

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007 w rejonie ul. św. Rocha w Rzeszowie rozwiązaniami

Protokół sporządzono w dniu 8 sierpnia 2012 r., w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, przez Małgorzatę Szczęłą, 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 związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), w dniu 8 sierpnia 2012r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007 w rejonie ul. św. Rocha w Rzeszowie w Rzeszowie rozwiązaniami.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu

Otwarcie dyskusji publicznej o godz. 10¹⁰ - powitanie zebranych.

II. Głos w dyskusji zabrali:

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

Pani Dyrektor powitała zebranych i przedstawiła temat dyskusji publicznej. Poinformowała o roli dyskusji w procedurze opracowywania projektu miejscowego planu i możliwości składania uwag do projektu planu.

Plan jest sporządzany, na mocy uchwały Rady Miasta Rzeszowa, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. Dotyczy terenu położonego na osiedlu Słocina, w rejonie ulic św. Rocha. Plan, spełniając oczekiwania właścicieli, ma na celu w szczególności zapewnienie dostępu nieruchomości do dróg publicznych. Dyskusja publiczna zorganizowana jest w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ma za zadanie zapoznanie z projektem planu. Zainteresowani mają możliwość zadawania pytań i uzyskania odpowiedzi, w zakresie dotyczącym projektu planu.

Prezydent Miasta Rzeszowa rozstrzyga, w formie zarządzenia, o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag. W przypadku nieuwzględnienia, uwagi przedstawia się Radzie Miasta, która ostatecznie, decyduje o sposobie ich rozpatrzenia. Rada Miasta może zaakceptować rozwiązanie przedstawione przez Prezydenta Miasta jak również może nakazać wprowadzenie zmian do projektu. Wtedy ponawia się procedurę opracowania planu w niezbędnym zakresie i powtórnie wyklada się do publicznego wglądu, skorygowany projekt planu.

Następnie Pani Dyrektor przedstawiła autorkę projektu planu panią Ewę Ciebień i poprosiła o prezentację tematu.

2. **Pani Ewa Ciebień** - uprawniona urbanistka, projektant planu z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, pracująca pod kierunkiem pani Moniki Lachowicz, generalnego projektanta z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, kierownika zespołu projektowego.

Pani Ewa Ciebień przedstawiła położenie terenu objętego planem i poinformowała o procedurze formalno-prawnej dotyczącej projektu MPZP Nr 150/5/2007 w rejonie ul. św. Rocha. Następnie zaprezentowała wykonane na potrzeby projektu planu analizy urbanistyczne, w tym dotyczące

struktury własności terenu, wydanych decyzji, złożonych wniosków, inwentaryzacji urbanistycznej, wyrysu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Teren objęty planem obejmuje obszar o powierzchni ok. 15 ha, położony w rejonie ulic: św. Rocha, św. Walentego i ul. ks. A. Podgórskiego. Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2007 r. przystąpiono do opracowania planu. Po przeanalizowaniu złożonych wniosków do planu, został przygotowany projekt planu, który Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie w dniu 18 grudnia 2007 r. Ze względu na wpływające, liczne wnioski i protesty mieszkańców, w szczególności dotyczące dojazdów do działek, projekt planu został zmieniony i powtórnie przedstawiony MKU-A do zaopiniowania. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii właściwych organów i instytucji projekt planu wyłożono od publicznego wglądu na okres od 26 lipca do 28 sierpnia 2012 r. Do dnia 17 września 2012 r. można składać uwagi do projektu planu.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu początkowo obejmowała teren o pow. ok. 22,5 ha. Ze względu na konieczność zachowania całego kompleksu rolnego określonego w Studium i przepisy prawa związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zmniejszono granice opracowania planu do 20 ha. We wschodniej części terenu planu Studium przewiduje zagospodarowanie pod usługi, natomiast decyzje zostały wydane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględniając wnioski mieszkańców i wydane decyzje o warunkach zabudowy, uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 10 lipca 2012 r. wyłączono z opracowania planu teren zainwestowany w sposób niezgodny z kierunkami wyznaczonymi w studium. Zmniejszono tym samym granice planu do 15, 10 ha.

