

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 116/24/2005 „Błonia Papieskie” w rejonie skrzyżowania al. Armii Krajowej i al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie

Protokół sporządzono w dniu 16 listopada 2006 r., w sali nr 2 przy ul. Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, przez Lidię Szczepanek, kierownika zespołu w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa .

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 16 listopada 2006 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 116/24/2005 „Błonia Papieskie” w rejonie skrzyżowania al. Armii Krajowej i al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

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

1. **Pani mgr inż. arch. Anna Raińczuk** , Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Jagiellońska 6, Rzeszów – prowadząca dyskusję publiczną.

Pani Dyrektor Raińczuk powitała zebranych gości, zainteresowanych projektem planu, przedstawiciele wydziałów Urzędu Miasta Rzeszowa oraz przedstawiła obecnych na dyskusji członków zespołu autorskiego projektu planu z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa:

- Panią mgr inż. arch. Gabrielę Gołuch – głównego projektanta
- Panią mgr inż. Stanisławę Kiwak – Ciupińską, projektanta do spraw komunikacji,
- Panią mgr Janinę Nowak, Z-cę Dyrektora, sporządzającą opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko,
- Pana mgr inż. Leszka Wosia – sporządzającego prognozę skutków finansowych i projektanta z zakresu infrastruktury technicznej,
- Panią inż. Lidię Szczepanek, prowadzącą tok formalno-prawny planu miejscowego.

Pani Dyrektor wprowadziła zebranych w zagadnienia dotyczące przedmiotu dyskusji, poinformowała o procedurze trybu formalno-prawnego opracowania planu, terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu (od 6 listopada do 4 grudnia 2006 r.) oraz o sposobie i terminie składania uwag do tego projektu planu (do 18 grudnia 2006 r.).

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

2. **Pani mgr inż. arch. Gabriela Gołuch**, główny projektant planu, członek OIU nr KT-175, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Jagiellońska 6, Rzeszów

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, przy skrzyżowaniu al. Armii Krajowej (po północnej stronie) i al. gen. W. Sikorskiego (od zachodu). Południową granicę obszaru planu stanowi osiedle Zimowita, a ze wschodu teren zabudowy usługowej (Danex i stacja benzynowa) i ogrody działkowe. Teren obejmuje ok. 25 ha powierzchni.

W dniu 27 września 2005 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr XLIV/241/2005 w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP Nr 116/24/2005 „Błonia Papieskie” w rejonie skrzyżowania al. Armii Krajowej i al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie. Ogłoszenie

o przystąpieniu do sporządzenia mpzp ukazało się w Super Nowościach w dniu 24 listopada 2005 r.

Dokumenty i uwarunkowania wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu to:

- uchwała Rady Miasta Rzeszowa, w której określonym przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych w szczególności pod zieleni parkową urządzonej i nieurządzonej oraz układ komunikacji wraz z infrastrukturą techniczną,
- 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 zieleni urządzonej, w płn. części alternatywnie zieleni urządzonej lub usługi ponadlokalne z wiązane z zielenią urządzonej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wzdłuż al. Sikorskiego), a także usługi ponadlokalne (katedra),
- uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego:
 - § płaski teren łąk na ok. 17 ha ze stanowiskami zimowita jesiennego w części wschodniej - rośliny prawnie chronionej (tylko 3 takie stanowiska występują w Rzeszowie, jest to roślina chroniona na poziomie szarotki alpejskiej),
 - § wysoki poziom wód gruntowych, mało korzystne warunki gruntowe dla fundamentowania obiektów budowlanych, teren pocięty rowami odwadniającymi odprowadzające nadmiar wody z terenu,
 - § warunki topoklimatyczne: jest to fragment doliny Wisłoka, narażony na częste zaleganie mgieł, obszar ten włączony jest w system przyrodniczo-klimatyczny miasta – strefy przewietrzania,
 - § ograniczenia w sposobie zagospodarowania tego obszaru jak przebiegająca w północno-zachodniej części napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, południowo-zachodnia część objęta jest obszarem górniczym złoża gazu ziemnego „Zalesie”,
- struktura własności gruntów:
 - § własność gminy Miasta Rzeszów głównie w północno-wschodniej części przy skrzyżowaniu al. Armii Krajowej i al. Sikorskiego, ponad 40% terenu łąk,
 - § własność podmiotów gospodarczych,
 - § własność osób prywatnych,
 - § własność Skarbu Państwa w użytkowaniu Gminy (drogi),
- wnioski złożone w terminie 21 dni od daty zamieszczenia ogłoszenia w prasie oraz po tym terminie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta (złożono 11 wniosków, w tym 2 po terminie ustawowym);
 - § 1 wniosek z koncepcją urządzenia publicznego parku został uwzględniony,
 - § pozostałe o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2 tys. m² – rozpatrzono negatywnie. Jak wyjaśniała opracowująca projekt planu były to wnioski sprzeczne z intencją uchwały Rady Miasta.

