

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie wyłożonym do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do niniejszego projektu planu

Protokół sporządziła w dniu 13 lutego 2024 r., w trakcie dyskusji rozpoczętej o godz. 17⁰⁰, w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. ks. J. Jałowego 23 A, Marlena Ornowska, pracownik Biura.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w dniu 13 lutego 2024 r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan mgr inż. arch. Grzegorz Róg, generalny projektant BRMR, kierownik zespołu urbanistycznego, przywitał uczestników dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie oraz opracowanej do niego prognozy oddziaływania na środowisko. Następnie poprosił o zabranie głosu Panią Wiolettę Król, projektantkę planu miejscowego, aby przedstawiła przyjęte rozwiązania w projekcie planu.

2. Pani mgr inż. arch. Wioletta Król, główny projektant BRMR, projektantka planu, poinformowała zgromadzonych, iż przedstawiany projekt planu sporządzany jest w oparciu o uchwałę Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie. Obszar planu dla którego Rada Miasta przystąpiła do sporządzenia opracowania objął pierwotnie powierzchnię ok. 47 ha i był położony między ulicami: Lubelską, Warszawską, Borową i Krogulskiego. Obecnie prezentowany jest fragment planu pod nazwą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, o powierzchni ok. 7 ha, znajduje się pomiędzy ulicami: Krogulskiego, Lubelską, Borową i Daleką. Celem planu jest zabezpieczenie terenu pod zieleń urządzonej – park osiedlowy dla mieszkańców osiedla Staromieście oraz uporządkowanie zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej na skraju zabytkowego, historycznego osiedla Staromieście. Założenia planistyczne opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego w 2023 r. Projektantka zaprezentowała i omówiła plansze, dotyczące kolejno: struktury własności gruntów, istniejącej infrastruktury technicznej oraz rozmieszczenia terenów zieleni urządzonej na osiedlu Staromieście. Poinformowała, że do projektu planu została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko, która nie wykazała żadnych negatywnych wpływów projektu planu na środowisko. Następnie zaprezentowała projekt planu i szczegółowo omówiła jego ustalenia. Na zakończenie wystąpienia projektantka planu poinformowała uczestników dyskusji o dalszym

przebiegu procedury formalno-prawnej opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 210/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, podkreślając przy tym, że obecny etap procedury planistycznej, tj. wyłożenie projektu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zakończy się w dniu 21 lutego br., a możliwość składania uwag do powyższego projektu planu mija 6 lutego 2024 r.

3. **Uczestnik dyskusji publicznej** zapytał – skąd wziął się pomysł na zielen publiczną w części północnej prezentowanego projektu planu.

Pan Grzegorz Róg, wyjaśnił, że tereny przeznaczone pod zielen publiczną były wyznaczone już w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (tzw. planie ogólnym, uchwalonym w 1992 r.), następnie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym w 2000 r.), a obecnie w nowej edycji Studium, przyjętej przez Radę Miasta Rzeszowa 26 września 2023 r., przeznaczenie tych terenów pod zielen urządzoną zostało utrzymane. Celem wyznaczenia terenów zielonych jest oddzielenie przestrzeni starego, historycznego Staromieścia od nowych osiedli mieszkaniowych, które powstają na północ od ul. Krogulskiego. Z biegiem lat planowane tereny zielone zmieniały swój kształt – zmniejszały się pod wpływem kolejnych decyzji o warunkach zabudowy oraz wydawanych na ich podstawie pozwoleń na budowę, przeważnie na kolejne domy jednorodzinne. Obecnie tereny zieleni przedstawione na rysunku planu posiadają powierzchnię ok. 3 ha. Zaprojektowany w ich obrębie park osiedlowy ma być wyposażony w ogólnodostępne obiekty i tereny rekreacji (np. place zabaw, siłownię na wolnym powietrzu, zaciszne kącie dla seniorów itp.), które będą realizowane z budżetu miasta. Struktura własności na tym terenie pokazuje, że miasto Rzeszów jest właścicielem znacznej części terenu, który jest przeznaczony pod park. Ponadto, z uwagi na istniejące sieci infrastruktury technicznej oraz ich strefy bezpieczeństwa, zagospodarowanie tego terenu w innym celu niż pod zielen urządzoną byłoby bardzo utrudnione.

4. **Uczestnik dyskusji publicznej** spytał – co będzie, jeśli nie sprzeda miastu swojej działki, która zlokalizowana jest na terenach przeznaczonych w projekcie planu pod zielen publiczną.

Pan Grzegorz Róg podkreślił, iż wykupem nieruchomości zajmuje się Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, który dokonywany jest zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

5. **Uczestnik dyskusji publicznej** dopytywał, czy obszar opracowania planu, dopóki nie ma tego planu, jest terenem budowlanym.

Pan Grzegorz Róg, odpowiedział, że tereny objęte opracowaniem planu nie są automatycznie uważane za tereny budowlane. O „budowlanym” charakterze danej działki decydują inne przepisy, w szczególności pozwolenie na budowę. Gdyby działka, znajdując się w obrębie terenów nie przeznaczanych pod zabudowę, np. terenów zielonych, posiadała warunki zabudowy i wydane na ich podstawie pozwolenie na budowę, uzyskane w trakcie sporządzania projektu planu, to taką działkę przeznacza się w projekcie planu pod zabudowę – nawet jeśli taka zabudowa jest sprzeczna z kierunkiem zabudowy i zagospodarowania danego terenu ustalonym w Studium. Natomiast jeśli działka posiada warunki zabudowy, ale w momencie uprawomocnienia się uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w tym przypadku – po upływie 14 dni od opublikowania planu przez Wojewodę Podkarpackiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego) nie posiada pozwolenia na budowę, warunki te tracą ważność na skutek wejścia w życie uchwalonego planu. Jeśli jednak dane zamierzenie budowlane nie jest sprzeczne z uchwalonym planem miejscowym, to można uzyskać pozwolenie na budowę na podstawie ustaleń tego planu.

6. **Uczestnik dyskusji publicznej** spytał, dlaczego na terenach przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jest działka, na której będzie hala produkcyjna.

Pan Grzegorz Róg wyjaśnił, że warunki zabudowy wydawane są niezależnie od sporządzanego planu, na podstawie innych przepisów. Jednak same warunki zabudowy, bez pozwolenia na budowę, nie wystarczą do realizacji danej inwestycji. Warunki zabudowy tracą ważność w momencie uprawomocnienia się uchwalonego planu miejscowego. Natomiast, dopóki nie ma uchwalonego i prawomocnego planu, warunki zabudowy obowiązują i mogą być podstawą do realizacji danej inwestycji poprzez wydane na ich podstawie pozwolenie na budowę.

7. **Uczestnik dyskusji publicznej** skomentował, że dopóki nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze, to każdy właściciel działki może starać się o warunki zabudowy, przez co może powstać np. taka hala produkcyjna, o jakiej jest mowa w trakcie dyskusji.

8. **Uczestnik dyskusji publicznej** spytał, czemu tak długo trwa uchwalanie przedstawianego projektu planu.

Pan Grzegorz Róg, wyjaśnił, że według założeń z 2010 r., plan miał obejmować znacznie większy obszar, w tym ze znacznie większymi terenami zielonymi, niż obecnie zaprezentowane. Z uwagi na decyzje o warunkach zabudowy, wydawane od 2004 r. przez Wydział Architektury w coraz szerszym zakresie, te planowane tereny zielone stawały się coraz bardziej „poszatkowane” przez nową zabudowę mieszkaniową, powstającą na podstawie warunków zabudowy. Z tego powodu samo sporządzenie planu w zgodzie z ówczesnie obowiązującym Studium miasta Rzeszowa (uchwalonym w 2000 r.) stawało się coraz trudniejsze. Wcześniejszy wariant projektu planu został nawet skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, lecz szybko stracił na aktualności, właśnie z powodu kolejnych decyzji administracyjnych tj. warunków zabudowy. Aktualnie prezentowany projekt planu jest „okrojony” i zawiera tylko takie ustalenia, które mogą sprzyjać powstaniu i funkcjonowaniu parku osiedlowego. Projektant podkreślił przy tym, w kontekście głosów w dyskusji krytykujących decyzję o warunkach zabudowy na budynek usługowo-magazynowy (wspomnianą „halę”), że uchwalenie prezentowanego projektu planu może być korzystne dla tych, którzy tę potencjalną inwestycję krytykują. Choć projekt planu wyklucza zabudowę mieszkaniową w obszarze przeznaczonym pod zielen publiczną, to jednak „blokuje” też zabudowę usługowo-magazynową na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektant zwrócił uwagę na to, że warunki zabudowy i plan miejscowy posiadają rozłączne procedury. Warunki zabudowy są wydawane bez powiązania z ustaleniami projektu planu – o ile nie dotyczy to terenów przeznaczonych w projekcie planu na cele publiczne. Na etapie warunków zabudowy swoje zastrzeżenia do danej inwestycji mogą wносить wyłącznie ci zainteresowani, którzy są stronami w danym postępowaniu administracyjnym. Podobną możliwość odwoławczą posiadają strony procedury administracyjnej zmierzającej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Projektant przypomniał w tym kontekście, że uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, może wnieść każdy – zatem, przykładowo, może to zrobić również inwestor zainteresowany budową budynku usługowego, krytykowanego przez większość obecnych na dyskusji.

9. **Uczestnik dyskusji publicznej** zapytał, jak długo może potrwać, zanim zacznie obowiązywać ten projekt planu.

Pan Grzegorz Róg, przypomniał, że termin składania uwag został ustalony na 6 marca 2024 r., natomiast sesja Rady Miasta Rzeszowa odbędzie się 26 marca 2024 r. Jeśli nie spłyną żadne uwagi do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko, wyłożonej razem z planem, to jest możliwość, że projekt planu zostanie skierowany na marcową sesję. Jeśli jednak

wniesione zostaną jakieś uwagi do projektu planu lub do wyłożonej wraz z nim prognozy, to Prezydent Miasta Rzeszowa musi je rozpatrzyć, a wtedy projekt planu może trafić na sesję Rady Miasta Rzeszowa nie wcześniej, niż w kwietniu, a i to w zależności od rozstrzygnięcia Prezydenta w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu. Jakiegokolwiek zmiany wynikające z uwzględnienia przez Prezydenta uwag wniesionych do projektu planu lub do prognozy, powodują konieczność powtórzenia w niezbędnym zakresie procedury planistycznej, a zatem odsuwają uchwalenie i uprawnomocnienie się planu miejscowego o kilka miesięcy. Przedłożony do uchwalenia Radzie Miasta Rzeszowa, projekt planu, najdalej tydzień po uchwaleniu zostaje przedłożony Wojewodzie Podkarpackiemu, który następnie ma 30 dni na jego weryfikację. Po tym terminie Wojewoda Podkarpacki powinien opublikować uchwalony plan w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego. Po 14 dniach od publikacji w Dzienniku, plan staje się prawem miejscowym.

10. **Uczestnik dyskusji publicznej** spytał, dlaczego obszar pomiędzy ulicami: Lubelską i Borową, a południowo-wschodnią granicą planu, nie jest objęty projektem planu. Zdaniem uczestnika dyskusji, włączenie tego fragmentu pozwoliłoby na zabezpieczenie nieruchomości należącej do uczestnika dyskusji przed niepożądanym sąsiedztwem – planowaną na sąsiednich działkach myjnią samochodową z 8 stanowiskami.

Pan Grzegorz Róg odniósł się do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym to Studium teren ten przeznaczony jest pod zabudowę usługową. Zatem objęcie tego terenu opracowaniem planu wcale by nie gwarantowało możliwości zakazania na tym terenie wspomnianych usług. Jedyną realną możliwością jest odwoływanie się od niepożądanego inwestycji w charakterze strony w postępowaniu, na etapie wydawania decyzji administracyjnych.

11. **Uczestnik dyskusji publicznej** zapytał, czy uchwalenie planu miejscowego z terenami przeznaczonymi pod park osiedlowy mogłoby ograniczyć możliwości powstawania takich usług, jak wspomniana myjnia samochodowa.

Pan Grzegorz Róg odpowiedział, że uchwalenie takiego planu, w którym tereny są przeznaczone pod zieleni publiczną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, może służyć wzmocnieniu argumentacji przeciwko takim inwestycjom, jak myjnie samochodowe, lokalizowanym w bliskim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub rekreacyjnych, jednak nie oznacza to automatycznego zablokowania tego typu inwestycji. Projektant kolejny raz zwrócił uwagę, że, w przywołanym kontekście, uchwalenie omawianego projektu planu może być korzystniejsze dla większości obecnych na dyskusji publicznej, niż utrzymywanie sytuacji, w której na przedmiotowych terenach nie ma obowiązującego planu miejscowego.

12. **Uczestnik dyskusji publicznej** spytał czy jest możliwość dowiedzenia się czy ktoś złożył uwagę do wykładanego projektu planu.

Pan Grzegorz Róg wyjaśnił, że po upływie terminu składania uwag (czyli do 6 marca), lecz nie później niż do 27 marca 2024 r., w Biuletynie Informacji Publicznej powinno zostać opublikowane zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. W przypadku braku uwag wniesionych do projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko podana jest tylko informacja, że do projektu planu nie wniesiono uwag. Jeśli jakieś uwagi zostaną wniesione, to dalsze postępowanie zależy od sposobu rozpatrzenia tych uwag przez Prezydenta, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jeśli wniesione uwagi są odrzucone przez Prezydenta w całości, to projekt planu przedkłada się do decyzji Rady Miasta Rzeszowa, razem z listą nieuwzględnionych uwag. W takim przypadku Rada Miasta podejmuje ostateczną decyzję, czy uwagi mają zostać nieuwzględnione, tak jak o tym zdecydował Prezydent – w takim przypadku Rada Miasta Rzeszowa uchwała przedłożony plan miejscowy.

Jeśli jednak Rada Miasta Rzeszowa zdecyduje o uwzględnieniu uwag nie uwzględnionych wcześniej przez Prezydenta, to procedurę planistyczną powtarza się w niezbędnym zakresie, zaczynając od takiej korekty projektu planu, jaka pozwoli na uwzględnienie w tym projekcie uwag, zgodnie z decyzją Rady Miasta Rzeszowa. Projektant poinformował zebranych, że procedurę sporządzania projektu planu można śledzić na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa, a także na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Projektant jeszcze raz poinformował o terminie i sposobie składania uwag do projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko – na piśmie, do 6 marca 2024 r.

Po upewnieniu się, że nie ma więcej pytań, projektant podziękował zebranych za uczestnictwo i zakończył dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, około godz. 18⁰⁰.

III. Ustalenia z dyskusji:

- uczestnicy dyskusji zapoznali się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu i procedurą jego sporządzania oraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- uczestnicy dyskusji uzyskali wyczerpujące informacje na temat dalszych losów omawianego projektu planu miejscowego, w zależności od różnych wariantów wydarzeń związanych z procedowaniem tego projektu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Rzeszów, dn. 13 lutego 2024 r.

.....*Amarska M.*.....

(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
Barbara Furdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa