

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Zmiany Nr 103/11/2005 – część 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1//98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie

Protokół sporządzono w dniu **22 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 22 października 2009 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Zmiany Nr 103/11/2005 – część 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1//98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie.

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

- mgr inż. arch. Anna Raińczuk – Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa,
- mgr inż. arch. Monika Lachowicz – kierownik zespołu projektowego, główny projektant planu,
- mgr inż. arch. Ewa Ciebień – projektant planu,
- mgr Małgorzata Szela – tok formalno prawny ,
- mgr Janina Nowak i mgr inż. Katarzyna Dusza - opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko,
- mgr inż. Leszek Woś - infrastruktura techniczna: elektryka, teletechnika i prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- mgr inż. Iwona Borysowska - prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,
- mgr inż. Stanisława Kiwak – Ciupińska – konsultacja w zakresie komunikacji,
- inż. Barbara Guniewska - infrastruktura techniczna: wod.- kan. co. gaz..

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. Monika Lachowicz**, kierownik zespołu projektowego, główny projektant zmiany planu, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Mickiewicza 11, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pani Monika Lachowicz wprowadziła zebranych w zagadnienia dotyczące przedmiotu dyskusji. Poinformowała, że przedmiotem dyskusji będzie Zmiana planu w części, która nie została uchwalona. Przypomniała, że zmiana planu Nr 103/11/2005 – część 1 , do której nie wniesiono uwag, została uchwalona uchwałą Nr LVIII/965/2009 Rady Miasta Rzeszowa

z dnia 7 lipca 2009 r. Wskazała granice opracowania zmiany planu Nr 103/11/2005 – część 2 w rejonie ul. Strzyżowskiej i ul. Sanockiej.

Następnie przedstawiła panią mgr inż. arch. Ewę Ciebień projektanta zmiany planu.

2. Pani mgr inż. arch. Ewa Ciebień, projektant zmiany planu, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, Mickiewicza 11, Rzeszów.

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pani Ewa Ciebień poinformowała o procedurze formalno-prawnej sporządzania zmiany planu: - zmiana planu obejmowała 7 obszarów jednak po wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi dotyczące dwóch obszarów. Obszary te zostały wyłączone z uchwalenia i objęte ponowną analizą.

Następnie omówiła ustalenia Zmiany Nr 103/11/2005 – część 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1//98 i przedstawiła sposób ustosunkowania się do wniesionych uwag.

Projektantka wskazała obowiązujące ustalenia dla przedmiotowych terenów na rysunku planu Nr 14/1//98 oraz przypomniała ustalenia zmiany planu na pierwotnym rysunku z I wyłożenia do publicznego wglądu. Przedstawiła projekt zmiany planu po wniesieniu korekt i uwzględnieniu uwag (rysunek zmiany planu na II wyłożeniu).

Przytoczyła uwagi dotyczące ustaleń zmiany planu dla terenu 18MN i poinformowała w jaki sposób zostały uwzględnione: – nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta w kierunku zachodnim. Stwierdzono, że utrzymanie linii zabudowy o przebiegu wyznaczonym w obowiązującym planie miejscowym Nr 14/1/98 nie wpłynie w istotny sposób na pogorszenie ładu przestrzennego tej części osiedla.

Następnie pani Ewa Ciebień szczegółowo przedstawiła uwagi wniesione w wyniku I wyłożenia projektu, dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1U/MN i poinformowała o ich rozpatrzeniu :