Opracowując przedstawiany projekt wszystkie te elementy zostały wzięte pod uwagę i przeanalizowane. Pani Gołuch, główny projektant planu, wyjaśniła ponadto, że projekt planu został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz przekazany do uzgodnień przez właściwe organy i instytucje. Następnie wyłożony do publicznego wglądu od dnia 6 listopada do 4 grudnia 2006 r. ze zorganizowaniem publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu w dniu 16 listopada br.

Następnie omówiła poszczególne tereny w MPZP Nr 116/24/2005 „Błonia Papieskie” przeznaczone pod:

- zieleni publiczną urządzonej – parkową, specyfikującą się wysoką zielenią głównie w części północnej oraz na obrzeżach, we wschodniej części – łąki kośne ze stanowiskami

zimowita jesiennego, koło katedry – trawniki urządzone z urządzeniami rekreacyjnymi, ścieżkami rowerowymi, małą architekturą, itp.,

- zabudowę mieszkaniowo-usługową, w przeważającej części już istniejącą wzdłuż al. Sikorskiego,
- usługi komercyjne nieuciążliwe, typu gastronomia i handel towarzyszące parkowi i katedrze,
- istniejący teren katedry,
- parkingi (od północy) dla obsługi parku oraz katedry,
- drogi, w tym publiczną drogę zbiorczą od strony wschodniej (od al. Armii Krajowej w kierunku Słociny) o dużym znaczeniu dla układu komunikacyjnego miasta, z której projektowane jest połączenie na osiedle Zimowit, a także
- zieleń izolacyjna i tereny wód śródlądowych.

Pani projektant w czasie omawiania tematu przedstawiała plansze, zawierające:

- inwentaryzację urbanistyczną terenu,
- strukturę własności gruntów,
- inwentaryzację branżową,
- graficzny rejestr wniosków,
- projekt rysunku planu miejscowego,
- planszę Studium.

Po tej wypowiedzi głównego projektanta, prowadząca dyskusję Pani Anna Raińczuk zwróciła się o zabranie głosu do projektantów branżowych, którzy poinformowali zebranych, iż będą udzielać odpowiedzi na zadawane pytania w trakcie dyskusji w zależności od podejmowanych problemów. Zebrani zaaprobowali ten sposób dyskusji i zabrali głos.

II. W dyskusji udział wzięli:

Pani B. D. zadała pytanie:

Dlaczego wniesiony przez nią wniosek nie został załatwiony pozytywnie, choć ona sama stara się odzyskać swoją działkę od 10 lat, wywłaszczoną w latach 80-tych ubiegłego wieku ?

(W wyjaśnieniu – pytającej chodzi o działki w północno-wschodniej części terenu, objętego planem, dla którego złożyła wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami).

W odpowiedzi **Pani Gabriela Gołuch**, główny projektant planu, poinformowała, że plan sporządzany jest na podstawie uchwały Rady Miasta Rzeszowa, w której określony jest zakres przedmiotowy planu. W planie ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów w formie uchwały, która jest prawem miejscowym. W procedurze opracowania projektu planu każdy może złożyć swój wniosek, nie tylko właściciel gruntu, ale to wniosek obecnego właściciela jest w pierwszej kolejności brany pod uwagę, jeżeli jest on zgodny z intencją uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i zgodny z kierunkiem zagospodarowania określonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego w 2000 r. W poprzednich planach miejscowych (obowiązujących do 31 grudnia 2003 r.) teren był określany jako zieleń parkowa i strefa przewietrzania miasta.

