodnych usług:

- w obszarze skrzyżowania ul. Rejtana i ul. Kopisto – zespół uniwersytecki,
- następnie obszar rezerwy pod usługi szkolnictwa wyższego,
- wzdłuż ul. Kopisto – zespół usług – telewizja, klinika medyczna i inne,
- teren inwestora wnioskującego o przeznaczenie nieruchomości pod usługi komercyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oraz
- tereny doliny Wisłoka, w większej części położone powyżej rzędnej zalewania wodami stuletnimi, określone jako tereny zieleni urządzonej z elementami zabudowy usługowej z mieszkaniami dla właścicieli prowadzących działalność związaną z obsługą wypoczynku i rekreacji nad rzeką.

Układ komunikacyjny obsługujący obszar planu związany jest z publicznymi drogami zbiorczymi, tj. istniejącymi ulicami Rejtana i Kopisto. Są to publiczne drogi lokalne, jako przedłużenie ulic Cegielnianej i Podwisłocze, oraz dojazdowe, w tym droga serwisowa równoległa do ul. Kopisto). Ruch pieszy prowadzony jest ogólnodostępnymi ciągami pieszymi w zieleni urządzonej, jako rozdzielony od ruchu kołowego.

W przedstawianym projekcie planu miejscowego tereny przeznaczone pod:

- 1) usługi szkolnictwa wyższego, z dopuszczeniem usług komercyjnych – teren obecnego Uniwersytetu Rzeszowskiego, gdzie planuje się zabudowę dopełniającą obiekty dydaktyczne (wybrana koncepcja konkursowa, dla którego Biuro wydało warunki konkursowe);

- 2) usługi komercyjne, administracji, kultury, ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego – teren m.in. telewizji regionalnej, dla którego zapewniono możliwość rozbudowy jako ośrodka multimedialnego, równocześnie mogącego stanowić zaplecze dla uniwersytetu;
- 3) usługi komercyjne, szkolnictwa wyższego, handlu, ochrony zdrowia, a także mieszkalnictwo wielorodzinne, przy założeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej nie większej niż 90% powierzchni całkowitej;
- 4) zieleń urządzoną z rekreacją, z dopuszczeniem usług kultury oraz gastronomii- teren nad Wisłokiem, w rejonie Mostu Zamkowego, zieleni urządzonej z bulwarami wypoczynkowo-rekreacyjnymi, z nieliczną zabudową zagrodową (jeden z obiektów pod ochroną konserwatorską przeniesiono do skansenu). W projekcie planu przyjęto zabudowę usługowo- mieszkaniową, związaną z usługami kultury oraz gastronomii, o wysokości obiektów do dwóch kondygnacji, zlokalizowanej tak by zabezpieczyć oś widokową na Zamek. Jedyne tereny nie zalewane wodami powodziowymi stuletnimi. W północnej części w terenie zieleni dopuszcza się realizację obiektu użyteczności publicznej związanego z kulturą.
- 5) usługi szkolnictwa wyższego, z dopuszczeniem usług komercyjnych, w szczególności domy akademickie, handel – teren stanowiący własność prywatną osób fizycznych. Wstępna wersja projektu planu przeznaczała ten teren pod usługi komercyjne z hotelami, zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem usług szkolnictwa wyższego. W opinii MKUA teren ten winien stanowić rezerwę pod rozbudowę uniwersytetu;
- 6) ciągi piesze i pieszo-jezdne w zieleni urządzonej – stanowią kontynuacją ciągów (ze ścieżkami rowerowymi i innymi urządzeniami rekreacyjnymi) w terenach sąsiednich objętych granicami miejscowych planów już uchwalonych.

Po prezentacji projektu planu, projektant prowadzący dyskusję **pan Jacek Mermon** przypomniał jeszcze raz o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, a także zasady i termin składania uwag do tego projektu oraz poprosił zebranych o zabieranie głosu w dyskusji i zadawanie pytań odnośnie projektu.

## II. Głos w dyskusji zabrali:

Głos zabrała pani **Marta Kasowska**, kwestionując przeznaczenie terenów określanych jako rezerwa uniwersytetu, a stanowiących własność osób fizycznych, m.in. jej rodziny. Zgłosiła wniesienie uwagi do Prezydenta Miasta, ponieważ jej zamierzenia inwestycyjne (wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe) kolidują z przeznaczeniem w projekcie. Ponadto pani Kasowska zapytała o zasadność ciągu pieszego projektowanego od ul. Kopisto w kierunku północnym - pomiędzy zabudową uniwersytetu, a terenem z istniejącymi obiektami telewizji, kliniki medycznej, a przebiegający przez jej własność.

**Pan Jacek Mermon** wyjaśnił tok przemyśleń projektowych dla przedmiotowego terenu, w oparciu o opinię MKUA, zaś ciąg pieszy stanowi kontynuację ciągu publicznego w sąsiednim terenie, po południowej stronie ul. Kopisto, zabezpieczając rozdzielność ruchu pieszego i kołowego.

**Pani Lidia Szczepanek**, z zespołu projektowego, wyjaśniła zasady realizacji roszczeń z tytułu uniemożliwienia lub ograniczenia korzystania z nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektant zwrócił się z prośbą o zgłaszanie swoich wniosków dotyczących zamierzeń inwestycyjnych swoich nieruchomości, w toku procedury opracowania planów miejscowych.

**Pani Maria Szwed**, również właścicielka kwestionowanego powyżej terenu, nie zgadza się z jego projektowanym przeznaczeniem, jak również pytając dlaczego właściciele nie są zawiadamiani indywidualnie o fakcie rozpoczęcia prac planistycznych na ich terenie.

Pani Szczepanek wyjaśniła obowiązującą procedurę toku formalno-prawnego opracowywania planu miejscowego zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pani Szwed również zgłosiła złożenie uwagi do ustaleń planu, zaś projektant planu zaproponował wniesienie własnej koncepcji zagospodarowania spornego terenu przez właścicieli, co pozwoli na merytoryczną dyskusję.

Następnie **pan Łukasz Nikipiło** zainteresowany był ustaleniami dotyczącymi wysokości obiektów na terenie zlokalizowanym przy ul. Kopisto, a przeznaczonym pod usługi komercyjne i budownictwo wielorodzinne, przy czym zazaczył, że *oni jako właściciele mogą na swoich działkach zaprojektować tylko park, a Echo Investment obiekty kilku piętrowe.*

Pan Projektant wyjaśnił zasady kształtowania architektury, m.in. wysokości obiektów, uwzględniając wskazania wojewódzkiego konserwatora zabytków (linia wglądu na Zamek z ul. Kopisto). Obiekty wg projektu planu mają zróżnicowaną wysokość – od 2 do 8 kondygnacji, stanowiąc oprawę kształtującej się pierzei ul. Kopisto. Odnosząc się do terenów położonych nad Wisłokiem omówił zasadę ich zagospodarowania wg projektu planu i możliwości inwestowania kubaturowego.

**Pan Grzegorz Bochnia** postawił pytanie – *co by było gdyby właściciele składali wnioski w trakcie projektowania.*

Odpowiadając na pytanie, projektant prosił o większe zainteresowanie pracami planistycznymi dotyczące własnych nieruchomości, zwłaszcza w terminach określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w toku opracowania. Wnioski składane w trakcie procedury na bieżąco są rozpatrywane i w miarę możliwości na etapie projektowania uwzględniane.

**Pan Piotr Wojtas** zapytał – *czy można zapoznać się z uwagami złożonymi przez sąsiadów.*

Pani Szczepanek poinformowała, że w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty zakończenia składania uwag Prezydent Miasta rozpatruje wniesione uwagi do ustaleń projektu planu i w formie zarządzenia wydaje swoje stanowisko. Z zarządzeniem można zapoznać się poprzez stronę internetową Urzędu Miasta oraz w formie dokumentu w teczce dokumentacji planistycznej.

**Pani Katarzyna Kruzel-Magdoń** zapytała - *czy tereny nad Wisłokiem są projektowane w drodze konkursu i czy miasto może ogłosić taki konkurs na projekt zagospodarowania i wpisać go do planu.*

**Pan Jacek Mermon** na pierwszą część pytania odpowiedział, że na tym etapie nie było żadnego konkursu dla tego terenu, ale miasto, czy też inny inwestor, może rozpiścić konkurs, a wyniki wnieść jako wniosek do planu.

Pani Maria Styka, jedna z właścicielek działek w sąsiedztwie uniwersytetu, prosząc o wyjaśnienie przeznaczenia jej nieruchomości w projekcie planu, informując, że wielokrotnie występowała o warunku zabudowy dla niewielkiego barku dla studentów z domem jednorodziennym i nie otrzymała takiej decyzji.

**Pan Jacek Mermon** wyjaśnił przeznaczenie tego terenu w projekcie planu oraz skalę zabudowy i sąsiedztwo.

Z sali padło pytanie o ustalenia dla terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, drogę lokalną, tj. ul. Podwisłocze wzdłuż zabudowy mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej Geodeci, a także parking przy terenach zieleni urządzonej i zabudowie usługowo-mieszkaniowej nad Wisłokiem.

Projektant pokrótce omówił parametry technicznej dla drogi lokalnej i związanej z nią infrastrukturze, a także przedstawił zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów kubaturowych w terenach zieleni urządzonej (terenach rekreacyjnych nad Wisłokiem) oraz

wskaźniki miejsc postojowych. W projekcie planu przyjęto ok. 60 miejsc tylko dla usług związanych z rekreacją.

Z uwagi na brak dalszych pytań, dyskusję zakończono o godz. 12<sup>50</sup>.

Poinformowano zebranych, że protokół z dyskusji będzie dostępny do wglądu również na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa - w Biuletynie Informacji Publicznej.

### **III. Ustalenia z dyskusji:**

Biorący udział w dyskusji:

- 1) w części zaakceptowali rozwiązania przyjęte w projekcie MPZP Nr 98/5/2005 w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie, informując o wniesieniu uwag do ustaleń dla terenu przeznaczonego pod tzw. rezerwę uniwersytecką” (o symbolu na rysunku projektu planu UE/U-MZ, który stanowi własność kilku prywatnych osób.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Rzeszów, 9 sierpnia 2007 r.

*Lidia Szczepanek*

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

**Prezydent Miasta Rzeszowa**

**Tadeusz Ferenc**