

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie wyłożonym do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządziła w dniu 17 grudnia 2024 r., w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. ks. Józefa Jałowego 23a w Rzeszowie, mgr inż. Barbara Gołąbek, główny projektant BRMR.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w dniu 17 grudnia 2024 r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie.

Dyskusja rozpoczęła się o godz. 17⁰⁰

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Pan mgr inż. arch. Grzegorz Róg, generalny projektant BRMR powitał zebranych i przedstawił temat dyskusji publicznej. Następnie poprosił projektanta planu miejscowego, pana mgr inż. Damiana Dragułę, głównego projektanta BRMR, o zaprezentowanie i omówienie projektu planu.

Projektant planu rozpoczął prezentację od wskazania lokalizacji obszaru objętego planem miejscowym. Poinformował, że uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 Rada Miasta Rzeszowa podjęła w dniu 28 października 2021 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o pow. 83 ha.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa dnia 25 kwietnia 2023 r. uchwałą Nr LXXVIII/1725/2023.

Procedowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, obejmującego tereny między rzeką Wisłok a ul. Lubelską, możliwe było dopiero po uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 roku.

Do projektu planu miejscowego sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

W dniu 12 lutego 2023 r projekt przedmiotowego planu został pozytywnie zaopiniowany przez MKUA. Jednakże w wyniku podjęcia w sąsiedztwie nowego opracowania tj. mpzp nr 355/6/2024 „OZE1” w Rzeszowie, co miało miejsce 27 lutego 2023r., postanowiono o równoległym procedowaniu obu opracowań. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie przedstawiono ponownie na posiedzeniu MKUA dnia 19 września 2024r. Następnie od dnia 26 września 2024 r. projekt planu miejscowego przedłożono do dalszego opiniowania i uzgadniania.

W projekcie planu ustalono dla terenów zabudowy usługowej zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w postaci linii zabudowy obowiązującej oraz nieprzekraczalnej. Obowiązującą linię zabudowy ustalono wzdłuż ul. Lubelskiej w oparciu o istniejące elewacje budynków salonów samochodowych. Udział powierzchni zabudowy ustalono na nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej, a udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej. Tej wielkości wskaźniki pozwolą na ergonomiczne wykorzystanie przestrzeni, cennej ze względu na lokalizację przy arterii wylotowej z miasta.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U.1 projekt planu miejscowego przewiduje wysokość zabudowy nie większą niż 35m i ilość kondygnacji nie większą niż 10, natomiast dla terenów oznaczonych symbolami U.2 i U.3 projekt planu miejscowego przewiduje wysokość nie większą niż 25m i ilość kondygnacji nadziemnych na nie większą niż 7.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” - II w Rzeszowie pozwala realizować budynki o wysokość do 35 m, co przekłada się na wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, ustalony w przedziale od 0,1 do 2,0. W planie ustalono ponadto gabaryty dla obiektów oraz kąt nachylenia połaci dachowych. Kąt ten dostosowano do istniejącej zabudowy.

Tereny oznaczone symbolem ZP w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, to tereny wskazane pod park urządzony, ogólnodostępny i ogólnomiejski, co ma odzwierciedlenie w wachlarzu możliwości ich uzupełniającego zagospodarowania:

- a) obiektami sportu i rekreacji w tym placami zabaw, obiektami małej architektury,
- b) obiektami towarzyszącymi funkcjom sportu i rekreacji, w szczególności: wiatami, stojakami na rowery, kajaki, itp.,
- c) komunikacją pieszo-rowerową,
- d) parkingami,
- e) kładkami, budowlami hydrotechnicznymi.

Projektant planu poprosił o zadawanie pytań.

Mieszkanka Rzeszowa zadała pytanie odnośnie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zieleń, w kontekście możliwości zbycia posiadanych nieruchomości na tym terenie na rzecz miasta. Wskazała na mapie swoje nieruchomości, z których nie wszystkie są objęte przedmiotowym projektem planu.

Projektant planu - odpowiedział, że niniejszy plan miejscowy po jego uchwaleniu i wejściu w życie będzie stanowił podstawę do wykupu przez miasto. Poinformował Zainteresowaną, że według harmonogramu przedłożenie Radzie Miasta do uchwalenia planu jest przewidywane na styczeń lub luty roku 2025.

Ponadto Projektant planu udzielił Zainteresowanej szczegółowo informacji co do tego, które z jej nieruchomości znajdują się w uchwalonej już części planu, tj. w mpzp nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, a które w projekcie planu będącym przedmiotem niniejszej dyskusji.

Pan Grzegorz Róg uzupełnił wypowiedź projektanta o informację, że w razie nie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, działki można użytkować w sposób dotychczasowy, tj. jako uprawy rolne.

Ponadto na życzenie Zainteresowanej przedstawiony został dokładnie zasięg terenów zalewowych na przedmiotowym terenie.

Mieszkaniec Rzeszowa zadał pytanie: czy wpłynął wniosek inwestora dotyczący terenu usługowego, oznaczonego w projekcie planu symbolem U.2, o podwyższenie parametrów dla zabudowy na tym terenie i czy został on uwzględniony?

Projektant planu – odpowiedział, że wniosek ten nie mógł być uwzględniony ze względu na maksymalne parametry, które dla zabudowy usługowej określa w tym miejscu obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa

Mieszkaniec Rzeszowa zadał pytanie o definicję usług ogólnomiejskich, które będą mogły być realizowane na terenie U.2 po wejściu w życie tego planu, która to definicja jest w jego odczuciu nieprecyzyjna.

Projektant planu wyjaśnił, że definicja ta jest zaczerpnięta z dokumentu obowiązującego Studium i stanowi katalog otwarty. Odnosił się także do wspomnianego wniosku inwestora, w którym wnoszono o możliwość realizacji na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Nie jest to teren korzystny dla realizacji tego rodzaju zabudowy, jednakże mogą na tym terenie, zgodnie z projektem planu, być realizowane usługi związane z zamieszkaniem zbiorowym.

Na zakończenie Projektant poinformował zebranych o możliwości składania uwag do wykładanego projektu planu, do 14 stycznia 2025 r.

Po upewnieniu się, że nie ma więcej pytań, Projektant planu podziękował zebranych za uczestnictwo i zakończył dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie wraz prognozą oddziaływania na środowisko, o godz. 17⁴⁵.

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:

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

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Rzeszów, dn. 17 grudnia 2024 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)