

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie oraz prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do niniejszego projektu planu

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 5 czerwca 2024 r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie.

Dyskusję publiczną rozpoczęto o godz. 17⁰⁵, 5 czerwca 2024 r. w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. ks. J. Jałowego 23 A.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali - zagadnienia poruszane w dyskusji:

- 1. Pani Barbara Pujdak, Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa,** przywitała uczestników dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie oraz opracowanej do niniejszego projektu prognozy oddziaływania na środowisko. Następnie poprosiła o zabranie głosu Panią Anetę Zygmunt, projektantkę planu miejscowego, aby przedstawiła przyjęte rozwiązania w projekcie planu.

Pani Aneta Zygmunt wprowadziła zebranych w zagadnienia dotyczące przedmiotu dyskusji, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, opracowywanego na podstawie uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr LXVII/1457/2022 z dnia 27 września 2022 r. Na wstępie zapoznała zebranych z procedurą trybu formalno-prawnego opracowywania planu, terminem wyłożenia projektu planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (tj. od 23 maja 2024 r. do 12 czerwca 2024 r.) oraz o sposobie i terminie składania uwag, tj. do dnia 26 czerwca 2024 r.

Następnie omówiła lokalizację terenu objętego opracowaniem, jego uwarunkowania przestrzenne, stan zagospodarowania, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, stan własności, dokumentację fotograficzną, analizę wysokości, a także uwarunkowania ekofizjograficzne, oraz powiązania obszaru objętego projektem planu z otoczeniem. Określiła stopień zgodności ustaleń projektu zmiany planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

W dalszej części zaprezentowała projekt planu i szczegółowo omówiła ustalenia dla poszczególnych terenów, w tym obsługę komunikacyjną.

Na koniec prezentacji Pani Katarzyna Dusza, główny specjalista Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, poinformowała że do projektu planu miejscowego opracowana została Prognoza oddziaływania na środowisko. Przedstawiła założenia i wnioski w niej zawarte, która nie wykazała żadnych negatywnych wpływów na środowisko projektu planu.

Po zakończeniu prezentacji pani projektant poinformowała zebranych o możliwości zadawania pytań do rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

2. Uczestniczka dyskusji publicznej, zapytała czy na terenie objętym projektem planu planowana jest spalarnia?

W odpowiedzi:

Projektantka planu poinformowała, że w planie miejscowym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska ani miasto nie ma w planach budowy takiej spalarni śmieci. W projekcie planu nie przewiduje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wśród nich są duże inwestycje z zakresu gospodarowania odpadami. Uzupełniając pani Katarzyna Dusza dodała, że zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska uciążliwość inwestycji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego jej prowadzący ma tytuł prawny.

Uczestniczka dyskusji publicznej, poprosiła o wyjaśnienie dlaczego stawka procentowa renty planistycznej została ustalona na tak wysokim poziomie tj. 30%?

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor wyjaśniła, że zasady określenia stawek procentowych wzrostu wartości gruntu w związku z uchwaleniem planu ustala Zarządzenie Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości gruntu w związku z uchwaleniem tych planów, w którym ustalone jest że dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 30%.

Uczestnik dyskusji publicznej, poprosił o wyjaśnienie jak w praktyce wygląda wyliczenie wzrostu wartości nieruchomości.

W odpowiedzi:

Pani Marta Trybus, generalny projektant Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, wyjaśniła że zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa tę nieruchomość, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, przy czym zbycie nieruchomości musi nastąpić przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości renty planistycznej jest określana w każdym uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

To właśnie na tej podstawie wszczynane jest postępowanie w sprawie ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego jest możliwe dopiero po dokonaniu wyceny nieruchomości, która w praktyce zlecana jest w trakcie postępowania rzeczoznawcy majątkowemu.

Pani [REDACTED] uczestnik dyskusji publicznej, wniosła ustną uwagę (do protokołu) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie :

„w zakresie zmniejszenia stawki renty planistycznej z 30% do 10%, bardzo proszę o uwzględnienie uwagi”.

Uczestnicy dyskusji publicznej, wyrazili zadowolenie, że w końcu na tym terenie zostanie uchwalony plan miejscowy, zapytali o planowany termin uchwalenia planu.

W odpowiedzi:

Projektantka przypomniała o terminie i możliwości składania uwag do projektu planu tj. do 26 czerwca 2024r. Wyjaśniła, że termin uchwalenia uzależniony będzie od ilości złożonych uwag które wpłyną do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu, czy będzie istniała konieczność powtórzenia procedury. Jeśli by nie było uwag to planowany termin uchwalenia planu to sierpień/wrzesień 2024r. Nadmieniała również, że zmiana stawki procentowej wzrostu wartości gruntu w związku z uchwaleniem planu, wymaga powtórzenia procedury w niezbędnym zakresie tj. ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, co wiąże się z przesunięciem terminu uchwalenia.

Z uwagi na brak dalszych pytań, jeszcze raz poinformowano o terminie i sposobie składania uwag do projektu planu oraz Prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do 26 czerwca 2024 r. o godz. 17⁴⁰ zakończono dyskusję publiczną.

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 3 ponumerowane strony.

Rzeszów, 5 czerwca 2023 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)