

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami
w projektach :

- **Zmiany Nr 1/1/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Hotelu „Rzeszów”,
- **Zmiany Nr 3/3/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Karowej i Kopisto,
- **Zmiany Nr 5/5/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie

Protokół sporządzono w dniu 26 października 2005 r., w sali nr 2 przy ul. Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, przez Lidzię Szczepanek, kierownika zespołu oraz Małgorzatę Szełę, specjalistkę w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Na podstawie art. 11 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 **26 października 2005 r.** przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projektach:

- **Zmiany Nr 1/1/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Hotelu „Rzeszów”,
- **Zmiany Nr 3/3/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Karowej i Kopisto,
- **Zmiany Nr 5/5/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie, rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

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

Otwarcie dyskusji publicznej o godz. 10¹⁵ – powitanie zebranych i przedstawienie osób biorących udział w dyskusji.

Pani Anna Raińczuk poinformowała o celu i roli dyskusji publicznej, o terminie wyłożenia zmian studium do publicznego wglądu (w dniach od 12 października do 10 listopada 2005 r.) , o możliwości składania stosownych uwag w terminie do dnia 1 grudnia 2005 r do Prezydenta Miasta, oraz o wyłożeniu protokołu do publicznego wglądu w Biurze i na stronie internetowej Urzędu Miasta. Poprosiła zebranych o zadawanie pytań .

Następnie przekazała głos panu Grzegorzowi Rogowi, projektantowi opracowującemu Zmianę **Nr 1/1/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Hotelu „Rzeszów”.

2. **Pan mgr inż. arch. Grzegorz Róg** (członek OIU nr KT 224), projektant opracowujący merytorycznie Zmianę **Nr 1/1/2004** Studium, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Jagiellońska 6, Rzeszów
Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Grzegorz Róg przedstawił zagadnienia ogólne oraz lokalizację obszaru objętego zmianą Studium w przestrzeni miasta, a także poinformował o procedurze sporządzania zmiany studium, celu i głównych założeniach opracowania na tym terenie:

Podstawą opracowania niniejszej zmiany studium jest uchwała Nr XXVIII/183/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 października 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1/1/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Miasta Rzeszowa w rejonie Hotelu „Rzeszów”. W uchwale tej określono granice opracowania, a także przedmiot zmiany.

Zakres przestrzenny zmiany Studium obejmuje obszar o powierzchni około 8,40 ha, stanowiący zespół istniejącego Hotelu „Rzeszów” wraz z terenami przylegającymi doń od strony zachodniej, położonymi przy linii kolejowej Rzeszów-Jasło, a także znajdujące się w tym rejonie ulice lub ich części, niezbędne dla zapewnienia prawidłowych i korzystnych rozwiązań komunikacyjnych związanych z zakładanymi zmianami w zagospodarowaniu.

Granice zmiany studium są określone przebiegiem ulic Borelowskiego, Kasprowicza, Towarnickiego, Czarnieckiego i Jabłońskiego, a także odcinków alei Ciepłińskiego i alei Piłsudskiego oraz ulicy Grunwaldzkiej.

Przedmiotem zmiany studium jest ustalenie obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², a także wskazanie obszarów przestrzeni publicznej.

Rada Miasta Rzeszowa, podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany studium, w celu zwiększenia możliwości inwestowania na terenie objętym zmianą studium zaakceptowała wstępnie lokalizację na tym terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w powiązaniu z niezbędnymi modyfikacjami układu komunikacyjnego, jako elementu niezbędnego dla uruchomienia pożądanego procesu inwestycyjnego. Zarówno ogólne założenia, jak i jego szczegółowe rozwiązania w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym także zasady kształtowania przestrzeni publicznej, określane są w projekcie planu miejscowego sporządzanego dla tego terenu na podstawie uchwały Nr XXII/62/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu „Rzeszów” przy al. Ciepłińskiego w Rzeszowie.