Pan G. B. postawił następujące pytania:

1) *Dlaczego sposób rozpatrzenia wniosku nie został mu udostępniony?*

Pani Gabriela Gołuch odpowiadając zaznaczyła, że wniosek złożony był po terminie i jako taki nie podlegał formalnie rozpatrzeniu, był natomiast również analizowany przez zespół projektowy. Wniosek dotyczył zagospodarowania niezgodnego z kierunkiem określonym w Studium.

2) *Dlaczego dyskusja publiczna jest urządzana o godzinie 10⁰⁰, a nie po południu?*

Pracownik Biura Pani **Renata Ataman** wyjaśniała, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa w jakich godzinach ma odbywać się dyskusja, organizuje się je w godzinach pracy Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa i Urzędu Miasta Rzeszowa, z uwagi na uczestnictwo zarówno pracowników Biura jak i dyrektorów wydziałów Urzędu Miasta i jego jednostek lub ich przedstawicieli.

Pani **Dyrektor Biura Anna Raińczuk** dodała, że rozważy się możliwość organizowania publicznych dyskusji w godzinach popołudniowych.

Biorące udział w dyskusji panie K. J. i Janina K., na pytanie Pani Dyrektor czy popierają podniesione uwagi przez pana G. B., odpowiedziały twierdząco.

Pani **J. K.** wyraziła swój sprzeciw - *„pole koło katedry zabrano jej i jej dzieci nie mają gdzie się wybudować dlatego nie zgadza się z propozycją planu”*

Pani **Dyrektor Raińczuk** odpowiadając, poinformowała zainteresowaną o możliwości i sposobie zabezpieczenia roszczeń w stosunku do gruntów, których po uchwaleniu planu nie może użytkować w dotychczasowy sposób, zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast dla miejsca koło katedry jest określony w Studium Rzeszowa, w szczególności kierunek – zieleń parkowa i dlatego przeznaczono go pod park publiczny, co jest zgodne ze Studium, a równocześnie realizuje uchwałę Rady Miasta.

Pan **G. B.** podniósł problem kolizji prawnej – tj. możliwości odzyskania gruntów przeznaczonych pod usługi publiczne.

Pan **Artur Piwoński**, Dyrektor Biura Gospodarki Mieniem, określił powyższą sprawę jako dwa problemy tj. zwrot gruntu oraz przeznaczenia gruntu w projekcie planu, które należy procedować wg odrębnych przepisów prawa.

Pani **Dyrektor Raińczuk** wtrąciła, że dyskusja przeszła na problemy zawichości prawnych przy zwrotach gruntów, a dyskusja ma na celu ustosunkowanie się zebranych do ustaleń projektu planu miejscowego.

Byli właściciele stwierdzili, że są przeciwni temu projektowi, ponieważ ustalenia planu powodują obniżenie wartości gruntów w przypadku zwrotu niż gdyby własności były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub usługi.

Pan **G. B.** podniósł sprawę ogrodów działkowych sąsiadujących od wschodu z terenem projektowanego parku, by ten teren przeznaczyć pod park.

W odpowiedzi projektant planu Pani **Gabriela Gołuch** zaznaczyła, że tamte tereny również stanowią część systemu przyrodniczego miasta, natomiast teren koło katedry, przy skrzyżowaniu al. Armii Krajowej i al. Sikorskiego, jest bardzo cenny dla miasta i regionu, jedyny teren pod zieleń prawie w 50% we własności Gminy Rzeszów i na dzień dzisiejszy może być i był (od 1992 r.) w planach przeznaczony pod zieleń parkową, również zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Ponadto uwarunkowania takie jak: wysoki poziom wód gruntowych, stanowiska zimowita jesiennego - rośliny prawnie chronionej, strefa nawietrzania miasta, niekorzystne warunki topoklimatyczne (zaleganie mgieł) stwarzają przesłanki braku podstaw do przeznaczenia terenów pod zabudowę.

