

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie rozwiązaniami

Protokół sporządzono w dniu 1 lutego 2012 r., w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, przez Małgorzatę Szełę, pracownika Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Na podstawie art. 17 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 1 lutego 2012r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Otwarcie dyskusji publicznej o godz. 10¹⁴ - powitanie zebranych.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. **Pani mgr inż. arch. Anna Raińczuk**, Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Słowackiego 9, Rzeszów.

Pani Dyrektor powitała gości przybyłych na dyskusję publiczną. Poinformowała, że dyskusja zorganizowana jest w czasie wyłożenia projektu planu Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą”, do publicznego wglądu i ma na celu prezentację projektu - omówienie przyjętych w nim ustaleń i udzielenie informacji dotyczących rozwiązań planistycznych na terenie położonym na osiedlu Przybyszówka, wzdłuż potoku Przyrwa. Przypomniała także o możliwości składania uwag do projektu planu, do dnia 8 marca 2012 r. oraz o ich rozpatrywaniu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie poprosiła autorkę planu panią mgr inż. arch. Ewę Ciebień, o zaprezentowanie tematu oraz uzasadnienie celu, a także zasadności opracowania planu dla tego terenu.

2. **Pani mgr inż. arch. Ewa Ciebień** - uprawniona urbanistka Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach (nr wpisu KT-437), projektant planu z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, pracująca pod kierunkiem pani mgr inż. arch. Moniki Lachowicz, generalnego projektanta z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, kierownika zespołu projektowego.

Pani Ewa Ciebień przedstawiła procedurę sporządzenia projektu planu i uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu objętego projektem planu, przedstawione na planszach: inwentaryzacji urbanistycznej, struktury własności, infrastruktury technicznej, powiązań komunikacyjnych, oceny warunków ekofizjograficznych oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

W dniu 22 czerwca 2010 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu. Opracowaniem objęto obszar obejmujący trzy tereny o łącznej pow. ok. 101 ha, położone w zachodniej części miasta, wzdłuż potoku Przyrwa, na osiedlu Przybyszówka. Plan obejmuje całą dolinę Przyrwa od granicy z Bzianką do granicy obowiązującego planu Nr 73/3/2004 Przybyszówka-Kantorówka. Jest podzielony granicą MPZP Nr 185/12/2009 (obecnie w trakcie projektowania) oraz MPZP Nr 204/16/2010 stanowiącego rezerwację terenu pod drogę ekspresową S-19. W uzasadnieniu uchwały podano, że „plan podejmuje się w celu zabezpieczenia doliny potoku Przyrwa przed dalszą

zabudową oraz w celu umożliwienia lokalizacji obiektów, które będą stanowiły zabezpieczenie przed powodzią i umożliwią odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych z terenów zurbanizowanych i planowanych do zurbanizowania na terenie tej części miasta". Miasto zleciło opracowanie studium programowo-przestrzennego rozwiązań technicznych zabezpieczenia przed powodzią terenów, zlokalizowanych w obrębie potoku Przyrwa. Założenia do ww. studium zostały wykorzystane przy opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren ten powinien pozostać biologicznie czynny i należy wykluczyć lokalizowanie zabudowy, z uwagi na niekorzystne warunki ekofizjograficzne jak również z uwagi na to, że stanowi on fragment systemu przewietrzania miasta. Obecnie cały teren Przybyszówki wzdłuż Przyrwy jest w większości terenem pól uprawnych. W stanie obecnym większość wód opadowych odprowadzana jest bezpośrednio do gruntu. Przyłączenie Przybyszówki do Rzeszowa spowodowało rozwój zabudowy mieszkaniowej. Postępująca urbanizacja osiedla Przybyszówka wymaga przygotowania terenów pod zabudowę, w tym również odprowadzenia wód opadowych. Jedynym odbiornikiem na osiedlu jest właśnie potok Przyrwa. Na dzień dzisiejszy potok jest w stanie odebrać wody opadowe. Głównym zadaniem planu jest zabezpieczenie doliny potoku przed dalszą zabudową kubaturową, by zarezerwować teren pod planowane rozwiązania techniczne budowli przeciwpowodziowych (najprawdopodobniej będą to poldery lub zbiorniki retencyjne).