Następnie Projektantka przedstawiła ustalenia planu dla poszczególnych terenów, zasady rozbudowy infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej terenów. Przedstawiła ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1 i MN.2, w tym kształtowania formy architektonicznej budynków, podziału terenów na działki. Omówiła ustalenia terenów komunikacji, dróg - KDL (ul. św. Walentego), KX/KD.1 (ul. ks. Adama Podgórskiego) i KX/KD.2 (ul. Wojciecha Marka) oraz terenów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oznaczonych symbolami E.1 i E.2.

Pani Monika Lachowicz, dodała że plan nie dopuszcza na terenach MN.1 i MN.2, zabudowy szeregowej.

Pani Dyrektor poinformowała, że plan odnosi się do zdarzeń przyszłych. Po uchwaleniu planu, w momencie jego wejścia w życie, wydane warunki sprzeczne z planem tracą ważność. Pozwolenia wydane, przed wejściem w życie planu zachowują moc. Po uchwaleniu planu decyzje o warunkach zabudowy nie są wydawane - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określa plan miejscowy.

Pani Ewa Ciebien powiedziała, że po uchwaleniu planu, decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o ten plan.

Po prezentacji, Pani Dyrektor BRMR poprosiła zebranych o zadawanie pytań do przedmiotowego projektu planu i poinformowała, że z przeprowadzonej dyskusji będzie spisany protokół, który zostanie umieszczony w BIP na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

3. Pan Ludwik Szyszka – Przewodniczący Rady Osiedla Słocina

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Ludwik Szyszka zapytał czy przedmiotowy plan miejscowy obejmuje teren położony po lewej stronie ul. św. Rocha, w kierunku Chmielnika. Zapytał co z tym terenem będzie się działo.
- pytanie dotyczyło obszaru położonego poza granicami planu Nr 150/5/2007.

W odpowiedzi:

Pani Dyrektor BRMR wskazała granice terenów objętych miejscowymi planami będącymi w trakcie opracowywania, położonych po północnej stronie ulicy św. Rocha oraz poinformowała o zmianie Studium dla całego osiedla Słocina.

Pani Anna Szczygieł, z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, poinformowała na jakim etapie procedury planistycznej są poszczególne opracowania.

Pani Dyrektor dodała, że jeżeli mieszkańcy widzą konieczność opracowania planu dla danego terenu, mogą składać wnioski do Prezydenta Miasta. Wnioski te będą analizowane pod kątem potrzeby opracowania planu.

4. Pan Ludwik Szyszka – Przewodniczący Rady Osiedla Słocina

Pan _____

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan Ludwik Szyszka zapytał, czy nie należałoby rozważyć poszerzenia ul. ks. A. Podgórskiego. Składa uwagę w tej kwestii do protokołu. Uzasadnia, że w przyszłości będzie to ulica dość ruchliwa.

Następnie zadał pytanie czy nie należałoby rozważyć możliwości przedłużenia ul. W. Marka, od ul. św. Walentego do ul. bpa. A. Betańskiego. Ulicę bpa. A. Betańskiego należałoby wydłużyć.

Ponadto poinformował, że mieszkańcy zwracali się w sprawie dotyczącej budowy kanalizacji sanitarnej.

Pan _____ zapytał czy będzie kanalizacja wzdłuż ul. Marka.

Pani Ewa Ciebień odpowiedziała, że poszerzenie ul. ks. A. Podgórskiego było od początku brane pod uwagę w projekcie planu w związku z wnioskami, które wpłynęły o poszerzenie tej ulicy. Próby projektowe w tym zakresie zostały oprotestowane przez mieszkańców. Szukano możliwości poszerzenia tej ulicy. Ostatecznie w projekcie planu, dokonano poszerzeń miejscowych – zaprojektowano tzw. mijanki do 9 m w miejscach gdzie nie ma ogrodzeń, natomiast nie udało się poszerzyć pasa drogowego do parametrów drogi publicznej - do 10m. Ulica ks. A. Podgórskiego została oznaczona w liniach rozgraniczających jako ciąg pieszo-jezdny.

Projektantka wyjaśniła, że podobnie w kwestii dotyczącej ul. W. Marka, która w większości nie jest wyznaczona ewidencyjnie, pas drogowy został zwężony do 5m w miejscach, gdzie istnieją ogrodzenia, natomiast na pozostałej długości uzyskano parametry szerokości 7 – 9 m. Na końcu ul. W. Marka zaprojektowany został plac nawrotowy. Przewidziano również możliwość kontynuacji tej ulicy.

