

## PROTOKÓŁ

### **z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Nr 149/4/2007 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 5/2/96 „Staromieście - Ogrody” w Rzeszowie**

Protokół sporządzono w dniu **4 grudnia 2007 r.**, w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. Jagiellońska 6, w sali nr 2, przez Lidię Szczepanek, prowadzącą tok formalno-prawny zmiany planu miejscowego.

Na podstawie art. 17 pkt 10, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w dniu 4 grudnia 2007 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany Nr 149/4/2007 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 5/2/96 „Staromieście - Ogrody” w Rzeszowie.

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

Otwarcie dyskusji publicznej oraz powitanie zebranych nastąpiło o godz. 10<sup>05</sup>.

1. **Pan mgr inż. arch. Grzegorz Róg**, projektant planu - uprawniony urbanista, wpisany do Południowej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr KT-224, kierownik zespołu projektowego w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa – prowadzący dyskusję publiczną.

Pan Grzegorz Róg powitał przybyłych gości, zainteresowanych projektem zmiany planu, przedstawiciela Rady Osiedla Staromieście oraz przedstawicieli wydziałów Urzędu Miasta Rzeszowa. Następnie wprowadził zebranych w zagadnienia dotyczące przedmiotu dyskusji, poinformował o procedurze trybu formalno-prawnego opracowania planu oraz przedstawił zespół projektowy:

- mgr inż. arch. Grzegorz Róg – projektant planu,
- mgr inż. arch. Wioletta Król – współpraca projektowa,
- inż. Lidia Szczepanek – tok formalno – prawny,
- mgr Janina Nowak oraz mgr inż. Katarzyna Dusza – opracowanie ekofizjograficzne i prognoza oddziaływania na środowisko,
- inż. Sław Forczek, mgr inż. Leszek Woś, – infrastruktura techniczna i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu
- mgr inż. Stanisława Kiwak – Ciupińska – konsultacja w zakresie komunikacji.

Omówienie szczegółowych założeń projektu zmiany planu pan Grzegorz Róg przekazał współprojektantce tej zmiany pani Wioletcie Król, która na wstępie przedstawiła zagadnienia ogólne i uwarunkowania oraz lokalizację obszaru objętego planem w przestrzeni miasta.

Obszar objęty zmianą planu położony jest na osiedlu Staromieście, w granicach Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 5/2/96 „Staromieście – Ogrody”, pomiędzy projektowanymi ulicami: od północy ulicą zbiorczą oznaczoną symbolem 46KZ, planowanymi ulicami osiedlowymi 41 i 42 KL oraz ciągiem pieszo-jezdnym 30KX/KD. Jest to obszar o powierzchni około 1,75 ha, dla którego obowiązują ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 5/2/96 „Staromieście - Ogrody” w Rzeszowie, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/6/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2000 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 45, poz. 553, z dnia 11 sierpnia 2000 r.

Tereny objęte opracowaniem zmiany planu, zarówno w obowiązującym MPZP ‘Staromieście – Ogrody’, jak i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz garaże osiedlowe. W stanie istniejącym obszar nie jest zainwestowany, praktycznie nie posiada też infrastruktury technicznej.

Rada Miasta Rzeszowa w dniu **27 lutego 2007 r.** podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmiany Nr 149/4/2007** uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 5/2/96 „Staromieście - Ogrody” w Rzeszowie.

Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w związku z nowymi potrzebami związanymi z realizacją zamierzeń określonych we wniosku złożonym do Prezydenta Miasta Rzeszowa przez firmę ALSTAN GROUP Sp. z o.o. w Rzeszowie. Wnioskodawca zwrócił się o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy oraz zbilansowanie miejsc postojowych dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych w obowiązującym planie symbolami 10MWs i 48KS, z możliwością dopuszczenia nowych funkcji, w szczególności usług.

Granice obszaru zmiany planu zostały wyznaczone w sposób nie powodujący naruszenia podstawowego układu komunikacyjnego i związanej z tym dostępności terenu do drogi publicznej, a także konieczności zachowania projektowanego ciągu pieszo-jednego.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art.17, w związku z art. 27 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 zmiany miejscowego planu ukazało się w codziennej prasie oraz w BIP na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa w dniu 17 kwietnia 2007 r., a także na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta. Termin składania wniosków do tej zmiany planu minął 10 maja 2007 r. Nie wpłynął żaden wniosek.

Przystępując do prac planistycznych opracowano m.in. inwentaryzację terenu oraz istniejącej w pobliżu infrastruktury technicznej, a także planszę własności gruntów. Sporządzono również analizę ekofizjograficzną terenu objętego opracowaniem.

Po przeanalizowaniu posiadanych dokumentów oraz istniejących uwarunkowań opracowano projekt zmiany planu składający się z tekstu uchwały, zredagowanej zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, i rysunku zmiany planu. Prace projektowe zakończono w połowie lipca 2007 r. Wykonano także na potrzeby zmiany 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 zmiany planu.

5 października br. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po zapoznaniu się z projektem zmiany planu, zaopiniowała przedstawiony projekt, z uwzględnieniem wniesionych do protokołu Komisji wniosków inwestora. Projektant wprowadził korektę do projektu zmiany planu, a następnie Prezydent przekazał właściwym organom i jednostkom projekt zmiany planu do uzgodnienia i zaopiniowania, począwszy od dnia 15 października 2007 r.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu od dnia 14 listopada do 5 grudnia 2007 r., o czym wcześniej ogłoszono w sposób określony we właściwych przepisach. W ogłoszeniu podano także datę przeprowadzenia publicznej dyskusji (4 grudnia br.) oraz termin składania ewentualnych uwag do ustaleń projektu planu (od 6 do 19 grudnia br.).