Następnie Projektantka omówiła koncepcję nowego systemu powiązań drogowych na całym osiedlu Przybyszówki i przedstawiła uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz uwarunkowania historyczne. Poinformowała, że wszystkie te czynniki zostały uwzględnione w projekcie planu.

W dalszej części prezentacji, pani Ewa Ciebień poinformowała o zgodności projektu planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, (uchwalonym przez Radę Gminy w Świlczy). Równocześnie prowadzona jest zmiana tego Studium z uwagi na wystąpienie nowych uwarunkowań w wyniku włączenia Przybyszówki w granice administracyjne miasta. Kierunki wyznaczone w projekcie zmiany Studium dla obszaru objętego planem Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą”, są zgodne ze Studium obecnie obowiązującym, gdzie wskazano na tym terenie lokalizację zieleni jako obudowy ekologicznej potoku i tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej wzdłuż dróg publicznych.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy, w tym Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i następnie wyłożony do publicznego wglądu na okres od 24 stycznia do 21 lutego b.r. Do dnia 8 marca 2012 r. można składać uwagi do projektu planu.

W dalszej części prezentacji omówione zostały ustalenia przyjęte w projekcie planu.

W planie wyznaczono tereny zieleni wzdłuż Przyrwy, jako obszar wolny od zabudowy. W ramach zieleni naturalnej dopuszcza się funkcję rekreacyjną np. plac zabaw. We wschodniej części planu, przeznaczono teren pod zieleń parkową. Utrzymano istniejącą zabudowę wzdłuż ulicy Dębickiej i wzdłuż dróg po południowej stronie rzeki. Dopuszczono zabudowę wzdłuż ciągów komunikacyjnych na zasadzie dogęszczenia. Na tych terenach ustalono przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

Zaprojektowano nowe ciągi komunikacyjne, w oparciu o koncepcję układu komunikacyjnego sporządzoną na potrzeby zmiany Studium. Większość istniejących dróg pozostanie jako ciągi drogi wewnętrznej lub ciągi pieszo-jezdne. Wyznaczono również tereny usługowe, uwzględniając wnioski złożone przez mieszkańców oraz ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach ogrodniczych.

Prowadzenie dyskusji publicznej przejęła pani mgr inż. arch. Marta Trybus - generalny projektant z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Poprosiła zebranych o zadawanie pytań do przedmiotowego projektu planu i poinformowała, że z przeprowadzonej dyskusji zostanie spisany protokół.

3. Pan .

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan . poinformował, że posiada działkę o pow. 20 arów, która ma bezpośredni dostęp do ul. Dębickiej. Poinformował, że na całej działce, która jest w pełni uzbrojona wyznaczono drogę. Poinformował, że z takim rozwiązaniem nie może się zgodzić. Podniósł, że w tej sprawie nie było kontaktu z mieszkańcami.

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebień wyjaśniła, że ustalenie przebiegu ulicy lokalnej KDL.1 wynikało z konieczności przeprowadzenia w tym rejonie drogi publicznej. Głównym czynnikiem było to, że teren jest niezabudowany. Ponadto, na zlokalizowanie ciągu komunikacyjnego miało wpływ ukształtowanie terenu – wzdłuż dolinki. Te dwa czynniki spowodowały, że w tym miejscu zaprojektowano drogę.

Pan . proponował, aby drogę poprowadzić na szerszej działce znajdującej się 150 m dalej, w kierunku zachodnim, również wolnej od zabudowy. Argumentował, że dojdzie się do tego samego punktu, po wykonaniu łuku drogi w drugą stronę.

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebień, poinformowała o możliwości złożenia uwagi. Powiedziała, że uwaga ta zostanie przeanalizowana i rozpatrzona pod kątem możliwości zmiany przebiegu tej drogi. Ponadto wyjaśniła, że przy projektowaniu brano pod uwagę różne warianty i ostatecznie wybrany został wariant prezentowany, jako najlepszy biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania, co potwierdziła pani Marta Trybus.