Pani Dyrektor dodała, że kontynuacja ulic na terenach sąsiednich, poza planem, jak również zaprojektowanie nowego układu komunikacyjnego na Słocinie, będzie przedmiotem analiz Zmiany Studium, która jest obecnie na etapie projektowym.

Pani Barbara Gunicwska, specjalistka w zakresie infrastruktury technicznej w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, poinformowała, że plan miejscowy docelowo przewiduje rozbudowę kanalizacji zgodnie z Programem rozwoju wodociągów i kanalizacji dla Miasta Rzeszowa. Udzieliła wyjaśnień w zakresie rozwiązań technicznych infrastruktury kanalizacyjnej.

5. Pan _____

Zagadnienia poruszone w dyskusji :

Pan _____ poinformował, że w miejscu gdzie przewidziano stację transformatorową na terenie E2, na końcu ul. Marka, chciałby zlokalizować dom na swojej działce. Zadał pytanie czy stację można przesunąć na inną działkę.

Pani Dyrektor poinformowała, o możliwości złożenia uwagi do projektu planu.

Pani Ewa Ciebień zaprosiła na wyłożenie projektu planu i poinformowała, że zainteresowanym indywidualnie udzieli szczegółowych informacji na temat każdej działki.

6. Pan
Pani

Pan _____ poinformował, że teren działki będący ich własnością jest zainwestowany, a w projekcie planu nakreśla się drogę publiczną przez środek prywatnej posesji. Informował, że nie jest w ich interesie przeprowadzenie drogi wewnętrznej KDW, tak jak w projekcie planu i w tej sprawie złożyli protest do Pana Prezydenta. Powiedział, że ich ostateczne zdanie jest takie, że nigdy nie wyrażą zgody na upublicznianie prywatnej posesji. W chwili obecnej osoba, która nie ma dojazdu do swojej działki ma inną możliwość dojazdu, niż wskazany w projekcie planu. Takie możliwości miała i nadal ma. Potwierdził ponownie, że nie wyrażają absolutnie żadnej zgody na wjeżdżanie w teren prywatny, który został już zagospodarowany i uzbrojony. Podniósł, że opracowuje się plan zagospodarowania dla terenu, który jest już zainwestowany a „podciągnięcie” ulicy traktuje się jako zagospodarowanie przestrzenne.

W odpowiedzi:

Pani Ewa Ciebien wyjaśniła, że wszystkie drogi na terenie objętym planem, oznaczone symbolem KDW, nie są drogami publicznymi. Są to drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do domów. Wnioski, które wpłynęły do projektu planu obejmowały drogę, przejazd lub ciąg pieszko-jezdny, od ulicy ks. A. Podgórskiego do ulicy św. Walentego. W pierwszej koncepcji projekt przedstawiony do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej wskazywał teren pod drogę publiczną od ulicy ks. A. Podgórskiego do ulicy św. Walentego.

Pan _____ : dodał, że działka, na której ustalono drogę jest terenem prywatnym i nikt nie ma prawa tworzyć swoich wizji urbanistycznych bez ich zgody.

W odpowiedzi: Pani Ewa Ciebien wyjaśniła, że na podstawie licznych wniosków mieszkańców Osiedla i Rady Osiedla, została zaprojektowana droga przez działki Państwa _____ MKU-A zaopiniowała pozytywnie projekt planu w takiej wersji. Jednakże mieszkańcy protestowali przeciwko takiemu rozwiązaniu komunikacyjnemu. Uwzględniając wnioski złożone w kolejnym etapie procedury i projektowania, zrezygnowano z drogi publicznej, równoległej do ul. św. Rocha i łączącej ul. ks. A. Podgórskiego i ul. św. Walentego. Pozostał jeden dom, który nie miał dojazdu. Przeanalizowano kilka wariantów dojazdu do tej nieruchomości – jedną z opcji było ustalenie drogi wewnętrznej o długości 200m do jednego domu; drugie rozwiązanie – które zostało wybrane, uznano za wariant optymalny i jest to droga wewnętrzna dojazdowa od ul. ks. A. Podgórskiego o szerokości min 4,5m. i długości ok. 80m. Dopuszcza się zwężenia drogi między istniejącymi budynkami. Z uzyskanych informacji wynika, że dla tej działki (pozbawionej dostępu do drogi publicznej) dojazd stanowi droga służebna od ul. ks. A. Podgórskiego do ul. św. Walentego i w ten sposób był użytkowany ten odcinek.