**Pani projektant Wioletta Król** omówiła uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego, kierunki wskazane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, a także główne funkcje oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu objętego granicami zmiany planu, będące wynikiem analiz uwarunkowań i kierunków Studium, zgodnie z intencją podjętej przez Radę Miasta uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp oraz wnioskiem podstawowego inwestora i właściciela terenu.

Następnie po kolei omówiła zasady zagospodarowania terenu, zasady zabudowy i kształtowania architektury oraz obsługi komunikacyjnej.

Przedmiotem opracowania zmiany planu jest teren oznaczony na rysunku zmiany symbolem 10MWs, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zespoły parkingów oraz drogi dojazdowe i ciągi piesze, z dopuszczeniem usług w pasie terenu szerokości 30 m wzdłuż ulicy 46KZ. Ustalono wskaźnik intensywności zabudowy do 1,6, wysokość zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych, z możliwością zwiększenia wysokości zabudowy o 1 lub 2 kondygnacje, w celu wytworzenia lokalnej dominanty lub akcentu przestrzennego (na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni zabudowy danego budynku). W projekcie zmiany planu przyjęto wskaźnik ilości miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej – 1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. Miejsca te mogą być realizowane na poziomie terenu wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 24KL i ciągu pieszo-jezdnego

oznaczonego symbolem 30KX/KD, lub jako wielopoziomowe wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 46KL, a także jako parkingi podziemne.

Po tej wypowiedzi prowadzący dyskusję pan Grzegorz Róg zwrócił się do zebranych o zabranie głosu.

**II.** W dyskusji udział wzięli:

**Pan Wiktor Basara**, przedstawiciel Rodzinnych Ogrodów Działkowych w Rzeszowie zadał pytanie:

*Jak wygląda w tym terenie sprawa dróg oraz się ma teren obecnej zmiany planu do lokalizacji Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Szafera ?*

W odpowiedzi **pan Grzegorz Róg** poinformował:

Dla terenu objętego granicami zmiany planu obowiązują ustalenia dla dróg projektowanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 5/2/96 „Staromieście – Ogrody”, które w większości są już wydzielone i wyznaczone geodezyjnie w terenie.

Natomiast obszar objęty zmianą planu leży poza granicami ogrodów im. Szafera.

Ponadto **pan Wiktor Basara** dopytywał się czy cały obszar obrębu 216 (Staromieście do granicy administracyjnej miasta z gm. Głogów Młp.) będzie zainwestowany zabudową mieszkaniową, na co otrzymał odpowiedź projektanta, że według zamierzeń planów miejscowych (w opracowaniu i obowiązujących) wspomniane tereny będą zainwestowane – budownictwo mieszkaniowe, rozmaite usługi, zieleń, drogi i parkingi oraz inna infrastruktura techniczna.

**Pan Władysław Kasza**, przedstawiciel Rady Osiedla 1000-lecia, zapytał o teren przeznaczony pod parking oznaczony symbolem 48KS w obowiązującym planie „Staromieście – Ogrody”.

**Pan Grzegorz Róg** poinformował pytającego i zebranych, że teren ten w zmianie planu został włączony do terenu zabudowy mieszkaniowej MWs na wniosek inwestora, rozwiązanie to Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przyjęła, jako zasadne, przy założeniu specyficznego rozwiązania obiektu mieszkalnego od strony ulicy zbiorczej, z zabezpieczeniem przed uciążliwościami komunikacyjnymi.

Ponownie zabrał głos **Przedstawiciel Rodzinnych Ogrodów Działkowych**, pytając czy projektant obowiązującego planu miejscowego uzyskał zgodę na wejście w obszar ogrodów działkowych. W odpowiedzi usłyszał, że omawiany na dyskusji projekt zmiany planu dotyczy terenu położonego poza obrębem ogrodów działkowych. Natomiast co do MPZP 5/2/96 „Staromieście-Ogrody”, który to plan obowiązuje na części istniejących ogrodów działkowych im. Szafera, to skoro ten plan został uchwalony i uprawomocniony, to musiały istnieć przesłanki do zgody na objęcie nim terenu ogrodów działkowych.

W dalszej części omawiano sprawę wejścia planu miejscowego Nr 5/2/96 na teren ogrodów działkowych im. Szafera, tj. poza granicami obszaru zmiany planu.

Po wyczerpaniu tematów, **pan Grzegorz Róg** podziękował za dyskusję nad rozwiązaniami projektu zmiany Nr 149/4/2007 MPZP Nr 5/2/96 „Staromieście – Ogrody” i poinformował, że:

- okres wyłożenia projektu zmiany planu trwa od 14 listopada do 5 grudnia 2007r, a ewentualne uwagi do tego projektu można wносить do Prezydenta Miasta Rzeszowa do dnia 19 grudnia br.,
- 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 zmiany Nr 149/4/2007 MPZP Nr 5/2/96 zakończono o godz. 10<sup>30</sup>.

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

Biorący udział w dyskusji zaakceptowali przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany Nr 149/4/2007 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 5/2/96 „Staromieście - Ogrody” w Rzeszowie.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Rzeszów, dnia 4 grudnia 2007 r.

*Lidia Szczepanek*

.....  
(*podpis osoby sporządzającej protokół*)

**Prezydent Miasta Rzeszowa**

**Tadeusz Ferenc**