4. Pan . , Pani

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Józef Bobula, poinformował, że 2 lata temu kupił działkę. Przed zakupem był w Urzędzie Miasta i pytał czy może budować na tej działce. Zagwarantowano, mu że może zabudować działkę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Powiedział, że zainwestował środki całego życia, po czym okazuje się, że teren ten przeznaczono pod zieleń. Zabrano mu 2/3 działki - najlepszy kawałek swojego terenu ma teraz pod zieleń. (dot. działek w terenach MN.24 i Z.WS.5). Jego zdaniem został wprowadzony w błąd przez urzędnika Urzędu Miasta. Mówił, że jeżeli Miasto zapłaci mu za działkę, to może wtedy przeznaczyć je pod zieleń. Dodał, że warunki zabudowy zostały wstrzymane już 2,5 roku. Prosił, aby projektantka wytłumaczyła ile arów z jego działki jest przeznaczonych pod zabudowę. Pytał, dlaczego mając działkę 25 arów, nie może odsunąć się od drogi i wybudować ładnego domu. Nie zgadzał się z przyjęciem strefy z zakazem zabudowy, ustalonej na 35m od potoku. Twierdził, że chciał wybudować dwa domy, dlatego też kupił taką działkę aby te domy się zmieściły.

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebień poinformowała, że po zakończeniu dyskusji będzie mogła udzielić odpowiedzi na pytanie - ile terenu działki pana Bobuli przeznaczono pod zabudowę a ile pod zieleń. Poinformowała, że na dzień dzisiejszy nie są znane rozwiązania techniczne dotyczące lokalizowania polderów - budowli przeciwpowodziowych. W projekcie planu przeznaczono teren pod zieleń naturalną. Ta zieleń może być wykorzystywana pod funkcje rekreacyjne i ogródki przydomowe, z zakazem lokalizacji ogrodzeń.

Pani mgr Janina Nowak z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, autorka opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko, poinformowała, że teren doliny potoku Przyrywa zawsze był w Studium wskazany pod tereny zielone.

Pani Marta Trybus dodała, że można tę działkę użytkować jak ogródek, jednak nie można zlokalizować budynku. (dot. terenu Z.WS.5).

Pani _____ zadała pytanie czy ustalony zakaz grodzenia oznacza to, że każdy będzie mógł wchodzić na jej działkę.

Pan _____ zapytał czy to znaczy, że nie można zamknąć się w granicach swojej działki i że każdy może przyjechać do Przyrwy i chodzić po Jego działce. Podniósł, że skoro Miasto przyłączyło te tereny to powinno zastosować jakieś inne środki zabezpieczenia przed zalewaniem. Uzasadniał, że są rozwiązania lepsze niż „zabieranie” ludziom działek.

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebień wyjaśniła, że ogrodzenia można lokalizować do wyznaczonej linii rozgraniczającej tereny zabudowy MN, MN/U.

Pani _____ pytała, dlaczego nie można wybudować kanału ulgi dla Przyrwy jak to zrobiono dla Mikołki. Informowała, że obecnie ograniczono możliwość zabudowy działki. (działka w terenach MN/U.14 i Z.WS.11) Zadała pytanie o jakim wzroście nieruchomości jest mowa w planie, skoro pod zielen zabrano Jej 2/3 działki, na której do tej pory mogła budować. Teraz ma część działki pod zielen. Powiedziała, że Miasto powinno zapłacić odszkodowanie. Argumentowała, że nad Wisłokiem gdzie są strefy zalewowe dopuszczalne jest wysokie budownictwo. Proponowała aby na działkach znajdujących się w terenie doliny Przyrwa zobligować inwestorów by podnieśli dom przynajmniej pół metra ponad drogę.

W odpowiedzi:

Pani Marta Trybus poinformowała, że prezentowane rozwiązania zaprojektowano z myślą o dobru mieszkańców. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zobowiązuje do ustalenia stawki procentowej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości. Ustawa ta, na podstawie której opracowywany jest plan miejscowy, przewiduje też odszkodowania w sytuacji spadku wartości nieruchomości. Spadek wartości nieruchomości jest szacowany przez rzeczoznawców. Wyjaśniła, że jeżeli plan zostanie uchwalony to zmiana wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu będzie analizowana przez rzeczoznawców zgodnie z odrębnymi przepisami.

Pani Janina Nowak poinformowała, że przy Wisłoku powstają inwestycje jednak nie w strefie zalewania w dolinie Wisłoka.

Pani Marta Trybus przypomniała, że dolina Przyrwy przewidziana była pod zielen również w Studium gminy Świlcza, przejętym przez Rzeszów. Jednocześnie Projektantka korzystała z opracowań koncepcji hydrologicznych. Opracowując plan miejscowy, Biuro współpracuje z innymi Wydziałami i korzysta z dokumentów przez nich opracowywanych.