- uwaga dotycząca wprowadzenia nowego przeznaczenia terenu z rozszerzeniem rodzaju usług, także o usługi uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej – sposób uwzględnienia: ograniczono rodzaj dopuszczonej działalności usługowej poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji funkcji usługowej o takie usługi, które mogą stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej;
- uwaga dotycząca znaczącego powiększenia intensywności zabudowy – uwzględniono uwagi skarżących ograniczając powierzchnię zabudowy od strony wschodniej poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i przyjęcie wielkości powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki;
- uwaga dotycząca podniesienia wysokości zabudowy –ustalenia zmiany planu w zakresie wysokości zabudowy nie uległy zmianie w stosunku do pierwotnych ustaleń planu, uwzględniono uwagę poprzez obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12m jednocześnie ograniczając szerokość traktu zabudowy do 14m.
- uwaga dotycząca rozszerzenia zakresu kąta nachylenia połaci dachowych – pozostawiono zapisy w zakresie ustalonego kąta do 30-45° uznając że zwiększenie wysokości elewacji frontowej budynku zwiększy możliwość zastosowania ciekawej formy architektonicznej budynku usługowego i równocześnie nie pogorszy warunków użytkowania przestrzeni przez mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych;
- uwaga odnośnie obsługi komunikacyjnej terenu – uwagi nie uwzględniono, gdyż w tym zakresie ustalenia zmiany planu nie wprowadzają nowych rozwiązań komunikacyjnych;
- uwaga dotycząca dopuszczenia zabudowy w poprzek istniejącej kanalizacji deszczowej i terenu ZP – zgodnie z obowiązującym planem usytuowanie budynku usługowego w tak bliskiej odległości od skrzyżowania nie było korzystne z punktu widzenia ładu

- przestrzennego; realizacja zabudowy na całym terenie w liniach zabudowy spowoduje konieczność przełożenia kanału sanitarnego;
- kolejna uwaga dotycząca dodatkowego obciążenia kanalizacji deszczowej poprzez wprowadzenie większej powierzchni zabudowy i terenów utwardzonych – projekt planu wskazuje sposób odprowadzenia wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej; na etapie opracowania zmiany planu Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji nie złożyło zastrzeżeń akceptując tym samym przyjęte rozwiązania;
 - uwaga co do ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wysokości 10% pow. terenu – mniejszy procent wynika z usługowej funkcji terenu, uwzględniając uwagi podniesiono wskaźnik terenów biologicznie czynnych z 10 do 15% działki;
 - uwaga odnośnie ustaleń zmiany planu wbrew uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu – zarzut jest bezzasadny ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu nie odnosi się do kwestii przeznaczenia terenu;
 - uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko i finansowej – nie zostały uwzględnione;
 - uwaga dotycząca braku ustaleń szczegółowych przy możliwości dużej różnorodności zagospodarowania terenu w ramach ustalonej funkcji – uwaga została uwzględniona wprowadzono ograniczenia dotyczące możliwości kształtowania bryły budynku poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 - brak odsunięcia zabudowy usługowej od zabudowy mieszkaniowej – uwaga uwzględniona w części - wprowadzono pas zieleni izolacyjnej.

**3. Pan Andrzej Walczak, ul. Strzyżowska 69/3, Rzeszów
Pan Waldemar Krztoń, ul. Strzyżowska 69/5, Rzeszów**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Andrzej Walczak zapytał jaka jest określona nieprzekraczalna linia zabudowy od strony półn-wsch dla terenu oznaczonego symbolem U. Powiedział, że mieszkańcy chcą aby tą linię ustalić na obrysie garaży. Przywołał zapis ustaleń projektu zmiany planu odnośnie dopuszczenia nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu . Wyraził obawę, iż jeżeli dobuduje się 2 kondygnacje to powstanie ściana przed budynkami mieszkalnymi.

Pan Waldemar Krztoń powiedział, że nie widzi potrzeby rozbudowy tego co istnieje. Zapytał czym się kierowano ograniczając linią zabudowy zabudowę od strony południowej. Zapytał również dlaczego od ich strony nie wyznaczono takiej linii tylko zapisano *nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu* (dotyczy terenu zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej od strony północno – wschodniej z terenem U).

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebień poinformowała, że na przedmiotowym terenie dopuszczono wysokość budynków nie więcej niż 12m.

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że intencją projektanta było wyburzenie istniejących garaży i wybudowanie budynku usługowego. Dodała, że projekt zmiany planu nie przesądza o tym, że zabudowa powstanie na całym terenie ograniczonym liniami zabudowy.

Poinformowała, że w ustaleniach planu nie odnosimy się do warunków technicznych, które muszą zostać spełnione przy lokalizacji budynków na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, np. muszą zostać spełnione wymogi odnośnie np. zacieniania.

