

**Zarządzenie Nr VII/1568/2018**  
**Prezydenta Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 16 lutego 2018 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**  
**Zmiany Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**  
**Miasta Rzeszowa**

Działając na podstawie art. 11 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.)

Prezydent Miasta Rzeszowa  
zarządza, co następuje

§1

Uwzględnia się uwagę, którą wniosła do projektu Zmiany Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, na piśmie w dniu 27 listopada 2017 r. pani Bernadetta Szyrka-Kwartnik, zam. 39-209 Zasów 135, dotyczącą obszaru na osiedlu Przybyszówka, w zakresie terenu oznaczonego symbolem MN-U<sup>xviii</sup><sub>01</sub>.

§2

Nie uwzględnia się uwag, które wnieśli do projektu Zmiany Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa:

- 1) \_\_\_\_\_ Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (data stempla pocztowego),
- 2) \_\_\_\_\_, r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.,
- 3) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.,
- 4) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.,
- 5) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.,
- 6) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.,
- 7) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.,
- 8) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (data stempla pocztowego),
- 9) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (data stempla pocztowego),
- 10) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.,
- 11) \_\_\_\_\_, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),

- 12) i ..... pismem z dnia 7 grudnia 2017 r.,  
które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (data stempla pocztowego),
- 13) ..... pismem z dnia 7 grudnia 2017 r.,  
które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (data stempla pocztowego),
- 14) ..... 35-502  
Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),
- 15) .....  
które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),
- 16) .....  
2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),
- 17) i .....  
które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),
- 18) ..... , które  
wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),
- 19) j ..... pismem z dnia 7 grudnia 2017 r.,  
które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),
- 20) ..... pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które  
wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (data stempla pocztowego),
- 21) .....  
wpłynęło  
w dniu 8 grudnia 2017 r.,  
- dotyczących obszaru w rejonie ul. Parkowej na Osiedlu Miłocin, w zakresie terenów  
oznaczonych symbolami U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

§3

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag zawiera uzasadnienie do niniejszego Zarządzenia.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

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

**DYREKTOR**  
  
mgr inż. arch. Anna Raińczuk

  
mgr Alekszka Witałec  
RADA PRAWNY  
Rz. 616

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA  
  
Stanisław Sienko  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

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

Za zgodność, odpisu z oryginałem  
Rzeszów, dnia 19. 02. 2018 r.  
..... Zastępca Dyrektora  
podpis Lidia Szczepanek

**Uzasadnienie**  
**do Zarządzenia Nr VII/1568/2018 Prezydenta Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 16 lutego 2018 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany**  
**Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**  
**Miasta Rzeszowa**

Podstawą zmiany Studium jest uchwała Nr XXV/539/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Projekt zmiany Nr 42/2/2016 Studium dotyczy dwóch obszarów, położonych w północno – zachodniej części miasta Rzeszowa – obszaru o powierzchni około 89,40 ha położonego na osiedlu Przybyszówka, w rejonie ul. Ludwika Chmury i ul. Łanowej oraz obszaru o powierzchni około 3,86 ha położonego na osiedlu Miłocin, w rejonie ulicy Miłocińskiej i ul. Parkowej.

W obowiązującym Studium, przedmiotowe obszary posiadały kierunek zagospodarowania: na osiedlu Przybyszówka pod zabudowę mieszkaniową i usługową, a na osiedlu Miłocin pod zabudowę usługową i zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym. Potrzeba dokonania zmian wynikała z wniosków o umożliwienie realizacji inwestycji o charakterze usług komercyjnych, w zakresie dotyczącym przede wszystkim wskaźników i parametrów urbanistycznych zabudowy kubaturowej oraz możliwości dopuszczenia nieuciążliwej działalności produkcyjnej.

Obowiązujące ustalenia Studium nie uwzględniały aktualnych potrzeb inwestycyjnych, których realizacja będzie korzystna dla rozwoju gospodarczego miasta.

Procedura formalno-prawna zmiany Studium została przeprowadzona zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz.1073, z późn. zm.).