Pani Janina Nowak, dodała, że każdy plan miejscowy musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Jest to dokument strategiczny. Studium było wykonane i dla gminy Świlcza i dla miasta Rzeszowa. Teren doliny Przyrwy zawsze był wyznaczony jako teren zieleni. Te dwa dokumenty planistyczne muszą być ze sobą zgodne.

Pani _____ podniosła, że zmiana Studium dla tego terenu nie jest dokończona, natomiast w Studium Gminy Świlcza, „strefa” dla jej działki wynosiła 20m od potoku. Obecnie w projekcie planu jest to ograniczone.

Pan _____ poprosił o wskazanie dokumentu, który 3 lata temu ustalał, że teren jego działki jest przeznaczony pod zielen. Informował, że z dokumentu Studium Świlczy wynikało, iż jedynie 10m trzeba się odsunąć z zabudową od potoku, żeby był dostęp dla sprzętu w celu regulacji rzeki.

W odpowiedzi: Pani Ewa Ciebień wyjaśniła, że z uwagi na skalę opracowania planu i studium, tych dokumentów nie da się dokładnie „nałożyć na siebie”. Informowała, że projekt planu jest opracowaniem perspektywicznym. Przyrwa obecnie przyjmuje wody opadowe do maksimum swojej możliwości.

Pani Marta Trybus dodała, że plan nie może dopuszczać sytuacji, aby działki mieszkańców były zalewane. Plan musi uwzględniać postępujący rozwój zabudowy i przeciwstawiać się ewentualnym

zagrożeniom powodziowym, a także nie dopuszczać do rozwoju zabudowy na terenach nieodpowiednich dla niej.

Pani Janina Nowak poinformowała, że chcąc inwestować na os. Przybyszówka, napotkamy trudności z uzyskaniem pozwolenia odprowadzenia wody do Przyrwy od właściwych instytucji i organów, ponieważ jest obawa, że może ucierpieć zabudowa, która już jest zlokalizowana. Inwestorzy muszą stosować inne rozwiązania np. lokalizację oczka wodnego, do którego odprowadzane są wody deszczowe, tam są przetrzymywane i dopiero stopniowo odprowadzane do Przyrwy. Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa dysponuje mapami, które zostały wykonane w 1998 roku, po największym wylewie. Dolina Przyrwy znajdowała się na tej mapie w granicach zalewania wodami 100- letnimi. Ten dokument obowiązywał przy sporządzaniu Studium i mpzp Kantorówka. Natomiast obecnie obowiązuje opracowanie pt. *Określenie zagrożenia powodziowego w zlewni Wisłoka* (obowiązujące od października 2010 r.) wykonane przez RZGW w Krakowie i nie odnosi się do takich dopływów jak Młynówka czy Przyrwa, a tylko i wyłącznie do rzeki Wisłok i Strug. Prace regulacyjne przy pogłębianiu koryta Przyrwy, były wykonywane przez PZMiUW w Rzeszowie. Zdano sobie sprawę, że rozwiązania przeciwpowodziowe muszą powstać, aby uchronić mieszkańców przed zalewaniem i niszczeniem ich dobytku. Trzeba zarezerwować miejsce, niezależnie czy będą to suche zbiorniki przyjmujące nadmiar wody czy też kolejne kolektory poprowadzone w dolinie.

Pani Janina Nowak przypomniała również, że na zlecenie Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miasta Rzeszowa jest prowadzone przez inż. specjalistę w tym zakresie, opracowanie-studium zabezpieczenia przed powodzią terenów w obrębie potoku Przyrwa.

5. Pan

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan [] odniósł się do zapisów dla terenów Z.WS „*dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych: w szczególności polderów przeciwpowodziowych i zbiorników retencyjnych*”. Zapytał co to jest zbiornik retencyjny, co to oznacza i do czego to się odnosi. Powiedział, że dla niego, zbiornik retencyjny to jest albo zapora albo próg czyli coś zbudowane przez człowieka, w przeciwieństwie do polderów. Jeżeli jest to zapora lub progi oznacza blokadę – czyli coś co sprawi, że poziom wody będzie wyższy i tak naprawdę to on niczego nie rozwiązuje. Informował, że dla niego to jest niezrozumiałe i poprosił o wyjaśnienie zapisanego punktu.