Pani Dyrektor dodała, że możliwość przewężenia ciągów wewnętrznych między budynkami, wymaga zgody Ministra Infrastruktury na odstępstwo od warunków technicznych. Warunki techniczne w zakresie projektowania dróg wymagają aby szerokość drogi wynosiła min. 4,5m. Plan miejscowy sporządza się w oparciu o obowiązujące przepisy. Tereny budowlane zgodnie z prawem, muszą posiadać dostęp do drogi publicznej. Sprawdzając zgodność planu z przepisami prawa zakwestionowanoby rozwiązanie, które nie zapewnia dojazdu do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Pan Piotr Magdoń, Dyrektor Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie – poinformował, że warunki techniczne dotyczące dojazdu do budynku usługowego, w którym prowadzona jest działalność ogólnodostępna, czy do budynku użyteczności publicznej powinny zapewniać pełny dostęp do drogi publicznej. Szerokość dojazdu musi wynosić nie mniej niż 4.5m. W przypadku kiedy nie ma dostępności komunikacyjnej to nie ma również możliwości otrzymania pozwolenia na budowę. Każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej. Szerokość drogi powinna

w pierwszej kolejności, uwzględniać przepisy przeciwpożarowe - czyli dostęp do tej drogi i możliwość interwencji straży pożarnej.

Pan _____ powiedział, że im ta droga nie jest potrzebna. Zapytał dlaczego cały czas chroni się interesy osoby, której dojazd ma służyć. Uważał, że w sposób niewłaściwy ustalono rozwiązania planistyczne tego terenu. Powtórzył, że projektuje się im drogę przez teren zagospodarowany i dla nich nie ma znaczenia jak będzie ta droga nazywana - czy droga publiczna czy też wewnętrzna.

Pani _____ zapewniała, że szerokość dojazdu 2,70m jest wystarczająca. Poinformowała, że w grudniu 2007 r. zostało wydane pozwolenie na budowę – dobudowa pomieszczenia usługowego do istniejącego budynku mieszkalnego. Będzie to pomieszczenie na usługi księgowo, prawne i doradcze. Problemu z dojazdem nie ma, co potwierdza pozwolenie na budowę. Budowa jest już rozpoczęta – rozpoczęcie budowy zostało wpisane w dziennik budowy. Pomieszczenie usługowe usytuowane jest 3m od granicy działki. Pani _____ dodała, że od 2002 r. istnieje ogrodzenie na murku, które zwręza odległość od granicy działki na 2,70m. Żadnej drogi wewnętrznej nie potrzebują, a osobie która nie ma dojazdu, wskazano kędy ma przebiegać droga do jej działki. Ponadto poinformowała, że 1m może dać na poszerzenie ulicy ks. A. Podgórskiego, gdyż również uważa, że droga ta jest bardzo wąska. Jednak na drogę wewnętrzną KDW nigdy nie wyrażą zgody gdyż droga ta nie jest im potrzebna.

Pani Dyrektor powtórzyła, że w projekcie planu przyjęto rozwiązanie, które zabezpiecza dostęp wszystkich działek do drogi publicznej.

Pani Monika Lachowicz wyjaśniła, że jeżeli Państwo nie wyrażą zgody, na drogę KDW to Miasto nie ma możliwości wywłaszczenia terenu pod jej budowę, gdyż nie jest to droga publiczna tylko droga wewnętrzna. Poinformowała, że sprawa spornego dojazdu będzie analizowana w oparciu o złożone uwagi.

Pani Dyrektor po upewnieniu się, że nie ma więcej pytań, podziękowała zebrany i przypomniała o możliwości zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia i złożenia ewentualnych uwag, które należy kierować do Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie MPZP Nr 150/5/2007 w rejonie ul. św. Rocha w Rzeszowie, zakończono o godz. 11⁰⁵.

III. Ustalenia z dyskusji:

- Uczestnicy dyskusji zapoznali się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu i procedurą jego sporządzania.
- 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 5 ponumerowanych stron.

Rzeszów, 8 sierpnia 2012 r.

Wz. Małgorzata Lachowicz

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
50-003 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. (17) 344 48 00, 017 748 49 02

DYREKTOR

Małgorzata Lachowicz

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ustrowski
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA