

## PROTOKÓŁ

### z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany Nr 20/1/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Zalesia

Protokół sporządzono w dniu 25 września 2013 r., w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, przez Małgorzatę Szełę, pracownika Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Na podstawie art. 11 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647, z późn. zm.) przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany Nr 20/1/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Zalesia, w związku z wprowadzeniem zmian po wcześniejszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

**I.** Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Otwarcie dyskusji publicznej i powitanie zebranych nastąpiło o godz. 10<sup>05</sup>.

**II.** Głos w dyskusji zabrali:

1. **Pan mgr inż. arch. Grzegorz Ruszel**, uprawniony urbanista, projektant z Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

Pan Grzegorz Ruszel przedstawił granice obszaru objętego zmianą studium. Wyjaśnił, że dyskusja zorganizowana jest w trakcie ponownego wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu, trwającego od 28 sierpnia do 9 października 2013 r. Powtórne wyłożenie dotyczy zmiany terenów zielonych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne na osiedlu „Zimowit”, między ul. Lawendową i ul. Daliową oraz zmiany przebiegu drogi KDL przy istniejącej ul. Herberta w terenie mieszkaniowym jednorodzinny i wynika z ponowienia procedury, w związku z uwzględnieniem części uwag, złożonych podczas I wyłożenia. Projektant poinformował o możliwości składania uwag, do dnia 31 października 2013 r., w zakresie dokonanych korekt wprowadzonych do projektu po wcześniejszym wyłożeniu do publicznego wglądu. Następnie przedstawił zakres zmiany studium w tym projektowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną i docelowy projektowany układ komunikacyjny przedmiotowego terenu. Omówił szczegółowo rozwiązania przyjęte w zmianie studium dla poszczególnych obszarów i wyjaśnił jakie korekty zostały wprowadzone do projektu.

2. **Pan Marek Łatka** zapytał o przeznaczenie terenu przy ul. Lawendowej; jakie wskazano budownictwo w tym rejonie i jaki teren wyznaczono pod zabudowę.

W odpowiedzi: **Pan Grzegorz Ruszel** wyjaśnił, że dla całego osiedla Zimowit wskazano kierunek zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej o charakterze podstawowym, usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych, działalności gospodarczej pozarolniczej, dróg publicznych dojazdowych i lokalnych, dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej. Dla zabudowy ustalono parametry i wskaźniki urbanistyczne: maksymalną intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,2, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% terenu działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy trzy kondygnacje nadziemne, nie wyżej jak 9,5m, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup> albo dachy płaskie stosowane na całym obszarze w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszych niż 15 budynków mieszkaniowych. Parkowanie pojazdów powinno być zabezpieczone na własnych działkach. Projektant dodał, że wskaźniki te zostaną uszczegółowione w planie miejscowym.

**Pan Marek Łatka** zapytał dlaczego ustalono wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Jego zdaniem realizacja budynków o takich gabarytach jest sprzeczna z warunkami i tradycją lokalną i zaburza charakter osiedla. Uważa, że wystarczającym byłoby dopuszczenie obiektów o 2 kondygnacjach. Obawia się, że przy budynkach jednorodzinnych powstanie zabudowa wielorodzinna.

**Mieszkaniec os. Zimowit** - powiedział, że założenia przy realizacji os. Zimowit były dobre. Jednak utraciło ono status osiedla o zabudowie willowej. Wyraził opinię, że rejon ul. Sikorskiego i Robotniczej to „architektoniczna bomba”. Walory użytkowe tracą się w imię ekonomii.

W odpowiedzi:

**Pani mgr inż. arch. Anna Raińczuk, Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa** wyjaśniła, że w zmianie studium określono maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej dla całego osiedla - nie większą niż 9,5m. W trzech kondygnacjach może zawierać się 2 kondygnacje + poddasze, tj. parter, piętro i poddasze użytkowe. Pani Dyrektor wyjaśniła, że wpłynął wniosek o zmianę kierunku zagospodarowania terenu w rejonie ul. Daliowej i Lawendowej z terenów zielonych na mieszkaniowe. W chwili obecnej obowiązuje miejscowy plan, który przeznaczają ten teren pod zielen. W związku z tym musi zostać opracowana zmiana planu miejscowego, która przeznaczy teren pod zabudowę i ustali faktyczną wysokość zabudowy. Pani Dyrektor poinformowała, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić m.in. uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni jak również prawo własności.