Oдноśnie własności – projektantka wyjaśniła - w planie założono, że tereny zielone parkowe urządzone są przez Miasto jako parki publiczne.

Pani **B. D.** zapytała: *czy gdyby była właścicielem terenu jak by przeznaczono ten teren?*

Otrzymała potwierdzenie, że podobnie jak w przedstawianym projekcie planu, gdyż plan nie jest sporządzany dla poszczególnych właścicieli lecz dla terenu, który posiada określone uwarunkowania.

Pan Z. P. postawił pytania:

- 1) *Czy przyjęte ustalenia w planie mają wpływ na wartość gruntu ?*
- 2) *Jakie uwarunkowania są powodem do takiego zagospodarowania, oprócz uchwały Rady Miasta ?*
- 3) *Czy ustalenia przyjęte w zagospodarowaniu tego terenu mają wpływ na gospodarczo powiązane tereny sąsiednie ?*
- 4) *Jaka jest wartość planistyczna (renta) gruntów po przyjęciu projektu przez gminę Miasto Rzeszów ?*
- 5) *Czy wyznaczenie stref ochronnych jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej ?*

Odpowiedzi udzielali: Pani dyrektor Anna Raińczuk, Pani projektant Gabriela Gołuch, Pani Janina Nowak, sporządzająca ekofizjografie i prognozy środowiskowe, Pan Leszek Woś, projektant infrastruktury elektroenergetycznej, w zależności od rodzaju problemu.

ad. 1) **Pani Dyrektor** poinformowała zainteresowanego, że ocenę wartości gruntu ustala, w przypadku sprzedaży, rzeczoznawca, po uchwaleniu planu. W planie ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (tzw. renta planistyczna). Stawkę tę ustalono w planie w wysokości 30%.

ad. 2) **Pani Gołuch** - uwarunkowania, które określają możliwość zagospodarowania terenu to przede wszystkim istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż zachodniej strony terenu, obiekt katedry z urządzeniem placem, przebiegające sieci infrastruktury technicznej w północnej części terenu, system przyrodniczy miasta ze stanowiskami zimowita jesiennego, występujące tereny wód śródlądowych i rowów odwadniających, zapisy w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, w południowo-zachodniej części – obszar górniczy gazu ziemnego.

ad. 3) Wobec trudności zrozumienia pytania o "gospodarczo powiązane tereny sąsiednie", **Pani Dyrektor** wyjaśniła, że ustalenia planu po jego uchwaleniu przełożą się na zagospodarowanie terenu. Na ponownie zgłoszone pytanie tej samej treści, Pani Dyrektor odpowiedziała, że te ustalenia planu są korzystne dla otoczenia i prowadzonej tam działalności gospodarczej, bowiem projektowane tereny zieleni urządzonej są korzystne dla środowiska, istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i poprawiają warunki klimatyczno-sanitarne, redukują hałas komunikacyjny.

ad. 4) **Pani Gabriela Gołuch** zacytowała ustalenie z projektu planu mówiące o stawce procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. W tym projekcie planu przyjęto stawkę 30%.

ad. 5) **Pani projektant** odpowiadając wyjaśniła, że w projekcie planu nie ma wyznaczonych stref ochronnych, ponieważ nie ma obiektów uciążliwych, wymagających takich stref, w rozumieniu przepisów prawa.

Pani Janina Nowak, autorka opracowań ekofizjograficznych i środowiskowych, dodała że ustalenia projektu planu nie zakładają uciążliwej działalności gospodarczej, która mogłaby zakłócać spokój mieszkańcom.

Pan Leszek Woś, projektant infrastruktury elektroenergetycznej, wyjaśnił, że w otoczeniu napowietrznej linii energetycznych wysokiego napięcia występuje „obszar oddziaływania obiektu budowlanego” – linii 110 KV. Ustalenia projektu planu uwzględniają uwarunkowania wynikające z występowania tego obszaru.