Projekt zmiany Studium został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem osoby posiadającej stosowne uprawnienia.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium w dniu 20 września 2016 r., w wyznaczonym terminie (do dnia 14 października 2016 r.), zainteresowani mogli składać wnioski do projektu zmiany Studium. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone negatywnie.

Projekt zmiany Studium został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, na posiedzeniu w dniu 20 lipca 2017 r. a następnie, we wrześniu 2017 r., zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje.

Projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 16 października do 17 listopada 2017 r. W dniu 26 października 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

Do projektu zmiany Studium, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 8 grudnia 2017 r., wpłynęły uwagi dotyczące przyjętych w projekcie zmiany Studium rozwiązań.

Uwagi złożyli:

- 1)
- 2) ..... 1 / r., ..... pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (*data stempla pocztowego*), pismem z dnia 7 grudnia
- 3) 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., ..... Rzeszów,
- 4) pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., 35-232 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia
- 5) 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., 35-232 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia
- 6) 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., a 5, 35-232 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia
- 7) 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., ..... pismem z dnia 7 grudnia
- 8) 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., ..... pismem
- 9) z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (*data stempla pocztowego*), 35-502 Rzeszów, pismem z dnia
- 10) 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r. (*data stempla pocztowego*), ..... 35-502 Rzeszów,
- 11) pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., ..... 35-502 Rzeszów, pismem
- 12) z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*), 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia
- 13) 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*), 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia
- 14) 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*), ..... 35-502
- 15) Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*), ..... 35-502
- 16) ..... zam., 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*),
- 17) ..... zam., 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*),
- 18) 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*),
- 19) 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*),
- 20) ..... 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*),
- 21) ..... 35-502 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r., (*data stempla pocztowego*),
- 22) Rada Osiedla Miłocin, reprezentowana przez Przewodniczącą Rady - panią Justynę Adamiec, zam. 5-213 Rzeszów, pismem z dnia 7 grudnia 2017 r., które wpłynęło w dniu 8 grudnia 2017 r.

### Ogólne uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia wniesionych uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jego zmian należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować lokalne zasady i kierunki zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa.

Uprawnienie to odnośnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jego zmiany, wynika z art. 3 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073, późn. zm.).

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium lub jego zmiany. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 ww. ustawy).

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r., poz. 1612 oraz z 2005 r., poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Szczegółowy zakres sporządzenia studium określa art. 10 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 12 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim jest studium uchwalane (art. 27 ww. ustawy).

Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Organ opracowujący projekt studium (lub zmiany studium) sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 46 i art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.).

Szczegółowe uzasadnienie faktyczne i prawne sposobu rozpatrzenia uwag.

#### 1. Uwaga

#### 39-209 Zasów 135

- obszar, którego dotyczy uwaga, położony jest w rejonie ul. Ludwika Chmury na osiedlu Przybyszówka; został oznaczony na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolem MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> i wskazany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;
- składająca uwagę wnosi o zmianę dopuszczonej wysokości zabudowy mieszkaniowej z 8,5 m do 9,0 m;

- sposób rozpatrzenia uwagi: uwzględnia się.

Stwierdza się, że brak jest przeciwwskazań do uwzględnienia uwagi. Nieznaczne zwiększenie wysokości budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej nie wpłynie znacząco na charakter zabudowy na tym osiedlu.

## 2. Uwagi pana

35-232 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południową część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właściciele działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleń, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegóławiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połączy dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.



Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

### 3. Uwagi pana

- 5-232 Rzeszów,
- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
  - wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielen o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielen, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnych, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegóławiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów

przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $U^{XXVIII}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszkojezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

W zmianie Studium, na obszarze  $U^{XXVIII}_{01}$ , przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze  $ZI^{XXVIII}_{01}$ .