W przyjętych rozwiązaniach zmiany Studium ustalono obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczony na załączniku graficznym symbolem UC.1, położony pomiędzy istniejącymi ulicami Czarnieckiego i Towarnickiego oraz alejami Ciepłińskiego i Piłsudskiego. Dla tego obszaru ustalono jednocześnie wymóg lokalizacji w jego obrębie przestrzeni publicznej (w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Cały ten obszar wskazano pod usługi centrotwórcze, celem uzyskania optymalnych warunków dla jego zabudowy i zagospodarowania. Ustalono przy tym zmiany w układzie komunikacji lokalnej, niezbędne do rozwoju tego układu oraz zachowania jego istotnych powiązań z układem komunikacji ogólnomiejskiej.

W związku powiększeniem obszaru wskazanego pod usługi centrotwórcze kosztem istniejącego terenu zieleni, wskazano pod zieleń urządzoną teren pomiędzy ulicami Borelowskiego i Jałowego a linią kolejową Rzeszów-Jasło oraz Wiaduktem Śląskim. Uwzględniając wnioski okolicznych mieszkańców, dopuszczono na tym terenie lokalizację miejsc postojowych.

Następnie projektant wspominał o materiałach pomocniczych ilustrujących diagnozę stanu istniejącego oraz czynniki powodujące konieczność zmiany:

- 1) obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjęte uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.
- 2) uchwałę Nr XXII/62/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu „Rzeszów” przy al. Ciepłińskiego w Rzeszowie.
- 3) uwarunkowania do planu, o którym mowa w punkcie 2.
- 4) projekt planu, o którym mowa w punkcie 2.

- 5) uchwałą Nr XXIX/194/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1/1/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Hotelu „Rzeszów”.

Przystępując do omówienia syntezy zmian, z uwzględnieniem art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, późn. zm.) projektant przedstawił kolejno:

1. UWARUNKOWANIA: dotychczasowe przeznaczenie terenu:

Załączniki Nr 1, 2 i 58, pt. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU” do uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r.

Z uwagi na utratę ważności Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXV/33/92 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 czerwca 1992, obszar objęty zmianą studium nie posiada obowiązującego planu miejscowego. Zmienia się załączniki graficzne nr 1 i 2 na załączniki zawierające zmianę odpowiednio nr 1.1 i nr 2.1 do niniejszej uchwały; polegającą na wprowadzeniu na rysunku obszaru koloru szarego, określającego tereny nie posiadające obowiązującego planu miejscowego.

Zmienia się załącznik opisowy nr 58 na załącznik tekstowy ze zmianą Nr 58.1 do niniejszej uchwały; polegającą na określeniu i scharakteryzowaniu obszaru „D”, nie posiadającego obowiązującego planu miejscowego.

Pozostałe uwarunkowania nie wymagają zmian.

2. KIERUNKI:

1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

Załączniki Nr 55 i 96, pt. „PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA”, do uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r.

Wskazuje się obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz wprowadza się w związku z tym obszarem zmiany w przeznaczeniu terenów, a także w lokalnym układzie komunikacyjnym. Zmienia się załącznik graficzny nr 55 na załącznik ze zmianą Nr 55.1 do niniejszej uchwały; polegającą na:

- a) *wprowadzeniu na rysunku obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,*
- b) *wskazaniu terenów pod usługi centrotwórcze,*
- c) *wskazaniu terenu pod zieleni urządzoną z dopuszczeniem parkowania samochodów,*
- d) *określeniu nowych elementów lokalnego układu komunikacyjnego.*

Zmienia się załącznik opisowy nr 96 na załącznik tekstowy ze zmianą Nr 96.1 do niniejszej uchwały; polegającą na:

- a) *uzupełnieniu akapitu dotyczącego realizacji celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa o punkt, w którym mowa o poszerzeniu przestrzeni miejskiej poprzez wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² [...],*
- b) *uzupełnieniu akapitu dotyczącego usług o określenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako szczególnej formy obiektów usługowych,*
- c) *uzupełnieniu akapitu dotyczącego miejsca i roli usług w przestrzeni miasta o punkt na temat obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².*

2) Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

Załączniki Nr 45, 46, 47 i 90, pt. „KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI [...]”, do uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r.

W związku ze wskazaniem obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz terenów pod usługi centrotwórcze, wprowadza się zmiany w lokalnym układzie komunikacyjnym. Zmienia się załączniki graficzne nr 45, 46 i 47 na odpowiednio załączniki ze zmianą Nr 45.1, 46.1 i 47.1 do niniejszej uchwały; polegająca na:

- a) *likwidacji ulicy Kordeckiego*
- b) *likwidacji odcinka ulicy Borelowskiego (od Alei Piłsudskiego do ulicy Towarnickiego),*
- c) *połączeniu ulicy Towarnickiego z Aleją Piłsudskiego dwiema nowymi drogami lokalnymi.*

W związku z wprowadzeniem zmian w lokalnym układzie komunikacyjnym, zmienia się załączniki graficzne nr 49, 51, 53 i 54 do uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r. na załączniki zawierające zmianę nr 49.1, 51.1, 53.1 i 54.1 do niniejszej uchwały; polegająca na wprowadzeniu zmian w układzie komunikacyjnym, który jest tłem dla problematyki przedstawionej w wymienionych załącznikach. Wprowadzone do układu komunikacyjnego zmiany nie mają wpływu na zawartość merytoryczną korygowanych załączników.

3) *Koncepcja ścieżek rowerowych:*

Załącznik Nr 48, pt. „KONCEPCJA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH”, do uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r.

W związku ze zmianami w lokalnym układzie komunikacyjnym uzupełnia się układ ścieżek rowerowych. Zmienia się załącznik graficzny nr 48 na załącznik ze zmianą nr 48.1 do niniejszej uchwały; polegająca na *dodaniu odcinka ścieżki rowerowej wzdłuż ulicy Borelowskiego, od ulicy Towarnickiego do ulicy Jałowego.*

4) *Obszary obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego:*

Załączniki Nr 50 i 92, pt. „OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ORAZ ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA”, do uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r.:

- *obszary, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych – tereny pod lokalny układ komunikacyjny oraz pod zieleń,*
- *obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w obrębie terenu usług centrotwórczych pomiędzy Alejami Piłsudskiego i Cieplickiego oraz ulicami Czarnieckiego i Towarnickiego,*

Zmienia się załącznik graficzny nr 50 na załącznik ze zmianą nr 50.1 do niniejszej uchwały, polegająca na:

- a) *zmianie obszarów, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych – w związku ze zmianami w lokalnym układzie komunikacyjnym, a także w związku ze wskazaniem terenu pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem parkowania samochodów,*
- b) *określeniu obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² pomiędzy Alejami Piłsudskiego i Cieplickiego oraz ulicami Czarnieckiego i Towarnickiego.*

Zmienia się załącznik opisowy nr 92 na załącznik ze zmianą nr 92.1 do niniejszej uchwały, polegającej na uzupełnieniu tekstu o punkty **dotyczące obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**

Problematyka związana z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² rozwinięta jest w załącznikach Nr 97 i 98, pt. „OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²”, stanowiących odpowiednio załączniki nr 97.1 i 98.1 do niniejszej uchwały.

Na zakończenie projektant poinformował, że pozostałe kierunki określone w Studium pozostały bez zmian.

Głos zabrała przewodnicząca Rady Osiedla Śródmieście-Północ **pani Genowefa Kidacka** pytając: „Co będzie na tym terenie?”

W odpowiedzi pani dyrektor Anna Raińczuk poinformowała pytającą, że teren jest przeznaczony pod zespół usługowo-handlowo-konferencyjny z hotelem i multikinem”, dla którego ustalenia zostaną zapisane w uchwale i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowywanego w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa. Ponadto wyjaśniła, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, nad którego zmianą trwa dyskusja, jest dokumentem wyznaczającym politykę przestrzenną gminy, natomiast w mpzp wyznacza się zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu.

Pani Kidacka zapytała o teren, objęty zmianą studium.

Odpowiedzi udzielił projektant, pan Róg, pokazując na ortofotomapie zasięg i granicę obszaru, objętego zmianą, określając go jako zamknięty ulicami Cieplińskiego, Piłsudskiego, Borelowskiego Jabłońskiego Czarnieckiego i Towarnickiego.

Pani Kidacka wyraziła zainteresowanie również terenem placu parkingowego przy Urzędzie Wojewódzkim oraz zamierzeniami inwestycyjnymi w tym rejonie. Na co uzyskała odpowiedź pani dyrektor, informującą że w Biurze nie ma opracowań dotyczących tego terenu.

Pan Ramski, przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Rady Miasta Rzeszowa, zapytał na czym polega zmiana w Studium i prosił o przedstawienie kierunkowych zmian.

Projektant, pan Grzegorz Róg ponowił swoje wystąpienie, zwracając uwagę szczególnie na kierunki zmian:

- przeznaczeniu terenu,
- przebiegu ulic (zmiana w układzie komunikacyjnym),
- przebiegu ścieżek rowerowych,
- strukturze funkcjonalno-przestrzennej (możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m²).

W stanie istniejącym teren objęty zmianą, na którym określono obszar lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m², w obowiązującym Studium wyznaczony jest pod kierunkowe zagospodarowanie: usług centrotwórczych, usług publicznych o znaczeniu lokalnym, teren zieleni urządzonej. Zmiany w układzie komunikacyjnym wynikają z rozwiązań układu projektowanego do obsłużenia zespołu usługowo-handlowo-hotelarskiego, tak aby zainwestowanie nie powodowało zwiększonych uciążliwości komunikacyjnych. Natomiast przebieg ścieżek rowerowych należało dostosować do zmian układu komunikacyjnego.

Teren zieleni, który spełnia rolę w tym rejonie ekranu izolacyjnego przy przedszkolu i nielicznej zabudowie mieszkaniowej, ulegnie likwidacji, w związku z przewidywaną likwidacją samego przedszkola i domów mieszkalnych, wynikającą z planowanej zmiany w zagospodarowaniu tego terenu.

Pani Janina Nowak – opracowująca ekofizjografia i prognozę oddziaływania na środowisko, uzupełniła wypowiedź projektanta wyjaśniając, że w opracowywanej zmianie studium wyznaczono teren, obecnie określony jako usługowy, na zieleni urządzonej w rejonie ul. Borelowskiego (przy skrzyżowaniu z ul. ks. Jałowego) i torami kolejowymi. Będzie ona stanowić ochronę przed uciążliwościami dla zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego. Pani Nowak dodała również, że teren zieleni urządzonej koło obiektu przedszkola, w opracowywanej zmianie Studium wyznaczony jako teren usług komercyjnych z możliwością lokalizacji handlu powyżej 2.000m², nie jest chroniony przepisami i nie wyznaczono tego terenu do ochrony w Studium”

Na tym zakończono omówienie założeń Zmiany Nr 1/1/2004 Studium i pani Anna Raińczuk poprosiła panią Martę Trybus o zaprezentowanie Zmiany Nr 3/3/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Karowej i Kopisto.

3. **Pani mgr inż. arch. Marta Trybus** (członek OIU nr KT 212), projektantka opracowująca merytorycznie Zmianę Nr 3/3/2004 Studium, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Jagiellońska 6, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pani Marta Trybus zapoznała zebranych z lokalizacją obszaru objętego zmianą Studium w przestrzeni miasta, poinformowała o celu takiego opracowania oraz procedurze sporządzania zmiany studium. Przedstawiła główne założenia opracowywanego projektu zmiany Studium, wykorzystując do tego materiały pomocnicze w formie tekstu, rysunków i przeźroczy:

Podstawą opracowania jest uchwała Nr XXIX/194/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3/3/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Karowej i Kopisto.