**Pan Grzegorz Ruszel** dodał, że Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.) określa budynki pod względem wysokości jako niskie (N) — do 12 m włącznie nad poziomem terenu.

3. **Pan Zbigniew Koryl**, podniósł że w sąsiedztwie jego działki w rejonie ul. Powstańców Listopadowych, deweloper ma zamiar wybudować budynek wielorodzinny na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Pan Z. Koryl nie zgadza się na lokalizację zabudowy wielorodzinnej w tym rejonie. Jego zdaniem panuje swoboda interpretacyjna przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Nie wnosi zastrzeżeń do projektu zmiany studium. Zadał pytanie, kiedy zostanie uchwalona zmiana studium Nr 20/1/2008 i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi: **Pan Grzegorz Ruszel** poinformował, że w zmianie studium, teren położony pomiędzy ul. Powstańców Listopadowych a projektowaną drogą główną KDG wskazuje się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Uchwalenie zmiany studium przewiduje się do końca 2013 r. Równocześnie prowadzone są prace nad projektem miejscowego planu Nr 84/14/2004 Zalesie przy ogrodach działkowych. Po uchwaleniu zmiany studium, przystąpi się do przygotowania projektu planu celem przedstawienia go do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Terminy realizacji opracowań mogą się przesunąć z uwagi na ew. konieczność powtórzeń procedury.

4. **Pan Jerzy Zimon**, zapytał jakich zmian dokonano w zagospodarowaniu terenu w rejonie ulicy Fiołkowej i Lawendowej. Zadał pytanie w jaki sposób odniesiono się do wniosku zbiorowego kilkudziesięciu osób, którzy wnosili o zachowanie terenów zielonych oraz protestowali przeciwko połączeniu istniejących ulic Fiołkowej z Lawendową. Czy te uwagi zostały uwzględnione.

W odpowiedzi: **Pani Anna Raińczuk, Dyrektor BRMR** wyjaśniła, że Prezydent Miasta Rzeszowa uwzględnił wniosek właściciela o zmianę przeznaczenia terenu wskazanego pod zielen na zabudowę mieszkaniową.

**Pan Jerzy Zimon** poprosił o przedstawienie projektu planu. Informował, że mieszkańcy obawiają się że po odzyskaniu terenu przez byłych właścicieli, deweloper wybuduje bloki.

5. **Pan Marek Łatka** zapytał, dlaczego Miasto nie wykupi terenów pod zielen.

6. **Pan Zbigniew Koryl**, informował, że po uchwaleniu planu miejscowego, Miasto ma obowiązek wykupić jedynie tereny przeznaczone pod cele publiczne, np. pod drogi. Zieleń nie jest celem publicznym.

7. **Pani Władysława Wnuk, Pani Wioletta Michalik**

Pani Władysława Wnuk podniosła że na jej działce zaprojektowano tereny infrastruktury – elektroenergetycznej. Zapytała jaki teren jest niezbędny dla tego typu funkcji i czy obszar ten został zmniejszony. Poinformowała, że rozumie potrzebę inwestycji jednak nadal nie określono jaki fragment jej działki został przeznaczony pod infrastrukturę. Informuje, że posiada ok. 5 ha gruntu i nie może na nim nic wybudować. Zadała pytanie dot. warunków wyceny pod stację trafo.

Pani Wioletta Michalik zapytała jaka część jej działki będzie zajęta pod teren infrastruktury elektroenergetycznej a jaka część zostanie przeznaczona pod zabudowę. Informuje, że uniemożliwiono zabudowę jej działki. Podniosła, że nie otrzyma decyzji o warunkach zabudowy gdyż w rejonie jej działki nie ma dróg. Zapytała jakie przeznaczenie posiada teren dookoła linii wysokiego napięcia.

