

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 320/1/2021 terenów nadrzecznych na osiedlu
Nowe Miasto w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), w dniu 12 sierpnia 2021 r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 320/1/2021 terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Dyskusję w trybie stacjonarnym w siedzibie Urban Lab Rzeszów oraz online rozpoczęto o godz. 17.01.

I. Lista obecności wraz z rejestracją zgłoszonych uczestników stanowią załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pani Barbara Pujdak, dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa powitała uczestników w imieniu Prezydenta Miasta Rzeszowa oraz zespołu projektowego Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa na dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 320/1/2021 terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie oraz opracowanej, do niniejszego projektu prognozy oddziaływania na środowisko, wyłożonych do publicznego wzglądu w dniach od 23 lipca 2021 r. do 13 sierpnia 2021 r.

Z uwagi na prowadzenie dyskusji w trybie stacjonarnym oraz online, Pani Dyrektor przedstawiła zasady zgłaszanie się zarówno obecnych w sali uczestników, jak i przed ekranami komputerów, z prośbą o imienne przedstawianie się do protokołu.

Następnie przedstawiła zespół autorski projektu, któremu oddała głos.

2. Pan architekt Grzegorz Róg, generalny projektant BRMR.

Na wstępie Pan Grzegorz Róg przedstawił współautorki projektu, tj. panią architekt Izabellę Skałę-Salamon i panią architekt krajobrazu Magdalenę Kuś-Sojkę.

Obie Panie zaczęły swoje prezentacje od cytatu Filipa Springera, fragmentów książki "Miasto szczęśliwe" dotyczących problemów nowoczesnego projektowania miast.

Projektantki swoje wypowiedzi ilustrowały, zarówno zdjęciami przykładowych rozwiązań miast położonych nad rzeką, jak i sporządzonymi planszami graficznymi, wyjaśniającymi co to jest nowoczesne planowanie miast ze zrównoważonym udziałem zieleni w mieście, a także umiejętnym zwróceniem miasta ku rzece.

Ich prezentacja zawierała odniesienia do Rzeszowa w zakresie zasad projektowania miasta położonego nad rzeką, przebiegającą przez jego centrum oraz związane z tym korzyści i ograniczenia. Omawiany teren nadrzeczny, objęty granicami projektu planu, położony jest na lewym brzegu Wisłoka, w środkowej części jego przebiegu, stanowi obszar o powierzchni około 17,5 ha, położony na lewym brzegu rzeki. Jest to teren wznoszący się od brzegu rzeki do ulicy Podwisłocze, w części przybrzeżnej zagrożony zalewaniem wodami zarówno dziesięcioletnimi, jak i stuletnimi. W większości niezabudowany, predestynowany do urządzenia zieleni parkowej z częścią rekreacyjno-wypoczynkową dla sąsiadującego z doliną rzeki dużego osiedla zabudowy wielorodzinnej Nowego Miasta.

Następnie Projektant wskazał, że prace projektowe zainicjowała uchwała Rady Miasta Rzeszowa Nr XLV/964/2021 z dnia 27 kwietnia 2021 r.. W jej uzasadnieniu podniesiono istotę znaczenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, wymagającego pilnych działań planistycznych, w celu ochrony interesu publicznego. Zwrócił uwagę na fakt, że procedura sporządzania planu umożliwia partycypację społeczną i tym samym wpływ mieszkańców Rzeszowa na przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów nadrzecznych, będących częścią systemu przyrodniczego miasta. Stwierdził, że przewidywane rozwiązania projektowe będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

W dalszej części swojej wypowiedzi przedstawił i omówił:

- inwentaryzację terenu z fragmentami wcześniejszej zabudowy w rejonie skrzyżowania ulic przy moście Karpackim, w centralnej części zabudowa usługowa - handel oraz w rejonie skrzyżowania ul. Podwisłocze

z al. Kopisto - istniejący obiekt usługowy oraz nowobudowany obiekt mieszkalny wielorodzinny z usługami,