W odpowiedzi:

Pani Janina Nowak poinformowała, że w rozpoczętym studium programowo-przestrzennym zabezpieczenia przed powodzią, zostaną przyjęte rozwiązania. Wszystko musi być uzgadniane z właścicielami, gdyż są to tereny własności prywatnej.

Pani inż. Barbara Więcek-Guniewska z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa – specjalistka w zakresie infrastruktury technicznej powiedziała, że były wstępnie wyznaczone rejony gdzie mogą być ewentualnie lokalizowane poldery lub zbiorniki. Projektant skłaniał się do lokalizacji polderów, gdyż to są naturalne suche zbiorniki. Zbiorniki retencyjne wiążą się już z zaleganiem wody i koniecznością ich utrzymywania. Nie będzie to zapora jak na Wisłoku. Wyznaczono kilka terenów na pięciu – sześciu obszarach. Nie będzie to piętrzenie wody. Zbiorniki te nie będą miały też funkcji rekreacyjnej tylko byłyby to zbiorniki czysto retencyjne, czyli z minimalną ilością wody gdzie woda w okresach stanów zagrożenia tam by się przelewała. Według koncepcji, którą przedstawił projektant raczej w grę wchodziłyby poldery. Może być też kanał ulgi. Koncepcja ta jednak nie została dokończona, jednak teren musi być zarezerwowany, dając tym samym różne możliwości rozwiązań technicznych.

6. Pan

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan [] zapytał czy plan może być zmieniony, np. po 5 latach.

W odpowiedzi: Pani Marta Trybus poinformowała, że zmiana planu byłaby możliwa gdyby uwarunkowania zmieniły się radykalnie.

Pani Ewa Ciebień dodała, że w planie miejscowym nie zapisuje się żadnych rozwiązań technicznych. Plan rezerwuje teren pod pewne funkcje. W ustaleniach planu jest zapisane, że dopuszcza się lokalizację obiektów przeciwpowodziowych, natomiast się ich nie identyfikuje.

7. Pan :

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan _____ odniósł się do ustalonych zasad w zakresie dachów budynków. Zadał pytanie dlaczego w projekcie uchwały nic nie wspomina się o dachach czarnych czy niebieskich. Dopuszczono pokrycia dachów w kolorach: pomarańczowym, czerwonym, bordowym, brązowym lub szarym. Informował, że wg niego jest to sprawa istotna, gdyż dotyczy paneli słonecznych. Jeżeli tak ściśle określa się jaki dach ma mieć kolor to powinny być również wymienione kolory czarny i niebieski, bo takie są panele.

W odpowiedzi:

Pani Marta Trybus wyjaśniła, że panele nie stanowią konstrukcji dachu. Są urządzeniem technicznym zamontowanym na dachu.

8. Pan :

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan _____ zapytał o zapis dotyczący ustalenia stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Poprosił o wyjaśnienie tego zapisu.

W odpowiedzi :

Pani Ewa Ciebień poinformowała, że jeżeli pan Ziółkowski chciałby sprzedać swoją działkę i rzeczoznawca wyceni, że jej wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu – to od różnicy, od tego wzrostu - ile działka była warta wcześniej a ile jest warta teraz – trzeba odprowadzić 30% wartości jednorazowo do budżetu miasta. Zapis ten obowiązuje w przypadku sprzedaży działki do 5 lat od uchwalenia planu.

Pani Marta Trybus dodała, że do ustalenia stawki procentowej i tak sformułowanej zobowiązuje organ, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę w wysokości 30% określoną Zarządzeniem Prezydenta Miasta wpisuje się do projektu ustaleń planu. Rada Miasta uchwalając plan, ustala w planie zagospodarowania przestrzennego stawkę procentową, natomiast ewentualną wartość nieruchomości szacuje rzeczoznawca.

Pan Ziółkowski powiedział, że ma bardzo wielkie wątpliwości nie tyle do stawki 30% tylko do rzeczoznawców, którzy dokonują wyceny dla Urzędu Miasta. Informował, że złożył w tej sprawie dwa pisma do Pana Prezydenta. Twierdził że ten problem jest bagatelizowany.