Pan P. stwierdził, że zapoznał się z ustaleniami projektu planu oraz rysunkiem planu i zauważył teren wyznaczony wokół sieci energetycznych jest o odmiennym sposobie zagospodarowania, związany w całości z prowadzoną działalnością gospodarczą i niezbędną do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z BHP.

Dalej zapytał jak się zmienia powierzchnia biologicznie czynna w ramach planu, na co odpowiedzi udzieliła **Pani Nowak** informując, że około 10% całego terenu wyłączzone zostanie dodatkowo z terenu biologicznie czynnego w stosunku do istniejącego stanu.

Pan P. zapytał – *jakie ustalenia przyjęto dla zabezpieczenia rowów na terenie Zakładu Górniczego ?*

Pani Nowak wyjaśniła, że istniejące rowy odwadniające na terenie planu są poza granicami obszaru górniczego, zaś Zakład Górniczy uzgodnił projekt planu.

Dyskusję ponownie podjął pan **Grzegorz Bochnia** pytając:

- *czy można kosić trawę z zimowitem jesiennym ?*
- *czy nasadzenia już zrobione są zgodne z projektem planu ?*

Pani Nowak poinformowała, że na łąkach ze stanowiskami zimowita jesiennego sposób zagospodarowania terenów zielonych podporządkowany jest utrzymaniu i ochronie rośliny chronionej, bez możliwości wprowadzenia jakiegokolwiek zabudowy, jak również innych form zieleni, celem utrzymania warunków gruntowo-wodnych odpowiadających temu gatunkowi. Koszenie łąk 2 razy do roku w odpowiednim terminie nie niszczy tej rośliny, wręcz pomaga. Natomiast Miejski Zarząd Dróg i Zieleni, który jest organem uzgadniającym projekt planu, zajmuje się zagospodarowaniem zieleni na terenie miasta i nasadzenia roślinności są wykonywane są przez niego na terenach będących własnością miasta.

Następnie **Pan B.** odniósł się do zapisów w Studium: *dlaczego zapis ze Studium o dopuszczeniu usług komercyjnych w zieleni nie jest uwzględniony w planie ?*

Pani projektant wyjaśniła zapis dla tego terenu: przeznaczenie terenu alternatywnie: zieleni urządzona lub usługi komercyjne związane z zielenią urządzoną. Uchwała Rady Miasta wybrała dla tego terenu wiodący kierunek przeznaczenia pod zieleni urządzoną z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania (zabudowa mieszkaniowo-usługowa).

Ponownie **Pan P.** zapytał:

- § *czy są ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości ? oraz*
- § *czy w granicach planu są tereny dla których musi być opracowany plan ?*

W odpowiedzi **Pani Gołuch** podała, że zapisy w planie ustalają podział działek mając na uwadze przede wszystkim dostępność do dróg publicznych, natomiast tereny górnicze są obszarami dla których wymagany jest plan miejscowy. W obszarze MPZP Nr 116/24/2005 od strony południowo-zachodniej „wchodzi” teren górniczy. Plan ten wypełnia ustawowy wymóg sporządzenia planu dla terenu górniczego, opracowywany według procedury ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po wyczerpaniu tematów, **Pani Dyrektor Anna Raińczuk** podziękowała za dyskusję nad rozwiązaniami projektu MPZP Nr 116/24/2005 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 116/24/2005 zakończono o godz. 12¹⁰.

III. Ustalenia z dyskusji:

Biorący udział w dyskusji:

- 1) nie akceptowali przyjętych rozwiązań w projekcie MPZP Nr 116/24/2005 w rejonie skrzyżowania al. Armii Krajowej i al. Sikorskiego w Rzeszowie, w odniesieniu do przeznaczenia terenu, pod zieleni parkową, gdyż obecnie teren jest własnością Gminy Miasto Rzeszów, ale właściciele ci wystąpili o jego zwrot.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Prezydenta Miasta;

- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Rzeszów, dnia 16 listopada 2006 r.

Lidia Szczepanek

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Prezydent Miasta Rzeszowa

Tadeusz Ferenc