8. **Pan Zbigniew Koryl** zapytał czy zakłada się skablowanie linii elektroenergetycznych. Powiedział, że infrastrukturę powinno się lokalizować w pasach drogowych. Informował, że plan miejscowy podniesie wartość gruntu tego terenu.

W odpowiedzi: **Pan Grzegorz Ruszel** wyjaśnił, że uwagi pp. Wnuk i Michalik dotyczą obszaru wskazanego w zmianie studium dla rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury wodno-sanitarnej oraz elektrycznej. Informował, że w projekcie planu, który jest równocześnie opracowywany, będzie dokładnie określony teren, przeznaczony pod infrastrukturę elektroenergetyczną. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonym w 2000 r. określono w tym rejonie teren infrastruktury technicznej. W przedmiotowej zmianie studium Nr 20/1/2008 lokalizacja została podtrzymana z niewielką korektą w kierunku południowym. Ponadto wyjaśnił, że na lokalizację Głównego Punktu Zasilania niezbędne jest zabezpieczenie terenu o powierzchni ok. 2 ha.

Projektant zaprosił pp. W.Wnuk i W.Michalik na wyłożenie projektu zmiany studium i poinformował, że udzieli szczegółowych informacji na temat każdej działki po zakończeniu dyskusji - ile terenu przeznaczono pod zabudowę a ile pod infrastrukturę.

**Pani Anna Raińczuk**, Dyrektor BRMR poinformowała o rozmieszczeniu GPZ na obszarze miasta. Wyjaśniła, że w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszar przy granicy z osiedlem Słocina jest wskazany jako teren rolny. W zmianie studium określono inne funkcje dla tego terenu.

Pani Dyrektor przedstawiła projektowany, docelowy system komunikacyjny miasta Rzeszowa w powiązaniu z układem zewnętrznym. Poinformowała o planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla Zalesie w powiązaniu z terenami sąsiednimi.

9. **Pan Jerzy Zimon** zadał pytanie kiedy zostanie opracowany projekt planu w rejonie ulic Fiołkowej i Lawendowej i udostępniony do publicznego wglądu.

W odpowiedzi: **Pani Anna Raińczuk** Dyrektor BRMR poinformowała o terminach wynikających z procedury sporządzania projektu zmiany studium i planu miejscowego. Wyjaśniła, że termin udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu będzie podany w formie ogłoszeń i obwieszczeń w gazecie „Nowiny”, w BIP na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie. Obwieszczenie o wyłożeniu zostanie również przekazane do Przewodniczącego Rady Osiedla.

10. **Pani Kinga Warchol** zadała pytanie dotyczące spływu wód w rejonie Kamionki (*pytanie odnosiło się do obszaru poza opracowaniem przedmiotowej zmiany studium Zalesie*)

W odpowiedzi: **Pani Anna Raińczuk** Dyrektor BRMR poinformowała o planowanych rozwiązaniach całego systemu odprowadzenia wód opadowych w południowo-wschodniej części Miasta.

Na zakończenie Pani Dyrektor przypomniała o możliwości składania uwag do zmiany studium, do dnia 31 października b.r., oraz poinformowała o przebiegu procedury formalno-prawnej dotyczącej rozpatrywania złożonych uwag, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po upewnieniu się, że nie ma więcej pytań, Pani Dyrektor podziękowała zebranych za udział w dyskusji.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Nr 20/1/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie Zalesia, zakończono o godz. 11<sup>15</sup>.

### III. Ustalenia z dyskusji:

- uczestnicy dyskusji zapoznali się z ustaleniami przyjętymi w projekcie zmiany studium oraz dokonanych korektach po wcześniejszym wyłożeniu do publicznego wglądu,
- poinformowano o procedurze sporządzania projektu zmiany studium.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

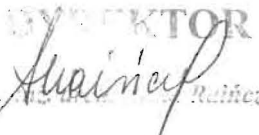
Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Rzeszów, 25 września 2013 r.

  
.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BIURO ROZWOJU  
MIASTA RZESZOWA  
35-060 Rzeszów, ul. Stowackiego 9  
tel. 017 748 48 00, 017 748 48 02

Rf

DYREKTOR  
  
Raińczuk

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA  
  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA