

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w zakresie minimalnej intensywności zabudowy.

Protokół sporządzony w dniu 21 listopada 2018 r., w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, przez Renatę Micał, pracownika Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w dniu 21 listopada 2018 r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w zakresie minimalnej intensywności zabudowy.

Otwarcie dyskusji publicznej nastąpiło o godz. 10⁰⁷.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

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

Pani Dyrektor powitała zebranych i przedstawiła temat dyskusji publicznej. Następnie poprosiła Panią mgr inż. arch. Elżbietę Kruczek, o zaprezentowanie i omówienie projektu planu.

- **Pani mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek**, BRMR.

Pani Elżbieta Kruczek wskazała obszar objęty projektem planu, położony w rejonie skrzyżowania al. Niepodległości i al. T. Rejtana, zajmujący powierzchnię około 0,5 ha, na którym obowiązuje obecnie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, uchwalonym uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 października 2003 r.

Z wnioskiem o sporządzenie planu wystąpił właściciel działki, który nosi się z zamiarem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W obowiązującym planie teren jest przeznaczony pod zabudowę usługową – komercyjną.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przewiduje, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na przedmiotowym obszarze: usługi centrotwórcze tzn. lokalne i ponadlokalne usługi publiczne, usługi komercyjne oraz zabudowę mieszkaniową.

Przewidywane rozwiązania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt MPZP Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, przeznaczają tereny pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, zieleni urządzonej, zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc do parkowania oraz drogę publiczną dojazdową.

Plan precyzuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy, wskaźniki urbanistyczne oraz zasady obsługi komunikacyjnej.

W projekcie planu, dla terenu oznaczonego symbolem KDD.1, została uwzględniona decyzja administracyjna ZRID, w związku z którą droga ta zyskała status drogi publicznej.

W trakcie prezentacji przedstawione zostały materiały planistyczne: inwentaryzacja urbanistyczna, struktura własnościowa, inwentaryzacja infrastruktury technicznej, uwarunkowania przestrzenne. Na potrzeby planu sporządzono również: opracowanie ekofizjograficzne i prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Pani Elżbieta Kruczek wyjaśniła przyczyny ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W dniu 25 września 2018 r., Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A. Następnie, uchwała wraz załącznikami została przekazana do Wojewody Podkarpackiego, w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi. W dniu 18 października 2018 r. Wojewoda Podkarpacki wszczął postępowanie zmierzające do stwierdzenia nieważności uchwały z powodu niezgodności ustalonej w planie minimalnej intensywności zabudowy (0,45) z minimalną intensywnością zabudowy dopuszczoną dla przedmiotowego obszaru w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa (0,6).

Rozstrzygnięcie nadzorcze dotyczące stwierdzenia nieważności uchwały Nr LXV/1503/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, zostało wydane w dniu 30 października 2018 r.

W związku z powyższym oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przystąpiono do ponowienia czynności o których mowa w art. 17 ustawy w zakresie niezbędnym do doprowadzenia zgodności projektu planu z przepisami prawnymi. Projekt planu (ze skorygowanym wskaźnikiem intensywności zabudowy) zostaje wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada do dnia 14 grudnia 2018 r.

W trakcie prezentacji i po jej zakończeniu Pani Elżbieta Kruczek odpowiadała na pytania dotyczące miejsc parkingowych, obsługi komunikacyjnej, wysokości zabudowy itp.

- **Pan Jerzy Jęczmienionka**, Przewodniczący Rady Osiedla Mieszka I.

Pan Jerzy Jęczmienionka zapytał, czy teren, na którym funkcjonuje ciąg pieszo-jezdny jest własnością miasta. Stwierdził, że parkują tam samochody i ciężko jest przejść.

Pani Elżbieta Kruczek odpowiedziała, że wskazany teren jest własnością miasta. W obowiązującym MPZP Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” jest to ciąg pieszy, nie przeznaczony do ruchu kołowego. Można zmienić organizację ruchu i wprowadzić zakaz wjazdu dla samochodów, jeżeli mieszkańcy będą tego chcieli.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy al. Niepodległości 1.

Pani zapytała, jak będzie wyglądała droga KDD. 1 i gdzie będzie się kończyła?

Pani Elżbieta Kruczek odpowiedziała, że w MPZP Nr 234/2/2012, dla terenu oznaczonego symbolem KDD.1, została uwzględniona wydana decyzja administracyjna ZRID, w której droga ta zyskała status drogi publicznej. Szerokość jezdni będzie nie mniejsza niż 6,0 m, a szerokość jednostronnego chodnika – nie mniejsza niż 2,0 m. Przebieg – jak na rysunku planu. Droga KDD.1, będzie kontynuacją układu komunikacyjnego uchwalonego w MPZP Nr 23/5/2000.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pani zapytała, czy dla nowej inwestycji będą zapewnione miejsca parkingowe, bo na osiedlu już występuje problem z parkowaniem?

Pani Elżbieta Kruczek wyjaśniła, że Inwestor ma obowiązek zapewnić miejsca do parkowania, w ilości określonej w planie (nie mniejszej niż 1,4 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny i nie mniejszej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego). Miejsca do parkowania będą zlokalizowane na wydzielonej powierzchni terenów oznaczonych symbolami MW/U.1 i ZP/KS.1 oraz w garażu/parkingu podziemnym. Dopuszcza się parking podziemny pod terenami: MW/U.1 i ZP/KS.1 i KDD.1.

Istniejące obecnie miejsca parkingowe w sąsiedztwie budynku przy al. Niepodległości 1 pozostaną bez zmian.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pani , zapytała, czy droga KDD.1 ma szerokość 10 m.

Pani Elżbieta Kruczek odpowiedziała, że droga KDD.1 w liniach rozgraniczających ma ponad 9 m szerokości, zaś jezdnia drogi KDD.1 będzie mieć szerokość nie mniejszą niż 6,0 m.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy al. Niepodległości 1.

Pani Maria Lenar zapytała, po co jest „prześwit” w budynku CAPITAL-PARKU.

Pani Dyrektor Anna Raińczuk wyjaśniła, że jest to przejazd i przejście, przewidziane w MPZP Nr 23/5/2000. Dodała, że budynek CAPITAL-PARKU znajduje się poza planem, którego dotyczy dyskusja publiczna.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy al. Niepodległości 1.

Pani zapytała o dobudowę do budynku CAPITAL-PARKU przedszkola, którego jej zdaniem, nie przewidywał dotychczas obowiązujący plan.

Pani Elżbieta Kruczek poinformowała, że inwestycja była zgodna z planem, który przewiduje dla całego terenu, oznaczonego symbolem U(k), przeznaczenie pod usługi komercyjne, parkingi i zieleni urządzoną.

- **Pan Jerzy Jęczmienionka**, Przewodniczący Rady Osiedla Mieszka I.

Pan Jerzy Jęczmienionka zabrał głos w imieniu mieszkańców osiedla. Oświadczył, że sprzeciwiają się oni budowie kolejnego bloku, ponieważ spowoduje to likwidację zieleni, brak miejsc postojowych (już teraz jest problemem z zaparkowaniem samochodu, mieszkańcy parkują na ciągu pieszym, więc ciężko jest przejść). Stwierdził, że mieszkańcy chcą spokojnie żyć. Dodał, że oczywiście można byłoby ten teren przeznaczyć pod usługi publiczne np. żłobek, przedszkole, bo tego brakuje na osiedlu. Mogłaby to być zabudowa dwupiętrowa, ale nie zabudowa do 7 kondygnacji, która zacieni mieszkania mieszkańcom sąsiadujących bloków.

Następnie Pan Jerzy Jęczmienionka zapytał, w jaki sposób ustalono linię zabudowy dla terenu MW/U.1.

Pani Elżbieta Kruczek wyjaśniła, że nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje zgodnie z rysunkiem planu, przy czym budynek należy sytuować ścianą z oknami lub drzwiami, w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy działki, na której jest zlokalizowany.

- **Pan** , mieszkaniec budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pan zapytał, czy nowy budynek będzie „stopniowany”.

Pani Elżbieta Kruczek potwierdziła i zacytowała ustalenia planu, dotyczące gabarytów budynków: „budynki zróżnicowane wysokościowo, o nie mniej niż trzech i nie więcej niż siedmiu kondygnacjach nadziemnych”.

- **Pan** , mieszkaniec budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pan zapytał, dlaczego planiści pozwalają na zrealizowanie zróżnicowanego wysokościowo budynku, bez wskazania gdzie może być siedem kondygnacji a gdzie ma być mniej oraz czy będzie to jeden czy może dwa budynki. Zaznaczył, że w tekście planu występują określenia: „budynek” i „budynki”.

Pani Elżbieta Kruczek stwierdziła, że w planie ustalono wszystkie wymagane przepisami wskaźniki i parametry. Teren przewidziany pod zabudowę jest niewielki (0,30 ha) i nie ma potrzeby wyznaczania w jego obrębie stref wysokościowych. Wystarczające są, cytowane wcześniej, ustalenia dotyczące gabarytów. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie ilości budynków. Warto zaznaczyć, że planowanie i zagospodarowanie przestrzenne ma także uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pani zapytała, czy została przeprowadzona analiza wysokościowa, z której wynika, że na przedmiotowym terenie można zrealizować budynek siedmiokondygnacyjny.

Pani Elżbieta Kruczek potwierdziła, że takie analizy zostały przeprowadzone. Ponadto, projekt budowlany musi zostać opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W rozporządzeniu są określone przepisy dotyczące m.in. oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń oraz ochrony przed hałasem. W planie nie ustalono strefy śródmiejskiej, w której obowiązują mniej rygorystyczne wymagania niż na pozostałych terenach.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy al. Niepodległości 1.

Pani zapytała, co będzie z mieszkańcami budynku przy al. Niepodległości 1, którzy już teraz mają ciemno w mieszkaniach położonych od strony północno – zachodniej.

Pani Elżbieta Kruczek odpowiedziała, że odległość nowego budynku od okien budynków istniejących musi być zgodna z przepisami techniczno-budowlanymi. Jest to warunek uzyskania pozwolenia na budowę.

- **Pan** , mieszkaniec budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pan zapytał, czy możemy się dowiedzieć jak ten budynek będzie wyglądał?

Pani Elżbieta Kruczek wyjaśniła, że przedmiotem dyskusji publicznej jest projekt planu a nie koncepcja architektoniczna budynku. Dodała, że informacji na temat koncepcji architektonicznej budynku może udzielić Inwestor.

- **Pani** , mieszkanka budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pani stwierdziła, że budynki przy ul. Zagłoby były budowane kaskadowo a tu podobno będzie bryła prosta, co jej zdaniem, naruszy ład przestrzenny.

Pani Elżbieta Kruczek odpowiedziała, że budynki muszą być zróżnicowane wysokościowo, zgodnie z §11 ust. 3 pkt. 6 uchwały.

- **Pan** , mieszkaniec budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pan zapytał, jaka część działki pod zabudowę wielorodzinną, zostanie przeznaczona pod zieleni.

Pani Elżbieta Kruczek poinformowała, że plan wprowadza nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

- **Pan** , mieszkaniec budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pan zapytał, czy ustalone zasady zabudowy i zagospodarowania terenu gwarantują, że nie ulegną pogorszeniu warunki życia mieszkańców.

Pani Elżbieta Kruczek odpowiedziała, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaleca lokalizowanie nowej zabudowy w pierwszej kolejności na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i z taką sytuacją mamy tu do czynienia. Ustalone w planie zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisy techniczno-budowlane mają na celu zagwarantowanie dogodnych warunków życia mieszkańców.

- **Pan** , mieszkaniec budynku przy ul. Zagłoby 8.

Pan zapytał, dlaczego została zwiększona minimalna intensywność zabudowy.

Pani Elżbieta Kruczek wyjaśniła, że minimalna intensywność zabudowy została zwiększona w celu osiągnięcia zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

- **Pan Jerzy Jęczmienionka**, Przewodniczący Rady Osiedla Mieszka I.

Pan Jerzy Jęczmienionka zapytał, co wynika z informacji zawartej w piśmie Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 23 października 2018 r., że pismo mieszkańców budynków zlokalizowanych przy al. Niepodległości i ul. Zagłoby, dotyczące sprzeciwu wobec uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, zostało potraktowane jako wniosek o sporządzenie zmiany planu.

Pani Elżbieta Kruczek poinformowała, że odpowiedź Pana Prezydenta z dnia 23 października 2018 r. odnosiła się do sytuacji sprzed rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego, które to rozstrzygnięcie wyeliminowało z obrotu prawnego uchwałę w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A.

- **Pani Elżbieta Kruczek**, BRMR.

Pani Elżbieta Kruczek, przypomniała, że termin ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w zakresie minimalnej intensywności zabudowy, trwa do dnia 14 grudnia 2018 r., zaś możliwość składania uwag do Prezydenta Miasta Rzeszowa upływa z dniem 31 grudnia 2018 r.

- **Pani Anna Raińczuk**, Dyrektor BRMR.

Po upewnieniu się, że nie ma więcej pytań, Pani Dyrektor Anna Raińczuk zamknęła dyskusję publiczną o godz. 11²⁰.

III. Ustalenia z dyskusji:

Uczestnicy dyskusji:

- zapoznali się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu i procedurą jego sporządzania,
- uzyskali wyczerpujące odpowiedzi na zadane pytania,

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, 21 listopada 2018 r.

Demeta Nićca

(podpis osoby sporządzającej protokół)

MIASTA RZESZOWA
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

DYREKTOR
Ana Raińczuk
mgr inż. arch. Anna Raińczuk

Z up. PRZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Kurobiński
NASTĘPCA PRZYDENTA MIASTA RZESZOWA