4. Pan Waldemar Krztoń, ul. Strzyżowska 69/5, Rzeszów
Pan Janusz Pełczyński, ul. Lenartowicz 27/4, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Waldemar Ksztoń powiedział, że ma uwagi odnośnie kanalizacji deszczowej. Powiedział również, że teren jest podmokły, zalewany. Zapytał o rozwiązanie odprowadzenia wody z terenu usługowego „U” .

Pan Janusz Pełczyński zapytał czy będzie wydane pozwolenie na budowę nad istniejącym kanałem.

W odpowiedzi:

Pani inż. Barbara Guniewska - konsultacja w zakresie infrastruktury technicznej: wod.- kan. co. gaz., Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, Mickiewicza 11, Rzeszów

Pani Barbara Guniewska powiedziała, że teren ten w zakresie odprowadzenia wód jest przewidziany do obsługi od ul. Bł.Karoliny do kanału ul. Wypiańskiego i potoku Mikośka. Poinformowała o projekcie budowy kanału „ulgi” , który jest obecnie w realizacji. Dodała, że po zbudowaniu podziemnego kanału odprowadzającego wody opadowe, kanał na terenie usługowym „U” będzie wyłączony – dopuszcza się możliwość jego przebudowy i likwidacji. Pani Guniewska wyjaśniła, że nowy kanał na odcinku od ulicy Langiewicza do rzeki Wisłok w kierunku południowym przejmie wody opadowe z tej części osiedla

Pan Waldemar Ksztoń zapytał czy jeżeli teraz zostanie przyjęte takie rozwiązanie czy nie będzie kolizji.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że w ustaleniach planu nie wprowadza się zapisów dotyczących warunków technicznych odległości od sieci. Zasady te określone są w projekcie budowlanym, który jest branżowo uzgadniany.

5. Pan Janusz Pełczyński, ul. Lenartowicz 27/4, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Janusz Pełczyński zapytał, czy szczegółowe uzasadnienie rozpatrzenia uwag można uzyskać w formie pisemnej. (dotyczy projektu zmiany planu z I wyłożenia).

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że oficjalnie uwagi zostały uwzględnione Zarządzeniem Prezydenta Miasta. Powiedziała, że na tym etapie można złożyć nową uwagę do nowego projektu. Uwagi te zostaną rozpatrzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pan Janusz Pełczyński powiedział że zapis, jaki obowiązuje w planie na terenie 1UHR, dotyczący wysokości budynków dla zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w dachu nie jest równoznaczny z obecnym w zmianie planu dla terenu usług – do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja w całości lub częściowo w poddaszu. Dodał, że obecnie podnosimy wysokość.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że obecnie obowiązujący plan nie wprowadzał wysokości budynku natomiast w zmianie planu ustalono wysokość nie więcej niż 12m wysokości do kalenicy lub szczytu dachu.

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pan Janusz Pełczyński zapytał o liczbę miejsc postojowych na terenie „U”. Kwestionował obecny zapis odnośnie miejsc postojowych – brak sformułowania, tak jak w obowiązującym planie Nr 14/1/98, miejsca postojowe wydzielone na własnych działkach.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że przyjęte zasady dla terenu usług obowiązują tylko w granicach terenu oznaczonego symbolem „U”. Gdyby ustalenia te dotyczyły innych obszarów, to musiałyby być to zapisane w uchwale. Powiedziała, że w projekcie uchwały w sprawie zmiany planu jest napisane ustalenie dla terenu usług „ *miejsca postojowe w granicach terenu* ” .