W odpowiedzi:

Pani Marta Trybus wyjaśniła, że wybór rzeczoznawcy nie należy do ustaleń planu. Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, jako jednostka Urzędu Miasta Rzeszowa, opracowuje w imieniu Prezydenta projekty planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta je uchwała, natomiast realizacją tych planów zajmują się inne Wydziały i jednostki Urzędu. Sprawami sprzedaży i wykupu nieruchomości – Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa. W ustaleniach planu nie wspomina się

o rzeczoznawcy. To określają inne przepisy - w jaki sposób odbywa się ocena i wycena tych nieruchomości.

Pan Artur Koguc - przedstawiciel Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, powiedział, że z ramienia Pana Prezydenta, Biuro Gospodarki Mieniem zajmuje się zarządzaniem mieniem gminy. Poprosił Pana Ziółkowskiego o przybycie do Biura w celu wyjaśnienia sprawy, jeżeli są jakiegokolwiek uwagi do osób - rzeczoznawców, które obsługują BGM w ramach umowy na każdy rok kalendarzowy. Poinformował o możliwości wykonania swojego operatu. Wyjaśnił też, że rzeczoznawcy mają stowarzyszenie, które może ocenić pracę danego rzeczoznawcy.

9. Pani

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pani _____ zapytała, czy strefa zabudowy jest strefą ostateczną i dokąd można działkę zabudować. Proponuje, aby wprowadzić zapis, że budynek musi być podniesiony i wtedy dopuścić zabudowę bliżej potoku. (dot. terenu MN/U.14 i Z.WS.11). Zadała pytanie odnośnie kształtu - przebiegu linii rozgraniczającej, ustalonej różnie dla terenów zabudowy.

W odpowiedzi :

Pani Ewa Ciebień powiadomiła, że linia zabudowy nieprzekraczalna określa obszar gdzie dopuszcza się zabudowę. Linia rozgraniczająca terenu jest wyznaczona w projekcie planu na podstawie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego występujących na tym obszarze. Linią zabudowy usankcjonowano stan, na który wpływa kilka czynników, m.in. ekologiczny-dolina cieków wodnych. Przypomniała o możliwości złożenia uwag, które będą analizowane.

Pani Marta Trybus powiedziała, że nie można dowolnie każdego terenu nadsypywać, bo może to powodować naruszanie warunków wodnych działek sąsiednich.

10. Pan _____, Pan _____

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan _____ wskazał, że w odległości 10m od Przyrwy są wybudowane domy. Pytał, dlaczego on teraz nie może się wybudować. Jeżeli podniesie teren i będzie pewny, że go nie zaleje to dlaczego nie poszerzyć terenu zabudowy. Uzasadniał, że przy obecnych technologiach jest to możliwe.

W odpowiedzi :

Pani Janina Nowak wyjaśniła, że wszelkie zmiany w dolinie, zgodnie z prawem wodnym, wymagają przeprowadzenia pozwolenia wodnoprawnego. Zmieniając ukształtowanie terenu, trzeba mieć też na uwadze sąsiedztwo i dobro osób trzecich. Na działkę sąsiednią będzie spływać woda z terenu wyżej położonego.

Pan _____ powiedział, że w tym roku 5m nad Przyrwą wybudowano dom, a on stara się już od 3 lat i warunki zabudowy zostały wstrzymane mimo, że ma lepsze położenie działki.

Pan Ziółkowski pytał dlaczego buduje się blisko rzeki i kto na to pozwala.

W odpowiedzi: Pani Marta Trybus poinformowała, że plan ma na celu zapobiegać zabudowie na terenach, które nie powinny być zabudowywane.

Pan _____ zapytał czy „każecie mu wyburzyć ten dom.”

W odpowiedzi: Pani Marta Trybus wyjaśniła, że projektant nie może nakazać wyburzenia. Właśnie dlatego sporządza się projekt planu by przeciwstawiać się takim sytuacjom.

Pani Janina Nowak dodała, że mieszkańcy mieliby słusznie pretensje, że Miasto wiedząc o tych uwarunkowaniach, dopuściło zabudowę i pozwoliło na zalewanie. Należy zdać sobie sprawę, że tereny na południe od doliny Przyrwy będą i już są zabudowywane i cała woda zacznie spływać do Przyrwy. Przy zabudowie wielorodzinnej powierzchnie utwardzone są znacznie większe niż w terenach zabudowy jednorodzinnej - parkingi, dojścia, dojazdy. Dlatego też ilość wody opadowej jaka jest odprowadzona, jest większa niż przy zabudowie jednorodzinnej gdzie większość tej działki jest biologicznie czynna i grunt wchłania wodę. Nie będzie możliwości odprowadzenia tej wody jeżeli nie wprowadzi się programu, który określi gdzie wody opadowe odprowadzać, czy gdzie je zatrzymywać przy fali najbardziej intensywnych opadów. Dopóki nie powstanie koncepcja zabezpieczenia terenów przed zalewaniem, nie wiadomo jakie urządzenia przeciwpowodziowe będą zlokalizowane, jednak należy zarezerwować teren.

Pan Józef _____ wyraził opinię, że Miasto powinno wykupić teren i wtedy zrobić co zechce a nie zabierać ludziom dużo więcej terenu niż jest potrzebne pod obiekty zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

W odpowiedzi:

Pani Marta Trybus wyjaśniła, że projektant planu nie wykonuje projektu technicznego. W planie zabezpieczony jest teren pod różne możliwości rozwiązań, które mogą się zmieniać w zależności od uwarunkowań. Np. na Drabiniance, w ciągu ostatnich lat zasięg terenów zalewowych zmieniał się. Zgodnie z kolejnymi opracowaniami Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, zasięgi wód mają różną granicę. Podobnie na diskutowanym terenie ta sytuacja może się zmieniać w zależności od stopnia zainwestowania doliny, nawet w zależności od zmiany warunków klimatycznych. Dlatego też rezerwuje się wzdłuż rzeki teren, aby była możliwość realizacji różnych form ochrony zabezpieczeń. Szczegółowe rozwiązania powstaną na etapie projektu technicznego i nie znaczy to, że będą to rozwiązania ostateczne, które nie będą wymagały dodatkowych rozwiązań. Stąd należy rezerwować taki teren.

11. Pani _____

Zagadnienia poruszone w dyskusji

Pani _____ : zapytała, czy „strefa” została przesunięta, gdyby mieszkańcy napisali swoje „wnioski”. (pytanie dot. poszerzenia terenu przeznaczonego pod zabudowę).

W odpowiedzi :

Pani Ewa Ciebien przypomiała, że złożone „wnioski” zostaną zakwalifikowane jako uwagi do projektu planu. Po upływie terminu wyznaczonego do ich składania, uwagi te zostaną szczegółowo przeanalizowane. Wtedy będzie wiadomo w jaki sposób zostały rozpatrzone.

12. Pan _____

Pan _____ powiedział, że Jego działki znajdują się ok. 50 do 60m od poziomu Przyrwy. Nie liczy żeby tam kiedyś było zalane. Jest to pole uprawne, które nadal użytkuje. Zadał pytanie ile metrów trzeba odsunąć się od ulicy chcąc tam postawić budynek. Informował, że teren jest podniesiony. Zastanawiał się czy zostanie ok. 5m na postawienie budynku.

W odpowiedzi:

Pani Marta Trybus poinformowała, że szczegółowo można zapoznać się jeszcze z projektem planu po zakończeniu dyskusji, na wyłożeniu.

Projektantka pani Ewa Ciebien zaprosiła na wyłożenie i poinformowała, że udzieli szczegółowych informacji na temat każdej działki.

Po upewnieniu się, że nie ma więcej pytań pani, Marta Trybus przypomiała o możliwości składania uwag do przyjętych ustaleń, do dnia 8 marca 2012 r. Powiadomiła, że uwagi należy

kierować do Prezydenta Miasta Rzeszowa. Uwagi zostaną rozpatrzone przez Prezydenta jako organ opracowujący plan.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie MPZP Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie, zakończono o godz. 12⁰⁰.

III. Ustalenia z dyskusji:

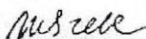
- Uczestnicy dyskusji zapoznali się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu i procedurą jego sporządzania.
- Nie podjęto rozstrzygnięć w zakresie dyskutowanych zagadnień – możliwość wprowadzenia zmian w projekcie zostanie przeanalizowana na etapie rozpatrywania uwag.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

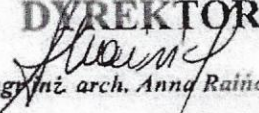
- 1) dla Prezydenta Miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 9 ponumerowanych stron.

Rzeszów, 1 lutego 2012 r.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR

mgr inż. arch. Anna Raińczuk

**PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA**

Tadeusz Ferenc