

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 163/2/2008 na osiedlu Słocina w Rzeszowie

Protokół sporządzono w dniu **21 października 2009 r.**, w lokalu przy ul. Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, w sali nr 2, przez Małgorzatę Szełę, głównego specjalistę 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 21 października 2009 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 163/2/2008 na osiedlu Słocina w Rzeszowie.

Projekt planu opracowany został przez zespół autorski Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa w składzie:

- mgr inż. arch. Grzegorz Ruszel – projektant planu,
- mgr inż. arch. Monika Lachowicz – kierownik zespołu projektowego, główny projektant planu,
- mgr Małgorzata Szela i mgr inż. Paulina Gawrońska-Lasek – tok formalno prawny ,
- mgr Janina Nowak i mgr inż. Katarzyna Dusza - opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko,
- mgr inż. Leszek Woś - prognoza skutków finansowych uchwalenia planu oraz infrastruktura techniczna : elektryka, teletechnika,
- mgr inż. Iwona Borysowska - prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,
- mgr inż. Stanisława Kiwak – Ciupińska – konsultacja w zakresie komunikacji,
- inż. Barbara Guniewska - infrastruktura techniczna: wod.- kan. co. gaz.,
- tech. bud. Małgorzata Sakra oraz tech. bud. Urszula Pękala- opracowania graficzne.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Otwarcie dyskusji publicznej o godz. 10⁰⁵ – powitanie zebranych.

II. Głos w dyskusji zabrali:

- 1. Pani mgr inż. arch. Anna Raińczuk**, Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Mickiewicza 11, Rzeszów – prowadząca dyskusję publiczną.

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pani Dyrektor poinformowała zebranych o procedurze formalno-prawnej sporządzania planu, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o uzyskaniu opinii i uzgodnieniu projektu planu, o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Następnie wprowadziła w zagadnienia dotyczące przedmiotu dyskusji. Poinformowała również o złożonym wniosku mieszkańców oraz Rady Osiedla Słocina, z uwagi na który przystąpiono do sporządzenia planu na przedmiotowym terenie. Powiadomiła o możliwości składania uwag do ustaleń przyjętych w projekcie planu, w terminie do dnia 13 listopada 2009 r. i szczegółowo omówiła sposób rozpatrywania złożonych uwag. Następnie Pani Dyrektor przedstawiła pana projektanta mgr inż. arch.

Grzegorza Ruszela opracowującego projekt planu pod kierunkiem uprawnionego urbanisty pani mgr inż. arch. Moniki Lachowicz.

2. Pan mgr inż. arch. Grzegorz Ruszel, projektant planu, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, Mickiewicza 11, Rzeszów.

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Grzegorz Ruszel wskazał granice opracowania planu i położenie w przestrzeni miasta. Następnie wyjaśnił cel i założenia projektu planu na przedmiotowym terenie oraz powiedział o zgodności ustaleń projektu z ustaleniami wyznaczonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Projektant zaprezentował plansze pomocnicze przygotowane dla potrzeb opracowania planu, tj.

- planszę analizy powiązań przestrzennych z terenami sąsiednimi,
- mapę z obszarami objętymi mpzp w sąsiedztwie uchwalonymi i będącymi w opracowaniu,
- planszę uzbrojenia terenu, mapę inwentaryzacji urbanistycznej, mapę złożonych wniosków oraz mapę wydanych decyzji,
- wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa .

Następnie nastąpiła prezentacja projektu i szczegółowe omówienie przeznaczenia poszczególnych terenów w projekcie planu: 1MN, 2MN, 3MN, w zakresie zasad zagospodarowania terenu , cech zabudowy, zasad kształtowania działek budowlanych i zasad obsługi komunikacyjnej terenów. Następnie projektant wyjaśnił przyjęte zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i podał ustaloną w projekcie stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - w wysokości 30%.

Kolejno projektant poinformował o zasadach zagospodarowania przyjętych w projekcie odnośnie: zakazu, na terenie objętym planem, lokalizacji wolnostojących masztów i wież antenowych; zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych; dopuszczenia lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych; uwzględnienia, przy lokalizowaniu obiektów, przebiegów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszczalnego poziomu hałasu. Poinformował o uwzględnieniu wniosku właścicieli i przeznaczeniu terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**3. Pani Anna Ziobroń, ul. Powstańców Listopadowych 47F, Rzeszów
Pani Ewa Orawska, ul. Powstańców Listopadowych 41i, Rzeszów**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pani Anna Ziobroń, odnosząc się do ustaleń dla terenu 3MN, zapytała dlaczego podzielono ten teren na działki pod zabudowę szeregową, skoro w obowiązującym Studium jest zapis aby dla osiedla Słocina przyjąć zasadę sytuowania zabudowy nierozdrobnionej o większej powierzchni. Podniosła niezgodność projektu planu ze studium.

Pani Ewa Orawska zacytowała fragment tekstu Studium o wskazaniu lokalizacji w tej części miasta, zabudowy willowej.

W odpowiedzi:

Pan Grzegorz Ruszel poinformował, że na spotkaniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opiniującej projekt planu sformułowano wniosek o dopuszczenie zabudowy szeregowej na terenie 3MN.

4. Pan Ludwik Szyszka, Przewodniczący Rady Osiedla Słocina, ul. Św. Rocha 146, Rzeszów

Pan Roman Wrona, ul. Powstańców Listopadowych 43H, Rzeszów

Pani Anna Ziobroń, ul. Powstańców Listopadowych 47F, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Ludwik Szyszka podniósł kwestię odprowadzenia wód opadowych. Powiedział, że po wybudowaniu szeregówek (na terenie oznaczonym symbolem 3MN) automatycznie zmniejszy się chłonność terenu – będzie znacznie mniejsza i woda zacznie spływać na sąsiednie działki. Zazaczył, że najpierw należałoby rozwiązać problem w zakresie odprowadzenia wód opadowych.

Pan Roman Wrona również wskazał problem odprowadzenia wód opadowych na omawianym terenie. Powiedział, że jeżeli nie będzie kanalizacji deszczowej to wszystkie wody będą spływały w dół. Zadał pytanie czy zapisy w projekcie planu gwarantują , że zabudowa nie będzie mogła być rozpoczęta przed zapewnieniem właściwego odprowadzenia wody.

Pani Anna Ziobroń, poinformowała, że w chwili obecnej musi się zabezpieczać przed wodą deszczową spływającą z sąsiednich działek. Wybudowała mur oporowy aby chronić swoją działkę przed napływem wody. Wyraziła zaniepokojenie przewidując zwiększenie ilości spływającej wody na jej nieruchomości po wybudowaniu szeregówek na terenie sąsiednim (3MN).

W odpowiedzi:

Pan Grzegorz Ruszel odczytał zapis ustaleń projektu planu dotyczący odprowadzenia wód opadowych – „, z ulic i placów oraz terenów zabudowy do kanału deszczowego usytuowanego w ul. Powstańców Listopadowych, po jej rozbudowie w obszarze planu o system kanałów deszczowych o średnicy nie mniejszej niż 300mm realizowanych w ulicy KDW; do czasu realizacji rozwiązania w zakresie kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Projektant planu poinformował również, że obecnie trwają prace nad budową systemu odprowadzenia wód przy ul. Powstańców Listopadowych.

Pan Roman Wrona wyraził obawę, że jeżeli inwestor uzyska z Wydziału Architektury przy warunkach zabudowy możliwość odprowadzenia wody na własną działkę to zabudowa na terenie 3MN powstanie a problem odwodnienia nie będzie rozwiązany. Zadał pytanie czy brak kanalizacji może wstrzymać budowę. Pan Wrona powiedział, że dla nas (mieszkańców) najważniejsze jest aby inwestor nie dostał zgody na budowę do czasu kiedy zostanie wybudowany kolektor.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor poinformowała, że jeżeli plan zostanie uchwalony nie wydaje się warunków zabudowy tylko pozwolenie na budowę. Przypomniała, iż w planie są zawarte zasady odprowadzenia wód opadowych.

Pani Renata Kwaśny, przedstawicielka Miejskiego Zarządu Dróg i Zieleni w Rzeszowie , poinformowała, o projekcie budowy chodnika przy ul. Powstańców Listopadowych.

5. Pan Krzysztof Adamczyk, ul. Powstańców Listopadowych 41i, Rzeszów
Pani Anna Ziobroń, ul. Powstańców Listopadowych 47F, Rzeszów
Pani Ewa Orawska, ul. Powstańców Listopadowych 41i, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Krzysztof Adamczyk, zapytał skąd wzięła się w projekcie planu wysokość dla budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji nadziemnych, skoro mieszkańcy we wniosku złożonym do Prezydenta Miasta prosili o przeznaczenie terenu pod budownictwo jednorodzinne z ograniczeniem wysokości zabudowy do 2 kondygnacji, wliczając poddasze.

W odpowiedzi:

Pan Grzegorz Ruszel przypomniał cechy zabudowy dotyczące wysokości budynków mieszkalnych na terenach objętym planem –do trzech kondygnacji nadziemnych w tym ostatnia w poddaszu i nie więcej niż 10m do kalenicy lub szczytu dachu od poziomu terenu. Wyjaśnił, że przepisy *Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, dopuszczają dla budynków jednorodzinnych wysokość do 12m włącznie, natomiast w projekcie planu zaproponowano wysokość do 10m. Dodał, że przy podziale budynku na 3 kondygnacje nie może on przekroczyć 10m.

Pan Krzysztof Adamczyk, wyraził swoje zdanie mówiąc, iż wytłumaczenie to nie przekonuje i nadal wnioskował o przyjęcie wysokości do 10m i 2 kondygnacji tak, jak było we wniosku grupy mieszkańców osiedla. Powiedział, że 50 osób zostało zignorowanych . Następnie zapytał czy wpłynął wniosek o dopuszczenie 3 kondygnacji na tym terenie .

W odpowiedzi:

Pan Grzegorz Ruszel poinformował, że taki wniosek nie wpłynął.

Pani Dyrektor Anna Raińczuk wyjaśniła, że propozycja podziału do 3 poziomów wewnątrz budynku jest propozycją projektanta planu. Dodała, że przyjęty podział w budynku nie może przekroczyć dopuszczonej wysokości całego budynku czyli 10m. Pani Dyrektor powiedziała również, że ograniczając podział wewnątrz do 2 kondygnacji, pozbawi się przyszłych mieszkańców ciekawych rozwiązań architektonicznych ramach wysokości budynku 10m do kalenicy zgodnie z wnioskiem mieszkańców sąsiednich terenów.

Pani Anna Ziobroń podsumowała, iż mieszkańcom zależy na ładzie przestrzennym gdyż lubią swoje osiedle. Powiedziała, że obecni na dyskusji reprezentują grupę 50 osób. Wnioskowała, aby dokonać korekty w projekcie planu i przyjąć wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji i wysokości do 10m - parter z użytkowym poddaszem.

Pan Krzysztof Adamczyk powiedział, że w promieniu kilkudziesięciu metrów nie ma budynku, który miałby więcej niż 2 kondygnacje.

Pani Ewa Orawska również wyrażała swoje niezadowolenie z przyjętych ustaleń odnośnie dopuszczenia 3 kondygnacji w budynkach mieszkalnych. Kwestionowała to ustalenie i wnioskowała o przyjęcie w planie 2 kondygnacji.

6. Pan Ludwik Szyszka, Przewodniczący Rady Osiedla Słocina, ul. Św. Rocha 146, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Ludwik Szyszka zadał pytanie czy dopuszczono podpiwniczenie, czy piwnice również liczą się do liczby kondygnacji.

W odpowiedzi:

Pan Grzegorz Ruszel poinformował, że piwnica nie liczy się do liczby kondygnacji oraz że, nie ma zakazu w projekcie planu odnośnie stosowania podpiwniczeń budynków.

7. Pani Anna Ziobroń, ul. Powstańców Listopadowych 47F, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pani Anna Ziobroń zapytała gdzie jest nowy budynek wskazując działkę pana Wrony. Poinformowała, że pan Wrona tam mieszka, zarzucając jednocześnie opracowywanie projektu na nieaktualnych mapach.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor BRMR wyjaśniła, że podkłady geodezyjne do prac projektowych otrzymuje się z zasobów Wydziału Geodezji Urzędu Miasta, aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia planu. W trakcie trwania prac planistycznych zainwestowanie na danym terenie postępuje na podstawie prawomocnych decyzji. Poinformowała, że nie ma możliwości uzupełniania mapy geodezyjnej przez projektanta planu miejscowego.

8. Pan Roman Wrona, ul. Powstańców Listopadowych 43H, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan Roman Wrona zapytał o wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego przyjęty dla terenu 3MN. Podał przykład jak uzyskano wymagany prawem wskaźnik zieleni wokół budynków wielorodzinnych przy al. Krzyżanowskiego w Rzeszowie – w sytuacji braku możliwości zbilansowania powierzchni terenu biologicznie czynnego – zieleń usytuowano na dachach. Jego zdaniem również na terenie 3MN projektant może zaproponować takie rozwiązanie i tym sposobem uzyskać większą powierzchnię pod zabudowę.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor przypominała i wyjaśniła zasady zagospodarowania terenu 3MN dotyczące intensywności zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 40%, powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki – nie mniejsza niż 25%.

9. Pani Ewa Orawska, ul. Powstańców Listopadowych 41i, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pani Ewa Orawska zapytała „skąd te szeregowki wzięły się na Komisji”.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor wyjaśniła, że Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna podejmuje swoje stanowisko kolegialnie w formie uchwały, biorąc pod uwagę istniejące i projektowane zagospodarowanie. MKUA jest organem doradczym Prezydenta Miasta. Pani Dyrektor poinformowała, że pan architekt Grzegorz Ruszel zaproponował w projekcie planu na terenie 3MN możliwość dopuszczenia zabudowy szeregowej. Poinformowała również, że projekt planu był przedstawiony na Komisji i pozytywnie zaopiniowany.

10. Pan Krzysztof Adamczyk, ul. Powstańców Listopadowych 41i, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan Krzysztof Adamczyk zadał pytanie ile rzędów szeregówek może powstać na terenie 3MN.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor odnosząc się do zapisów projektu planu poinformowała, że na wskazanym terenie mogłoby powstać kilka segmentów szeregówek.

Pan Grzegorz Ruszel przypomniał zapisy ustaleń dla terenów 1MN, 2MN i 3MN – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 40%, powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki – nie mniejsza niż 25%. Odniósł się do zasad kształtowania działek budowlanych na terenie 1MN i 2MN – pow. działki nie mniejsza niż 0,04 ha.; na terenie 3MN dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 0,025 ha, dla pozostałej nie mniejsza niż 0,04 ha.

11. Pani Anna Ziobroń, ul. Powstańców Listopadowych 47F, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pani Anna Ziobroń zapytała jaką szerokość ma droga KDW.

W odpowiedzi:

Pan Grzegorz Ruszel poinformował o przyjętej w projekcie planu szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, szerokości jezdni, chodnikach i dopuszczeniu lokalizowania miejsc postojowych.

Pani Anna Ziobroń zastanawiała się, czy nie należałoby poszerzyć drogi. Powiedziała, że na 5m nie można zawrócić samochodem.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor poinformowała, że w pobliżu drogi usytuowane są budynki mieszkalne i ogrodzenia oraz, że szerokość pasa drogowego o szerokości 10m w tym 5m szerokości jezdni jest wystarczająca i pozwala na swobodne poruszanie się po drodze. Dodała, że poszerzenie pasa drogowego wpłynęłoby niekorzystnie na komfort zamieszkiwania w tym rejonie.

12. Pani Ewa Orawska, ul. Powstańców Listopadowych 41i, Rzeszów

Pani Anna Ziobroń, ul. Powstańców Listopadowych 47F, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pani Ewa Orawska zapytała czym była spowodowana zmiana linii zabudowy z 12m na 6m.

Pani Anna Ziobroń zapytała dlaczego nie może zostać, tak jak było wcześniej, linia zabudowy - 12m .

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor poinformowała, że nieprzekraczalna linia zabudowy (6m) oznacza że zabudowa nie może się zbliżyć, natomiast można ją sytuować (cofnąć) na odległość do 12m. Pani Dyrektor wyjaśniła, iż zamiarem projektanta planu było stworzenie możliwości rozbudowy istniejących obiektów np. poprzez dobudowę „ganków” .

13. Pani Anna Ziobroń, ul. Powstańców Listopadowych 47F, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pani Anna Ziobroń zapytała jak długo plan miejscowy jest ważny.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor poinformowała, że po uchwaleniu przez Radę Miasta miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest ważny bezterminowo oraz, że przepisy prawa dopuszczają zmianę planu.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 163/2/2008 na osiedlu Słocina w Rzeszowie zakończono o godz. 12⁰⁰.

III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) Należy doprecyzować zasady podziału na działki budowlane na terenie 3MN, (linie orientacyjne podziału wewnętrznego, wskaźnik podziału na działki budowlane) a tym samym doprecyzować intensywność zabudowy.
- 2) Uczestnicy dyskusji reprezentujący grupę mieszkańców osiedla Słocina zakwestionowali przyjęte ustalenia w projekcie odnośnie liczby kondygnacji dla budynków mieszkalnych i wnioskowali o zmianę zapisu – przy utrzymaniu wysokości do 10 metrów ograniczyć liczbę kondygnacji do dwóch – parter i poddasze .
- 3) Należy przeanalizować związek pomiędzy realizacją zabudowy przed wykonaniem kanalizacji deszczowej (np. w przepisach przejściowych) aby określić kolejność - najpierw budowa kanalizacji a następnie budowa budynków mieszkalnych.

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, 21 października 2009 r.

Małgorzata Szela

(podpis osoby sporządzającej protokół)

**Z up. Prezydenta Miasta Rzeszowa
Marek Ustrobiński
Zastępca Prezydenta Miasta**