- strukturę mieszanej własności nieruchomości, w tym: Gminy Miasto Rzeszów, Skarbu Państwa - zagrożonych w części postępowaniem zwrotowym, oraz osób fizycznych,
- infrastrukturę techniczną tego obszaru, w tym przebiegi sieci elektroenergetycznych wysokich napięć,
- plansze z zasięgiem wód zalewowych 100 letnich oraz 10 letnich,
- istniejącą figurę św. Jana Nepomucena, stanowiącą obiekt zabytkowy, znajdujący się obecnie na przedpolu nowobudowanego obiektu, a także wskazał z lewego brzegu rzeki osie widokowe na obiekty i zabudowę zabytkową na przeciwnym brzegu,
- wniesione wnioski w terminie, w tym 2 dotyczące utrzymania terenów zielonych i 3 wnioski o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Wskazując poszczególne tereny w granicach planu omówił szczegółowo ustalenia projektu planu, w tym: zagospodarowanie terenów zielonych, istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ciągów komunikacji pieszo-rowerowej, a także proponowanej w projekcie estakady, łączącej skrzyżowanie ulic Seniora i ulicy Podwisłocze z ulicą Bulwarową i Parkiem na prawym brzegu rzeki.

Projektant przekazał także informacje dotyczące przebiegu procedury formalno-prawnej opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 320/1/2021 terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie. Przypomnił, że na omawianym terenie obowiązywał uchwalony w 1993 r. miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Nowe Miasto, Nadmienił, że projekt planu obecnie jest w trakcie wyłożenia do dnia 13 sierpnia br. wraz z opracowaną dla potrzeb projektu prognozą oddziaływania na środowisko. Termin składania uwag do ustaleń projektu kończy się w dniu 27 sierpnia 2021 r.

Na zakończenie prezentacji, poinformował uczestników dyskusji, że szczegółowe ustalenia dla wydzielonych terenów zapisane są w projekcie omawianego planu, który jest udostępniony od dnia 23 lipca 2021 r. do publicznego wglądu na stronie internetowej Urzędu Miasta w Biuletynie Informacji Publicznej oraz włożony w formie papierowej w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, a także w siedzibie Urban Lab Rzeszów. Po zakończeniu prezentacji poprosił o pytania.

3. Pani [REDAKTOWANE] podniosła sprawę zagospodarowania lewego brzegu Wisłoka w rejonie Olszynek i powstających budynków wielorodzinnej zabudowy.

Pani Dyrektor zwróciła uwagę, że przedmiotem obecnej dyskusji publicznej jest projekt zagospodarowania prawego brzegu rzeki i poprosiła zebranych o odnośnienie się do przedmiotu dyskusji.

4. Pan [REDAKTOWANE] - odniósł się do wypowiedzi p. [REDAKTOWANE] i zapewnił, że budowa posiada wszelkie wymagane prawem dokumenty.

Pani Dyrektor ponownie poprosiła dyskutantów o skierowanie uwagi na przedstawiany projekt planu.

5. Pan [REDAKTOWANE], na wstępie przytoczył fragment artykułu w Gazecie Wyborczej o tendencjach zabetonowywania miast i prób odejścia od tej tendencji. Nadmienił, że Rada Osiedla Nowe Miasto i jej mieszkańcy są za przyjęciem przedstawionych rozwiązań projektu planu. Zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej w tym rejonie ul. Podwisłocze spowoduje zwiększenie natężenia ruchu samochodowego i powstanie problem, czy ul. Podwisłocze przeniesie ruch samochodowy rejonu. Dopuszczenie wysokiej zabudowy wpłynie negatywnie na przewietrzanie doliny rzeki. a tym samym miasta.

6. Pan [REDAKTOWANE] powołując się na uzasadnienia do tych uchwał Rady Miasta Rzeszowa z lat 2018 - 2021, zakwestionował wskazanie niezabudowanych terenów w granicach planu wyłącznie pod zieleń parkową, wypoczynek i rekreację, mimo dopuszczonej możliwości zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ul. Podwisłocze.

Projektant planu poinformował pytającego, że projekt planu jest opracowywany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której przepisy obligują do zachowania zgodności planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Na terenie objętym granicami opracowania w obowiązującym Studium przyjęty kierunek stanowi: zieleń urządzonej, uzupełniająco parkingi, ciągi pieszo-rowerowe, parki dzielnicowe.

7. **Pan** [REDAKTOWANE], zakwestionował informacje podane w prezentacji dotyczącej niewielkiej ilości terenów zielonych w Rzeszowie, wskazując jednocześnie, że park przy moście Karpackim, jak wynika z jego obserwacji nie jest wykorzystywany przez mieszkańców. W odpowiedzi na zarzut zakłócenia przewietrzania miasta poprzez zabudowę doliny rzeki poinformował, że dla inwestycji na Olszynkach i przy ul. Podwisłocze przeprowadzona symulacja przewietrzania miasta przez Politechnikę Krakowską nie wykazała negatywnego wpływu tych inwestycji na przemieszczanie mas powietrza.

Zwrócił uwagę na fakt, że większość nieruchomości z obszaru planu jest własnością prywatną, co w przypadku inwestycji celu publicznego (park i estakada) wiąże się z koniecznością wykupu przez miasto gruntów oraz poniesienia dużych nakładów inwestycyjnych obciążających budżet miasta. Zadał pytanie, czy miasto stać na poniesienie tak dużych kosztów wykupu gruntów i czy przy braku nowej zabudowy, tym samym braku nowych mieszkańców, przyszłych użytkowników parku, będzie on wykorzystany. Kończąc wypowiedź zawniósł o możliwość dopuszczenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej w pierzei wzdłuż ul. Podwisłocze.

W odpowiedzi, **Projektant** przypomniał, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania inwestycji celu publicznego na gruntach własności prywatnej, zaś nakłady finansowe na urządzenie parku Miasto może pozyskiwać z różnych źródeł. Istniejący park po lewej stronie rzeki, na przeciwnym brzegu projektowanego, otoczony zabudową starą mieszkaniową z usługami, jest chętnie odwiedzany przez dużą liczbę mieszkańców Rzeszowa, jest jedyną enklawą zieleni dla tej części miasta. Przypomniał, że jednym z celów uchwalenia tego planu jest stworzenie "Parku Centralnego" o dużej powierzchni po prawej i lewej stronie rzeki.

8. **Pani** [REDAKTOWANE] - zabrała ponownie głos w sprawie zabudowy lewego brzegu rzeki na terenach w obszarze zalewowym. Wyraziła swoje obawy co do słuszności przywołanej przez pana Kawalca symulacji dotyczącej przewietrzania.

9. **Pan** [REDAKTOWANE] w nawiązaniu do poprzednich wypowiedzi stwierdził, że w Rzeszowie nie jest za dużo zieleni i ten plan jest zasadny. Park ma tworzyć dobre warunki do wypoczynku i rekreacji i służyć wielu mieszkańcom nie tylko z najbliższego osiedla.

Celem planu jest zapewnienie ładu przestrzennego równoważącego projektowaną zieleń z istniejącą i projektowaną zabudową kubaturową. Aby osiągnąć ten cel należy włączyć inwestorów ewentualnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej do partycypowania w zagospodarowaniu przyszłego parku. Ponadto zarzucił brak wykonania inwentaryzacji obszaru planu oraz informacji o wydanych decyzjach administracyjnych.

W odpowiedzi na ten zarzut **Pani Dyrektor** zareagowała zdziwieniem, że tak doświadczeni projektanci w opinii przedmówcy nie znają podstawowych zasad projektowania i sporządzania planów.

10. **Pani** [REDAKTOWANE] - oznajmiła, że opracowywany plan przez Biuro jest planem miasta nowoczesnego, wychodzącego naprzeciw mieszkańcom i ekologii. Obszar ten leży na terenach zalewowych i brak zabudowy kubaturowej, mieszkaniowej czy usługowej, nie oznacza, że teren ten nie będzie w pełni wykorzystany przez ogół mieszkańców. Dodała, że właściciele gruntów winni być świadomi, że tereny nad Wisłokiem przy ul. Podwisłocze w obowiązującym Studium są przeznaczone pod zieleń, w tym parkową od 20 lat.

11. **Pan** [REDAKTOWANE] odniósł się do wypowiedzi swoich poprzedników, stwierdzając, że pomysł porozumienia właścicieli nieruchomości z Miastem w sprawach spornych jest sensowny, ale bardzo trudny do uzyskania kompromisu, gdy mieszkańcy chcą parku, a inwestorzy - zabudowy przy ul. Podwisłocze. Następnie podjął temat konieczności zgodności opracowania planistycznego z ustaleniami Studium.

12. **Pan** [REDAKTOWANE], zauważył, że jeżeli pozwoli się na stworzenie pierzei zabudowy, to uniemożliwi się utworzenie jedynego parku w tej części miasta. Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowo-usługowej nie będzie pełnił funkcji parku ogólnodostępnego.

13. Pan [REDACTED] - zauważył, że na tym terenie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które dla terenu objętego projektem planu określa kierunek zagospodarowania pod zieleń, i tym samym nie przewiduje lokalizacji dużej zabudowy kubaturowej i funkcji mieszkaniowo-usługowej. Uważa, że w opracowywanym projekcie nowego Studium ten kierunek powinien zostać utrzymany, bo każdy inny będzie naruszeniem interesów publicznych miasta. Każdy nabywający w tym rejonie nieruchomości powinien być świadomy przeznaczenia terenu.

Kończąc swoją wypowiedź, zawnioskował do władz miasta o uchwalenie tego projektu planu w takim kształcie.

14. Zabierając ponownie głos **Pan [REDACTED]**, zapytał czy w trakcie opracowania był analizowany rejestr wydanych decyzji administracyjnych i czy Miasto analizowało skutki finansowe uchwalenia tego planu, zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pani Dyrektor poinformowała Pytającego, że zgodnie z ustawą istnieje obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych oceniając wpływ planu na finanse Miasta.

15. Mieszkaniec Rzeszowa - skierował pytanie do Pani [REDACTED], Zastępcy Dyrektora Wydziału Architektury, czy na omawianym terenie są wydane pozwolenia na budowę i czy wydane decyzje o warunkach zabudowy są wydane z naruszeniem prawa?

Pani Zastępca Dyrektora Wydziału Architektury poinformowała, że wydano pozwolenie na budowę muru oporowego, 3 prawomocne decyzje o warunkach zabudowy oraz złożono 2 wnioski o pozwolenie na budowę, na których wydanie urząd ma 65 dni. Ponadto trwa postępowanie w dwóch przypadkach o wydanie warunków zabudowy.

W tej części spotkania wywiązała się dyskusja między uczestnikami w sprawie wydanych decyzji administracyjnych, poszukiwania konsensusu pomiędzy możliwością realizacji parku i inwestycji kubaturowych, a także możliwości finansowych realizacji ustaleń planu miejscowego przez miasto.

16. Pan [REDACTED] poprosił o wyjaśnienie procedury wydawania pozwolenia na budowę i podanie terminów zakończenia postępowania oraz podanie terminu przewidywanego wejścia w życie uchwały.

Na powyższe zagadnienia odpowiedziały, według kompetencji, Panie: Zastępca Dyrektora Wydziału Architektury i Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

17. Pan [REDACTED] - odniósł się do wypowiedzi Pana [REDACTED], zarzucając iż sam zainicjował na tym terenie zabudowę mieszkaniową wzdłuż ul. Podwisłocze i dlatego jest przeciwny kontynuacji zabudowy do ul. Kopisto.

Wywołany do odpowiedzi, **Pan [REDACTED]** poinformował, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej istnieje już 35 lat, zrealizowana na podstawie wówczas obowiązującego planu i tworzy zmięczenie linii wysokiej zabudowy jedenastokondygnacyjnej od strony Wisłoka.

18. Pan [REDACTED], poruszył kwestię dostępności od strony ul. Kwiatkowskiego do Wisłoka.

Pan Projektant wyjaśnił, że teren, o który pyta zainteresowany jest poza granicami opracowania. Natomiast obecny teren ma zaprojektowane powiązania komunikacyjne w formie estakady pieszo-rowerowej, z dostępem od strony ul. Podwisłocze. Ustalenia dotyczące dostępności komunikacyjnej do terenu są zawarte w treści uchwały.

19 Pan [REDACTED] zwrócił uwagę na konflikt interesów pomiędzy opracowywanymi planami miejscowymi a właścicielami nieruchomości, potencjalnymi inwestorami. Rolą Miasta jest zabezpieczenie interesu mieszkańców miasta. Jest to nadrzędny cel ustawowy planowania przestrzennego. Zabierający głos przypomniał, że omawiany obszar jest terenem zalewowym i przeznaczenie go pod zieleń urządzoną, parkową,

jest w pełni zasadne. Nie zawsze zamiary inwestora są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, tak więc inwestor musi się liczyć z nietrafioną inwestycją.

20. Pan [REDACTED] poruszył temat planowania przestrzennego w kontekście wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Jego zdaniem Miasto popełniło błąd wydając warunki zabudowy, wobec powyższego winno podjąć negocjacje z inwestorami, wyłączając ich działki z opracowania projektu planu oraz włączyć ich w udział w finansowaniu urządzania parku.

21. Pan [REDACTED] jako jeden z potencjalnych inwestorów na tym terenie zapewniał o wysokich standardach swoich inwestycji mieszkaniowych i usługowych, które mają służyć mieszkańcom, ich wygodzie i podniesieniu jakości życia. Podkreślił, że planowanej inwestycji na tym terenie towarzyszyć będzie atrakcyjne zagospodarowanie otoczenia, tworzące przestrzeń publiczną z zielenią.

22. Pan [REDACTED], przyznał, że planowanie przestrzenne zawsze rodzi konflikty. Uchwalenie tego planu i zrealizowanie parku leży w interesie Miasta oraz jego mieszkańców. Jeśli przed uchwaleniem planu wydane decyzje o pozwolenie na budowę uprawomocnią się, to będzie konieczność wyłączenia spornych terenów z opracowania i uchwalenie planu w okrojonym zakresie.

W dalszej części spotkania wywiązała się dyskusja pomiędzy uczestniczącymi: inwestorami, radnymi i mieszkańcami. Inwestorzy deklarowali chęć negocjacji i wypracowania kompromisu zadawalającego strony. Podniesiono sprawy rozliczeń poniesionych już kosztów na inwestycje, a także zgłoszono akces partycypacji w kosztach realizacji parku. Dywagowano również nad możliwością dopuszczenia zabudowy wzdłuż ul. Podwisłocze.

23. Pan [REDACTED], zadał pytanie odnośnie wielkości kosztów do poniesienia przez Miasto na realizację inwestycji w związku z uchwaleniem planu.

Pani Dyrektor poinformowała, że prognozowana kwota na wykupy działek to kwota 43 mln złotych.

24. Pani [REDACTED] wniosła uwagę, że mieszkańcy Rzeszowa są zainteresowani i chcą terenów zielonych dostępnych dla ogółu, a nie tylko dla mieszkańców przyległej zabudowy.

Pani Dyrektor zamykając dyskusję, po wyczerpaniu pytań, podziękowała Zebrany za uczestnictwo w dyskusji publicznej i powtórzyła informację dotyczącą terminu składania uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego do 27 sierpnia 2021 r.

Po upewnieniu się, że nie ma więcej pytań zamknęto dyskusję publiczną o godz. 19.28.

III. Ustalenia z dyskusji:

- uczestnicy dyskusji zapoznali się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu i procedurą jego sporządzania oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- uczestnicy dyskusji uzyskali wyczerpujące informacje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- Prezydent Miasta,
- dokumentacja planistyczna,
- Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Rzeszów, 12 sierpnia 2021 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

W Protokole z przeprowadzenia dyskusji publicznej z dnia 12 sierpnia 2021 r. nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 320/1/2021 terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 23 lipca 2021 r. do 13 sierpnia 2021 r., wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2176, z późn. zm.). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.