

# 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 **8 czerwca 2010 r.** w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Jagiellońskiej 6, przez Małgorzatę Szele, pracownika Biura.

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 8 czerwca 2010 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.

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

Otwarcie dyskusji publicznej nastąpiło o godz. 10<sup>05</sup>. Pani mgr inż. arch. Monika Lachowicz – główny projektant zmiany planu, powitała zebranych i przedstawiła lokalizację terenów objętym zmianą planu w przestrzeni miasta. Projektant zmiany planu pani mgr inż. arch. Ewa Ciebień przypomniała uwagi, złożone po drugim wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, dotyczące terenu oznaczonego symbolem „U”. Poinformowała w jaki sposób rozpatrzono wniesione uwagi i jakich korekt dokonano w projekcie w związku z częściowym uwzględnieniem tych uwag. Oznajmiła, że do ustaleń dla terenu o symbolu 18MN, przeznaczanego w projekcie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, nie wpłynęły uwagi po drugim wyłożeniu. Następnie projektantka szczegółowo przedstawiła ustalenia zmiany planu: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady podziału na działki budowlane, zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz zasady w zakresie infrastruktury technicznej.

**II. Głos w dyskusji zabrali:**

**1. Pan Bogusław Bednarz**

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan Bogusław Bednarz zarzucił, że w projekcie nie jest jasno powiedziane, że budynków garażowych (na terenie „U”) nie można rozbudować w stronę wschodnią.

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebień powiedziała, że w projekcie uchwały zapis, który mówi o dopuszczeniu nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących zawiera również zastrzeżenie, że „rozbudowa może nastąpić wyłącznie w kierunku zachodnim”. Wyjaśniła, że wprowadzono ten zapis jako uwzględnienie uwag złożonych po drugim wyłożeniu.

**2. Pan Janusz Pelczyński**

**Pan Marian Wójcik**

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

Pan Janusz Pelczyński zadał pytanie z czego wynika „ścięcie” terenu zieleni – „ZP” (na terenie „U”) w stosunku do projektu przedstawionego na poprzednim wyłożeniu.

Pan Marian Wójcik kwestionował zasadność zmiany kształtu terenu ZP stwierdzając, że teren zieleni się zmniejszył.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że taki kształt terenu „ZP” pozwoli na łatwiejsze zagospodarowanie terenu usługowego od strony wschodniej.

Pan Janusz Pelczyński wyraził brak akceptacji odnośnie dokonanej zmiany obszaru ZP mówiąc, że wyznaczono nieprzekraczalne linie a nie obowiązujące dlatego można kształtować teren zarówno pod względem wejść jak i komunikacji .

**3. Pan Janusz Pelczyński  
Pan Bogusław Bednarz  
Pan Waldemar Kszoń  
Pan Marian Wójcik**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Janusz Pelczyński poruszył kwestię gospodarki wodnej w rejonie obszaru oznaczonego symbolem „U”. Stwierdził, że ostatnie wydarzenia w związku z sytuacją powodziową pokazały braki infrastruktury w zakresie odprowadzenia wód opadowych . Mówił, że obecna sieć nie odbiera wody opadowej a kanalizacja byłego rowu przepętnia się i następuje zalewanie terenu. Podnosił, że niezbędną sprawą jest odtworzenie rowu i jest to jedyna możliwość odpływu wód opadowych. Twierdził, że jeżeli zmianę planu uchwali się w takim kształcie skutki będą tragiczne, gdyż będą zalewane budynki. Wyrażał potrzebę zweryfikowania założeń zmiany planu . Powiedział, że obecnie wokół Jego domu płynie rzeka i jest zalewana część przyległa do budynku. Poinformował, że w tym rejonie są zalewane budynki bądź narażone na zalanie. Dodał, że problem się pogłębia, ponieważ coraz większe powierzchnie są utwardzane. Oznajmił, że społeczność lokalna jest zdeterminowana i że będą starać się o odtworzenie rowu.

Pan Bogusław Bednarz przedkładając do wglądu fotografie z terenu dodał że woda przelewa się ze z rowu (przebiegającego przez teren „U”).

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała, że Miasto mając na uwadze problemy z odprowadzeniem wód deszczowych, będzie realizowało wzdłuż ulicy Bł. Karoliny nowy kanał deszczowy, który będzie rozwiązaniem obecnych problemów w tym zakresie. Wyjaśniła, że zapisy zmiany planu dla terenu usługowego zawierają ustalenie o odprowadzeniu wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w ul. Bł. Karoliny i dodała, że jest to warunek aby zabudowa usługowa mogła powstać na tym terenie. Obecnie mają się rozpocząć prace nad projektem budowy infrastruktury w tym rejonie Miasta.

Pan Janusz Pelczyński zarzucił, że nie jest jednoznacznie sformułowane, że inwestycja nie będzie zrealizowana do czasu budowy nowego kolektora. Twierdził, że zapis w planie oznacza jedynie wskazanie kierunku .

Pan Pelczyński stwierdził również, że projektowany kolektor deszczowy wypełni się wodami opadowymi ale ich nie odprowadzi. Wnosił o wprowadzenie do zmiany planu zasad odprowadzenia wód opadowych .

Pan Waldemar Kszoń również nie akceptował ustaleń zmiany planu w zakresie rozwiązań odprowadzenia wód deszczowych z terenu oznaczonego symbolem „U”. Wyraził opinię, że zapis nie gwarantuje odprowadzenia wód .

Pan Marian Wójcik podniósł, że najpierw należy budować kanalizację a dopiero potem realizować inwestycje. Dodał, że buduje się osiedla a nie ma infrastruktury.

W odpowiedzi:

Pani mgr inż. arch. Anna Raińczuk, Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa poinformowała, że w planach miejscowych określa się zasady rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, nie określa się natomiast rozwiązań technicznych sieci. W zmianie planu wskazano odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że ustalenia zmiany planu określone są w oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i to ustawodawca wyznacza zakres planu miejscowego. Poinformowała, że w zmianie planu wskazano szczegółowe zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej dla terenu o symbolu „U”.

#### **4. Pan Janusz Pełczyński**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Janusz Pełczyński zwrócił uwagę na ukształtowanie powierzchni terenu oznaczonego symbolem „U”. Informował, że teren ten został podwyższony ponad teren istniejących budynków. Zapytał czy istnieje możliwość wprowadzenia zakazu podwyższania tego terenu. Zaproponował, żeby w ustaleniach dotyczących odprowadzenia wód, wprowadzić zapis zakazujący podnoszenia poziomu terenu „U” powyżej terenu działek sąsiednich.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz powiedziała, że w planie nie można powielać przepisów prawa, które są zawarte w innych ustawach. Zakaz pogarszania warunków użytkowania terenów sąsiednich wynika z przepisów prawa budowlanego i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dotyczy to również sposobu odprowadzania wód opadowych.

#### **5. Pan Bogusław Bednarz Pan Janusz Pełczyński**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Bogusław Bednarz odnosząc się do ustaleń dotyczących dopuszczenia nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących na terenie oznaczonym symbolem „U”, zapytał czy można zawrzeć w projekcie zapis by od strony wschodniej była „ściana ślepa”.

Pan Janusz Pełczyński również wnosił o wpisanie takiego ustalenia.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że ograniczanie prawa właściciela do zabudowy działki, wynikające z przepisów budowlanych, musi być uzasadnione. Dodała, że przepisy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie mówią, że budynek należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy. Przepisy te zapewniają minimalną odległość lokalizowanego budynku od sąsiedniego budynku.

**6. Pan Waldemar Ksztoń  
Pan Marian Wójcik  
Pan Bogusław Bednarz**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Waldemar Ksztoń zapytał dlaczego wprowadza się rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży . Sprzeciwiał się proponowanej zmianie w tym zakresie. Mówił, że będzie to stanowiło problem dla mieszkańców, którzy zamieszkują od 15 lat w tym rejonie. Wnosił, aby przy projektowaniu brać pod uwagę lokalną społeczność. Pan Ksztoń zadał pytanie dlaczego trzeba zmieniać obecną funkcję tego terenu.

Pan Marian Wójcik zapytał jakie są przesłanki rozbudowy garaży.

Pan Bogusław Bednarz również nie zgadzał się z proponowanym rozwiązaniem w zakresie rozbudowy budynków. Pytał, dlaczego projektuje się budynek na kanalizację. Twierdził, że można wykonać budynek pozostawiając rów melioracyjny i garaże.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz powiedziała, że przy opracowywaniu projektu kierowano się zasadą kształtowania ładu przestrzennego. Dodała, że istnieje możliwość zmiany dotychczasowej funkcji budynków garażowych na usługową, w związku z czym będzie wymagana zmiana jego cech zabudowy. Wyjaśniła, że zmiana planu dopuszcza możliwość rozbudowy i nadbudowy garaży, przy czym w ramach terenu „U” funkcja usługowa może być lokalizowana w nie więcej niż dwóch budynkach. Musi powstać także komunikacja zapewniająca obsługę tego terenu .

Pani Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, poinformowała o złożonym wniosku inwestora o przeznaczenie przedmiotowego terenu pod funkcje usługowe.

**7. Pan Marian Wójcik**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Marian Wójcik pytał jaka jest opinia Rady Osiedla w sprawie zmiany planu.  
(dotyczy terenu o symbolu „U”)

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz poinformowała o złożonych pismach, instytucji działających w tym rejonie, wyrażających pozytywną opinię i akceptujących lokalizację usług.

Wyjaśniła także, że po II wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, biorąc pod uwagę złożone uwagi, również te które wpłynęły po terminie, dokonano korekty w projekcie poprzez wprowadzenie ustalenia o dopuszczeniu na terenie „U” jednego lokalu gastronomicznego .

**8. Pan Janusz Pelczyński**

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Janusz Pelczyński zarzucił, że procedura sporządzania projektu zmiany planu odbywa się poza procedurą wynikającą z przepisów prawa. Podniósł, że po terminie wyłożenia projektu do wglądu osoba, która nie była na wyłożeniu ma możliwość zapoznania się z projektem, podczas gdy innym odmawia się takiego prawa.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz przypomniała, że jest to już trzecie wyłożenie projektu do publicznego wglądu. Powiedziała również, że organizuje się te wyłożenia właśnie po to aby Państwo zapoznali się z wszelkimi zmianami, które zostały dokonane w projekcie w wyniku uwzględnienia uwag.

Poinformowała również, że uwagi do przyjętych ustaleń można składać nie będąc na wyłożeniu. Fakt, że uwagi wpłynęły po terminie nie świadczy o tym, że projekt był udostępniony po okresie wyłożenia, co nie miało miejsca.

#### **9. Pan Marian Wójcik**

##### Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Marian Wójcik zarzucił, że planowaną inwestycję nieprawidłowo zorientowano na działce oraz, że nie brano pod uwagę i nie liczone się z obecnym stanem istniejącym. *(dotyczy terenu o symbolu „U”).*

Pan Wójcik zadał pytanie, kto pokryje koszty przebrojenia tego terenu, gdyż jest to teren bardzo mocno uzbrojony. Powiedział, że należałoby zawrzeć klauzulę aby koszty tego przedsięwzięcia poniósł inwestor. Zapytał, dlaczego Rzeszowianie mają ponosić takie koszty skoro w większości miast wpisuje się klauzulę, że inwestor finansuje zmiany infrastruktury istniejącej, jeżeli będzie taka potrzeba w wyniku realizacji inwestycji.

W odpowiedzi:

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zakres planu miejscowego. Spraw związanych z kosztami, plan miejscowy nie reguluje. Gdyby zawierał klauzule o finansowaniu, zostałyby uchylony w wyniku rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody jako niezgodny z prawem.

#### **10. Pan Marian Wójcik**

##### Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Marian Wójcik twierdził, że zmiana planu jest niezgodna ze Studium.

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebień poinformowała, że zmiana planu jest zgodna z obowiązującym Studium Miasta Rzeszowa, w którym ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi i komunikację.

#### **11. Pan Marian Wójcik**

##### Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Marian Wójcik zapytał dlaczego Jego wniosek nie został uwzględniony i zmiana planu, dla terenu obejmującego Jego działkę, do tego czasu nie została podjęta. *(dotyczy działki poza opracowaniem przedmiotowej zmiany planu)*

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor Biura wyjaśniła, że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu Nr 103/11/2005 podjęta została w 2005 r. i w trakcie trwania procedury nie jest możliwe dołączanie do opracowania kolejnych terenów. Pani Dyrektor poinformowała, że przy opracowywaniu kolejnej zmiany obowiązującego planu Nr 14/1/98, wniosek ten będzie analizowany.

Pani Monika Lachowicz poinformowała o możliwości składania uwag do ustaleń zmiany planu i przypomniała wyznaczony termin składania uwag – do 1 lipca b.r.

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, zakończono o godz. 11<sup>30</sup>.

### III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) Uczestnicy dyskusji wnieśli zastrzeżenia, że zapis w zmianie planu nie gwarantuje, że wody opadowe z terenu oznaczonego symbolem „U” będą odprowadzone.
- 2) Wyrażono sprzeciw odnośnie dopuszczenia nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków na terenie „U”.
- 3) Wnioskowano o wprowadzenie do ustaleń zmiany planu zakazu podwyższania terenu „U” powyżej poziomu działek sąsiednich.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Rzeszów, 8 czerwca 2010 r.

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

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA  
*Mieczysław Ustrzycki*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

BIURO ROZWOJU  
MIASTA RZESZOWA  
35-064 Rzeszów, ul. Mickiewicza 1  
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

D Y R E K T O R

*Anna Raińczuk*  
mgr inż. arch. Anna Raińczuk