Granice opracowania określono na załącznikach graficznych żółtym konturem obejmującym:

- od północy: ul. Kopisto
- od wschodu: ul. Rejtana
- od południa i zachodu: osiedle zabudowy wielorodzinnej Nowe Miasto.

Zakres przestrzenny zmian obejmuje uzupełnienie funkcji wskazywanych w dotychczasowym Studium o wymienione w art. 10. ust.2. pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w powiązaniu z niezbędnymi modyfikacjami fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego.

Uzasadnieniem dla dokonanych zmian Studium jest fakt, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa zostało uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r. na podstawie obowiązku zawartego w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr.15, poz. 139 z późn. zm.) i dlatego wymaga aktualizacji, przede wszystkim na skutek zmiany ustawodawstwa w dziedzinie planowania przestrzennego:

- *stawiającego nowe wymagania co do treści Studium, w szczególności wskazania obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,*
- *wymagającego zgodności opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium,*

a także na skutek zmiany uwarunkowań w zakresie struktury własności przez zwiększenie udziału własności prywatnej w części obszaru objętego zmianą i pojawienie się inwestora zainteresowanego realizacją wspomnianych wcześniej obiektów.

Obszar objęty zmianą zlokalizowany jest w obrębie tworzącego się na prawym brzegu Wisłoka nowego centrum miejskiego.

W obszarze tym zachodzi potrzeba zwiększenia możliwości inwestowania i stworzenia warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej, w szczególności poprzez dopuszczenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Niezbędne jest również ustalenia powiązań tych obiektów z obszarami przestrzeni publicznej, a także wprowadzenie modyfikacji lokalnego układu komunikacyjnego, wynikających z możliwości realizacji tego typu obiektów .

Na obszarze tym przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do opracowania planu. Wykazała ona że realizacja inwestycji w postaci obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jest możliwa, lecz niezgodna z obowiązującym Studium. Aby umożliwić dokończenie prac nad planem i stworzyć warunki dla uruchomienia procesów inwestycyjnych, a tym samym spełnić oczekiwania właścicieli co do możliwości realizacji inwestycji o dużej intensywności i skali obiektów, konieczne jest dostosowanie zapisów w Studium do wymogów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

Następnie projektantka zaprezentowała wprowadzone zmiany, z uwzględnieniem art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, późn. zm.) kolejno w zakresie:

1. UWARUNKOWAŃ:

1) Dotychczasowe przeznaczenie terenu – problematyka zawarta w załączniku Nr 1, 2 i 58 pn. „*UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU*” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. Z uwagi na utratę ważności: miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Nowe Miasto” w Rzeszowie, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LII/77/93 w dniu 28 września 1993 r. oraz Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/33/92 Rady Miasta Rzeszowa w dniu 23 czerwca 1992 r. obszar objęty zmianą nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 1 oraz Nr 2 na odpowiednio załączniki Nr 1.3 oraz Nr 2.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na wprowadzeniu obszaru, obejmującego tereny, które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmienia się również załącznik tekstowy Nr 58 na załącznik tekstowy Nr 58.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na:

- *dodaniu obszaru D obejmującego „tereny które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”,*
- *dodaniu akapitu charakteryzującego wskazane tereny .*

2) Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej – problematyka zawarta w załączniku Nr 20 pn. „*UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ*” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

W części obszaru objętego zmianą przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 20 na załącznik tekstowy Nr 20.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na *wskazaniu, w granicach obszaru objętego zmianą Studium w rejonie ul. Karowej i Kopisto, nowego terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu.*

3) Stan prawny gruntów – problematyka zawarta w załączniku Nr 22 i 74 pn. „*UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW*” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

W części obszaru objętego zmianą nastąpiła zmiana struktury własności gruntów przez zwiększenie udziału własności prywatnej kosztem własności publicznej.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 22 na załącznik Nr 22.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na zastąpieniu fragmentu obszarów 35 i 36 zaliczanych do „*obszarów dużego przemieszania gruntów z przewagą własności publicznej*” obszarem 50

o powierzchni około 7,5 ha, zaliczanym do „obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej”.

Zmienia się również załącznik tekstowy Nr 74 na załącznik tekstowy Nr 74.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na:

- dodaniu do „obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej” obszaru 50,
- określeniu powierzchni obszaru 50,
- zmianie powierzchni ogólnej, obszarów 35 i 36 w wyniku wyłączenia z nich obszaru 50,
- zmianie powierzchni ogólnej: „obszarów dużego przemieszania gruntów z przewagą własności publicznej” i „obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej” w wyniku wprowadzenia obszaru 50.

Pozostałe uwarunkowania nie wymagają zmian.

2. KIERUNKÓW:

1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów zawarte są w załączniku graficznym Nr 55 oraz załączniku tekstowym Nr 96 pn. „PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Ze względu na określenie obszaru, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², a także nowy przebieg fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego, zmienia się załącznik graficzny Nr 55 na załącznik graficzny Nr 55.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na:

- wskazaniu w części zachodniej obszaru objętego zmianą nowego przebiegu fragmentu projektowanej ważniejszej ulicy lokalnej przez wyeliminowanie jej wygięcia w kierunku północno – zachodnim i wyprostowanie jej w kierunku północnym,
- zwiększeniu zasięgu niewielkiego fragmentu terenu zieleni urządzonej o obszar zajmowany wcześniej pod ww fragment lokalnego układu komunikacyjnego,
- wprowadzeniu obszaru, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zmienia się również załącznik tekstowy nr 96 na załącznik tekstowy Nr 96.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na:

- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego realizacji celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa, które odbywać się będzie głównie poprzez zmiany jakościowe w strukturze przestrzennej o punkt, który wskazuje, że poszerzenie przestrzeni miejskiej będzie następować poprzez „wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w celu zwiększenia możliwości inwestowania na danych obszarach, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, dotyczącymi tego typu obiektów” ,
- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego usług o treści związane z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako szczególnej formy zabudowy usługowej,
- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego usług jakie mają swoje miejsce w przestrzeni miasta o punkt 6: obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2) Kierunki rozwoju systemów komunikacji - problematyka zawarta w załącznikach graficznych Nr 45, 46, 47 pn. „KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załączniki graficzne Nr 45, 46, 47 na załączniki graficzne Nr 45.3, 46.3, 47.3 do niniejszej uchwały, zawierające zmianę polegającą na korekcie przebiegu fragmentu projektowanej ważniejszej ulicy lokalnej przez wyeliminowanie jej wygięcia w kierunku północno – zachodnim i wyprostowanie jej w kierunku północnym.

Zmienia się także załączniki graficzne Nr 49, 51, 53, 54 do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. na załączniki graficzne Nr 49.3, 51.3, 53.3, 54.3 do niniejszej uchwały; zmiana nie dotyczy problematyki zawartej w wymienionych załącznikach, wynika ona jedynie z korekty przebiegu fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego, który stanowi tło dla tej problematyki.

3) Obszary obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego - problematyka zawarta w załączniku graficznym Nr 50 i załączniku tekstowym 92 pn. „*OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZADZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ORAZ ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA*” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 50 na załącznik Nr 50.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na:

- zmianie zasięgu obszaru, na którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, w części zachodniej obszaru objętego zmianą, w związku z korektą przebiegu fragmentu projektowanej ważniejszej ulicy lokalnej,
- zwiększeniu zasięgu „obszaru, dla którego sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne ze względu na istniejące uwarunkowania” w części zachodniej obszaru objętego zmianą,
- uzupełnieniu rysunku i legendy o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – w terenie usług centrotwórczych pomiędzy ulicami Rejtana i Kopisto.

Zmienia się również załącznik tekstowy Nr 92 na załącznik Nr 92.3 do niniejszej uchwały, zawierający zmianę polegającą na uzupełnieniu tekstu o pkt 8 oraz pkt VIII zawierające tematykę dotyczącą rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Problematyka związana z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² rozwinięta jest w dodanych do Studium załącznikach Nr 97 i 98 pn. „*OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²*”, stanowiących odpowiedni załączniki Nr 97.3 i 98.3 do niniejszej uchwały.

Na tym projektantka zakończyła swoją prezentację informując, że pozostałe kierunki wyznaczone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa pozostają bez zmian.

Pani dyrektor Anny Raińczuk poprosiła o zabieranie głosu w dyskusji. Zebrani dyskusji nie podjęli, a więc na tym zakończono omawianie założeń Zmiany Nr 3/3/2004 Studium (...) w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie.

Następnie pani Anna Raińczuk poprosiła panią Beatę Cichy o zreferowanie Zmiany **Nr 5/5/2004** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie.

4) Pani mgr inż. arch. Beata Cichy projektantka opracowująca merytorycznie Zmianę **Nr 5/5/2004** Studium pod kierunkiem pani **mgr inż. arch. Gabrieli Gołuch** (członek OIU nr 2-175/02),

Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Jagiellońska 6, Rzeszów

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pani Beata Cichy przedstawiła zagadnienia ogólne oraz lokalizację obszaru objętego zmianą Studium w przestrzeni miasta :

„Zmiana Studium obejmuje obszar o powierzchni około 4,20 ha, położony przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 5/5/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie, została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 21 grudnia 2004 r. w związku z wnioskiem Centrali Materiałów Budowlanych RCMB Sp. z o.o. w Rzeszowie.

Wnioskodawca powołując się na obecne zagospodarowanie terenu i chęć dalszego rozwoju wnioskował o takie przeznaczenie terenu, które umożliwiłoby lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Lokalizacja takiego obiektu w znacznym stopniu uporządkowałaby przestrzeń i pozwoliła na wprowadzenie dodatkowych usług z zakresu branży budowlanej.”

Poinformowała o procedurze sporządzania zmiany studium i omówiła cel i główne założenia opracowania zmiany studium na tym terenie.

„Zmiana Studium dotyczy:

- 1) *uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu,*
- 2) *obszarów, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania,*
- 3) *projektowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej,*
- 4) *obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².*

Na obszarze tym w związku z utratą ważności Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa po dniu 31 grudnia 2003 r., zachodzi potrzeba podniesienia jakości przestrzeni poprzez opracowanie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w celu kształtowania ładu przestrzennego i zapobiegania chaotycznemu zainwestowaniu terenu jak również wprowadzenia możliwości lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w celu zapewnienia możliwości rozwoju obecnie istniejących na tym terenie usług.”

Projektantka przedstawiła i omówiła szczegółowo załączniki graficzne i tekstowe dotyczące zmiany Nr 5/5/2004 Studium.

„Zmiana zawarta jest w załączniku graficznym Nr 1.5 i Nr 2.5 o tytule „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu” i polega na wprowadzeniu obszaru, obejmującego tereny nieposiadające miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmianie ulega również załącznik tekstowy Nr 58. pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu”, zmiana zawarta jest w załączniku tekstowym Nr 58.5 o tym samym tytule poprzez dodanie obszaru D obejmującego „*tereny nieposiadające obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*” oraz wprowadzeniu zdania charakteryzującego wskazany teren.

Zmiana zawarta w załączniku graficznym Nr 20.5 o tytule „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Nie dotyczy ona problematyki zawartej w wymienionym załączniku, lecz wynika z potrzeby wyodrębnienia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego będącym w opracowaniu.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów uwzględniają obszary, na których rozmieszczone są obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jako szczególna forma zabudowy usługowej, która coraz częściej pojawia się w przestrzeni miasta. Ich rozmieszczenie poddane jest szczególnym regulacjom prawnym wymagającym sporządzenia odpowiednich planów miejscowych, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi dotyczącymi tego typu obiektów.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gmin oraz w przeznaczeniu terenu zawarte są w załączniku graficznym Nr 55 i załączniku tekstowym Nr 96., pn. „Projektowana struktura funkcjonalno przestrzenna”.

W załącznik tekstowy Nr 96.5 „Projektowana struktura funkcjonalno przestrzenna”, został uzupełniony tekst w zdaniu dotyczącym realizacji celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa. Cele te będą odbywać się głównie poprzez zmiany jakościowe w strukturze przestrzennej. Punkt ten wskazuje, że poszerzenie przestrzeni miejskiej będzie następować przez „wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w celu zwiększenia możliwości inwestowania na danych obszarach, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, dotyczącymi tego typu obiektów”.

Tekst uzupełniono również o zdanie dotyczące usług o treści związanej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako szczególnej formy zabudowy usługowej oraz o punkt 6: obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dotyczący usług, jakie mają swoje miejsce w przestrzeni miasta. Zmiany wyszczególnione zostały kolorem czerwonym.

Zmiana zawarta w załączniku graficznym Nr 55.5 o tym samym tytule, polega na wprowadzeniu obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

„Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, problematyka ta zawarta jest w załączniku graficznym Nr 50.5 o tym samym tytule i polega na uzupełnieniu rysunku o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - przy ul. Przemysłowej.

Zmianie ulega również załącznik tekstowy Nr 92.5 o tym samym tytule, uzupełniono tekst o pkt 8 oraz pkt VIII, zawierające tematykę dotyczącą rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Problematyka „Obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”, zawarta jest w załączniku graficznym Nr 97.5, wskazana tam została lokalizacja obszaru rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Załącznik tekstowy Nr 98.5 o tym samym tytule, zawiera opis terenu, na którym wskazuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², uwzględniający ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenu. ”

Pan Janusz Ramski , Radny Rady Miasta Rzeszowa.

Rada Miasta Rzeszowa , Rynek 11

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Janusz Ramski zapytał jakie jest przeznaczenie terenu objętego zmianą studium . W odpowiedzi pani **Beata Cichy** wyjaśniła, że teren objęty zmianą studium przewidziano pod zabudowę alternatywną lub uzupełniającą: przemysłowo - usługową.

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Janusz Ramski zapytał o zasady kształtowania ładu przestrzennego dla tego terenu.

W odpowiedzi pani **Beata Cichy** poinformowała, że szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określi plan miejscowy.

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Janusz Ramski zadał pytanie : „Jak ogłoszono wiadomość o dyskusji publicznej, w jakiej formie i czy mieszkańcom to było wiadome”. Zapytał również „Czy nie ma zakazu zaproszenia mieszkańców w innej formie ”.

W odpowiedzi pani **Anna Raińczuk** poinformowała o ukazaniu się ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu na 7 dni przed

wyłożeniem (w Gazecie codziennej Super Nowości, na tablicy ogłoszeń i na stronach internetowych Urzędu Miasta) Powiedziała, że ogłoszenie przygotowano wg. wzoru z obowiązującego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i że ustawa nie zakazuje zaproszenia mieszkańców w innej formie.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projektach :

- Zmiany Nr 1/1/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Hotelu „Rzeszów”,
- Zmiany Nr 3/3/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Karowej i Kopisto,
- Zmiany Nr 5/5/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie, zakończono o godz. 11¹⁵.

III. Ustalenia z dyskusji:

Biorący udział w dyskusji :

- 1) zapoznali się z projektami ww. zmian Studium ,
- 2) nie wnieśli uwag i zastrzeżeń do projektów zmian Studium .

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 12 ponumerowanych stron.

Rzeszów, 26 października 2005 r.

Lidia Szczepanek

Małgorzata Szela

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Prezydent Miasta Rzeszowa

Tadeusz Ferenc