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pan Janusz Pełczyński zapytał o przyjęty wskaźnik zabudowy na terenie usługowym. Powiedział, że poprzednio (czyli w obowiązującym planie) podany był wskaźnik zabudowy.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że obowiązujący plan był przygotowany na podstawie „starych” przepisów i nieistotne jest to, że określono intensywność zabudowy jako wskaźnik . Obecnie podaje się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pan Janusz Pełczyński zapytał o definicję usług. Co rozumie się w ustaleniach zmiany planu przez usługi oraz czy na terenie oznaczonym symbolem „U” może być produkcja np. piekarnia.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz powiedziała, że termin usługi rozumie się wg definicji języka polskiego. Wyjaśniła, że projektant posługuje się symbolami i oznaczeniami dotyczącymi przeznaczenia terenów określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodała, że projekt zmiany planu przeznacza teren oznaczony symbolem „U” pod usługi, gdyby oznaczono teren symbolem „P” byłby to teren zabudowy produkcyjnej.

Pan Janusz Pełczyński przypomniał, że w poprzednim planie (MPZP Nr 14/1/98) były usługi nieuciążliwe, które oznaczały usługi nie emitujące nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni, a także nie generujące hałasu o dużym natężeniu. Zapytał dlaczego w zmianie planu nie ma takiego zapisu dotyczącego usług nieuciążliwych. Powiedział, że należałoby uściślić ten zapis.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że uciążliwości określają przepisy o ochronie środowiska oraz, że w projekcie zmiany planu wprowadzono zakaz lokalizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, usług związanych z obsługą samochodów,

usług związanych z gastronomią. Dodała, że niemożliwym jest wypisane w tekście planu całego zespołu usług.

Pan Janusz Pełczyński wyjaśnił, że chodzi o usługi nieuciążliwe nie emitujące zapachów, dymów. Powiedział żeby zostawić zapis obecnie obowiązujący dotyczący usług nieuciążliwych, oraz że realizacja dotychczasowych zapisów była dobra dla otoczenia. Powiedział również, że nie chcą czuć zapachów np. tworzywa, usług pakowania. Dodał, że chcą zabezpieczyć interesy słusznie nabyte. (dot. mieszkańców budynków w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem „U”).

W odpowiedzi:

Pani mgr Janina Nowak - opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko zmiany planu, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, Mickiewicza 11, Rzeszów

Pani Janina Nowak wyjaśniła, że nie istnieją w przepisach prawa określenia ani normy dotyczące uciążliwości związanej z emisją zapachów, tak jak np. normy poziomu hałasu.

Pani Monika Lachowicz poinformowała o możliwości złożenia uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany planu.

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pan Janusz Pełczyński zadał pytanie dotyczące przeznaczenia terenu ZP w ramach terenu „U”. Zapytał czy jest to teren w 100% zielony czy teren gdzie dopuszcza się zabudowę.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że jest to teren w 100% zielony. Teren ten należy zagospodarować jako urządzoną zieleń wysoką i średniowysoką.

Pan Janusz Pełczyński miał wątpliwości odnośnie zapisu zieleń „urządzona”, powiedział aby to doprecyzować.

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pan Janusz Pełczyński zadał pytanie w kwestii wpływu opinii właścicieli terenu przeznaczonego pod usługi na przebieg opracowywania projektu.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że właściciel przedmiotowego terenu jest takim samym uczestnikiem procesu sporządzania projektu jak inni właściciele działek.

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pan Janusz Pełczyński powiedział, że nie wszyscy wiedzą o opracowywaniu zmiany planu.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że procedura prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa i obecnie nie ma obowiązku wysyłki imiennych zawiadomień tak jak to było w poprzedniej ustawie.

Na zakończenie pani Monika Lachowicz przypomniała termin wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz termin składania uwag do przyjętych ustaleń. Poinformowała o rozpatrzeniu uwag przez Prezydenta Miasta i o możliwości zapoznania się z Zarządzeniem o sposobie rozpatrzenia tych uwag.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie Zmiany Nr 103/11/2005 – część 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1//98 w rejonie ulic:

Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie zakończono o godz. 11⁰⁰.

III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) Należy przeanalizować zapis ustaleń zmiany planu dotyczący definicji usług mogących stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej,
- 2) Należy przeanalizować ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZP w granicach terenu usługowego, w zakresie określenia zagospodarowania terenu jako *zieleń urządzona*.

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, 22 października 2009 r.

Małgorzata Szela
(podpis osoby sporządzającej protokół)

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