Ustalenia Studium dla terenu  $U^{XXVIII}_{01}$  dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru  $U^{XXVIII}_{01}$  z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

4. Uwagi pani Joanny Drabik – Szwed i pana Adama Szwed, zam. ul. Miłocińska 93/21, 35-232 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zielen izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyrażają zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszących uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnoszą, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W ich ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informują o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielen urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielen o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielen, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważają, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Ich zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnoszą, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzucają jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Ich zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnoszą o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

## 5. Uwagi pani

, 35-232 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zielen izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielen urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielen o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg

wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnych, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie

nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $U^{XXVIII A}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze  $U^{XXVIII A}_{01}$ , przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze  $ZI^{XXVIII A}_{01}$ .

Ustalenia Studium dla terenu  $U^{XXVIII A}_{01}$  dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru  $U^{XXVIII A}_{01}$  z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.



## 6. Uwagi pani

35-232 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleń, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku

Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdných, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińska i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w

tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

#### 7. Uwagi pani

, 35-232 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zielenią izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielenią o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie.

W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo - Technologicznego Rzeszów - Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m - do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję

produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszozjezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

## 8. Uwagi pana

–, 35-232 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleni izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleń, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni -  $ZI^{XXVIII}_{01}$ .

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze  $ZI^{XXVIII}_{01}$  nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może

oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnych, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy

przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru  $U^{XXVIII}_{01}$  z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

#### 9. Uwagi Stowarzyszenia „EKO Baranówka 2012”, ul. Miłocińska 28, 35-232 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod zielenią izolacyjną oraz symbolem  $U^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielenią o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania



obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zielenią urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę

strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

---

## 10. Uwagi

, 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zielenią izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
  - wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII}01$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzonej o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}01$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielenią o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni -  $ZI^{XXVIII}01$ .

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze  $ZI^{XXVIII}01$  nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie

projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwale odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $U^{XXVIII A}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze  $U^{XXVIII A}_{01}$ , przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze  $ZI^{XXVIII A}_{01}$ .

Ustalenia Studium dla terenu  $U^{XXVIII A}_{01}$  dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru  $U^{XXVIII A}_{01}$  z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do

106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

## 11. Uwagi

### 502 Rzeszów,

35-

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyrażają zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszących uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnoszą, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informują o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują

przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleni, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważają, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Ich zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnoszą, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzucają jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Ich zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnoszą o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połączy dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami

zabudowy oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

---

12.

35-502

**Rzeszów,**

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyrażają zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszących uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnoszą, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W ich ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informują o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielen o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielen, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni -  $ZI^{XXVIII}_{01}$ .

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze  $ZI^{XXVIII}_{01}$  nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważają, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Ich zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnoszą, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnich, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzucają jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Ich zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnoszą o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego



terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

### 13. Uwagi

, 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleń, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku

Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w

tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru  $U^{XXVIII}_{01}$  z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

#### 14. Uwagi

35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem  $U^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod usługi komercyjne;
  - wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.
- Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.
- Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie.

W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdných, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję

produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

---

## 15. Uwagi

### 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleni izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;

- wnoszący uwagi nie wyrażają zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszących uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnoszą, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W ich ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informują o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielenią o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo - Technologicznego Rzeszów - Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważają, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Ich zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnoszą, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnych, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzucają jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Ich zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnoszą o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium,



dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

## 16. Uwagi

....., zam., 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zielenią izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzonej o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielenią o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu

toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmienia się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze  $U^{XXVIII}_{01}$ , przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze  $ZI^{XXVIII}_{01}$ .

Ustalenia Studium dla terenu  $U^{XXVIII}_{01}$  dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru  $U^{XXVIII}_{01}$  z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

## 17. Uwagi

, 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem  $U^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII}_01$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}_01$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleń, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni -  $ZI^{XXVIII}_01$ .

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze  $ZI^{XXVIII}_01$  nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami

nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdných, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego

sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

## 18. Uwagi

–, 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania

obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zielenią urządzonej, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę

strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

---

## 19. Uwagi

, 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.



Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII}01$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzonej o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}01$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielenią o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielenią, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni -  $ZI^{XXVIII}01$ .

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze  $ZI^{XXVIII}01$  nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo - Technologicznego Rzeszów - Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie

projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazd i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do

106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

## 20. Uwagi:

35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem  $U^{XXVIII}_{01}$  i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem  $ZI^{XXVIII}_{01}$ , stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi.

Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleń, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegóławiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połączy dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami

zabudowy oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru  $U^{XXVIII A}_{01}$  z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

---

## 21. Uwagi

....., 35-502 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem  $ZI^{XXVIII A}_{01}$  i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem  $U^{XXVIII A}_{01}$  i wskazane pod usługi komercyjne;
  - wnoszący uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Zdaniem wnoszącego uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jego ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.
- Dla obszaru oznaczonego symbolem  $ZI^{XXVIII A}_{01}$  na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zielen o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zielen, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składający uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jego zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdných, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jego zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów

przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.

22. Uwagi Rady Osiedla Miłocin, reprezentowanej przez Przewodniczącą Rady -  
35-213 Rzeszów,

- obszary, których dotyczą uwagi położone są w rejonie ul. Parkowej na osiedlu Miłocin, zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55: symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod zieleń izolacyjną oraz symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> i wskazane pod usługi komercyjne;
- wnosząca uwagi nie wyraża zgody na projektowane i obowiązujące ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.

▪ Zdaniem wnoszącej uwagi nieuzasadnionym jest dopuszczenie naruszenia strefy zieleni izolacyjnej (buforowej), której zadaniem jest oddzielenie strefy przemysłowej od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Miłocin. Podnosi, że mieszkańcy działek zlokalizowanych przy ul. Parkowej i ul. Miłocińskiej zostaną narażeni na zagrożenia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W jej ocenie, dopuszczenie ww. obiektów przyczyni się do zniszczenia infrastruktury osiedla. Ponadto ww. informuje o sfinansowaniu utworzenia terenu zieleni z programów unijnych i trwającym okresie ochronnym z mocy prawa wspólnotowego.

Dla obszaru oznaczonego symbolem ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym; dopuszczono na nim ciągi piesze, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne, parkingi, place zabaw, niewielkie obiekty pomocnicze typu: toalety, infrastrukturę techniczną.

Obszar oznaczony symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, stanowi część obszaru oznaczonego w obowiązującym Studium symbolem U, o kierunku zagospodarowania pod zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium dla tego obszaru, jego południowa część, należy zagospodarować pod zieleń o charakterze izolacyjnym. Studium dopuszcza na tym obszarze lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej. W procedowanym projekcie nie wprowadzono ograniczeń w zakresie ww. dopuszczeń, ponieważ ich utrzymanie jest niezbędne dla zabezpieczenia możliwości realizacji powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych. W projekcie zmiany Studium, w pasie zieleni izolacyjnej, dopuszczono dodatkowo lokalizację: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw oraz niewielkich obiektów pomocniczych typu toaleta. Dopuszczenie oznacza, że obiekty te mogą być lokalizowane na obszarze, lecz nie muszą, w zależności od potrzeb. Szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie zmieniła się.

Należy zaznaczyć, że podstawową funkcją terenu jest funkcja izolacyjna. W związku z czym zagospodarowanie uzupełniające musi jej zostać podporządkowane. Z uwagi na powyższe, brak jest uzasadnienia dla wprowadzania w Studium, które określa kierunki zagospodarowania obszarów, ograniczeń skutkujących w przyszłości brakiem możliwości wykształcenia prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

Ostateczne przesądzenia co do przeznaczenia terenów oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące ich zagospodarowania nastąpią na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że w projekcie zmiany Studium wzięto pod uwagę stanowisko mieszkańców osiedla oraz właścicieli działek położonych w rejonie ul. Parkowej, którzy protestują przeciwko sąsiedztwu ich zabudowy mieszkaniowej z terenami usługowymi i produkcyjnymi. Utrzymano ustalony sposób zagospodarowania terenu pod zieleń, stanowiącą strefę izolującą obszary mieszkaniowe od terenów związanych z działalnością gospodarczą, a nawet wzmocniono ich rolę poprzez wydzielenie odrębnego obszaru zieleni - ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.



Ponadto ustalono, że powierzchnia pasów zieleni na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> nie jest ujęta we wskaźnikach rezultatu projektu pn. Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod budowę Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko. Zrealizowane nasadzenia na tym obszarze zostały dofinansowane z ww. programu i obowiązuje je trwałość projektu co zostanie uwzględnione na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

▪ Składająca uwagi uważa, że usługi serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, handlu jako usługi uciążliwe powinny być umiejscowione w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej. Jej zdaniem funkcja produkcyjna winna być wykluczona całkowicie, gdyż może oddziaływać na środowisko w zakresie emisji hałasu, zapylenia, produkcji poza godzinami nocnymi. Podnosi, że zapis dotyczący możliwości budowania dróg, ścieżek pieszo-jezdnymi, parkingów jest zbędny i może zostać wykorzystany do niezgodnego z założeniami połączenia strefy ekonomicznej z terenem zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. Zarzuca jednocześnie, że zastosowano określenie dot. zapewnienia realizacji budynków o wysokich walorach architektonicznych bez wskazania dodatkowych wymogów uszczegółwiających zapisy. Jej zdaniem również zapis przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych o powiększeniu maksymalnej wysokości zabudowy z max. 20m – do 30m, narusza zasady w zakresie projektowania i zachowania ładu przestrzennego. Ponadto wnosi o: wykluczenie budowy wysokich budynków wielopiętrowych, zmianę zasad kształtowania zabudowy i architektury obiektów usługowych nie wyżej jak 10 m, wprowadzenie stopniowania wysokości budynków, ustalenie kątów nachylenia połaci dachów od 25° do 45°, trwałe odseparowanie ruchu drogowego terenów przemysłowych od dróg i terenów mieszkalnych poprzez brak łączników z ul. Miłocińską i ul. Parkową, poszerzenie strefy zieleni izolacyjnej do min. 50 m nasadzonej zielenią wysoką, zmianę przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na min. 50%.

Dla obszaru oznaczonego symbolem U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi komercyjne w tym: usługi handlu, obsługi biznesu, serwisowo-naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.; dopuszczono funkcję produkcyjną z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, drogi lub ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium, na obszarze U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>, przewiduje się, oprócz zabudowy usług komercyjnych, (obecne przeznaczenie wg obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin-Park” w Rzeszowie - część A), dopuszczenie działalności produkcyjnej, co nie będzie kolidowało z funkcją mieszkaniową natomiast zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru. Obszar usługowy, objęty zmianą Studium, pełnił będzie rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zabezpieczenie mieszkańców osiedla przed uciążliwościami m. in. poprzez utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej na obszarze ZI<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub>.

Ustalenia Studium dla terenu U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> dopuszczają oprócz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację dróg wewnętrznych. Nieuzasadniona jest zmiana Studium w tym zakresie, z uwagi na potrzebę zapewnienia wewnętrznych powiązań komunikacyjnych pomiędzy zespołami zabudowy oraz dojazdów i dojazdów do działek budowlanych. W granicach zmiany Studium nie przewiduje się lokalizowania dróg publicznych.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się w szczególności kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Natomiast szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, w tym parametrów budynków, określa się w planie miejscowym, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy.

Zarzuty dotyczące powiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 30 m na terenie objętym zmianą Studium są bezpodstawne, ponieważ ustalenia obowiązującego Studium, dla obszaru objętego przedmiotową zmianą, dopuszczają maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

W projekcie zmiany Studium przewiduje się zróżnicowanie formy budynków, ze względu na ich różnorodną funkcję, co uzasadnia również bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem zabudowy przemysłowo-usługowej SSE „Rzeszów – Dworzysko”. Brakuje natomiast bezpośredniego sąsiedztwa obszaru U<sup>XXVIII</sup><sub>01</sub> z terenami mieszkaniowymi, które zostaną oddzielone pasem zieleni izolacyjnej. Brakuje więc uzasadnienia dla powielania parametrów budynków mieszkalnych na obszarze usługowym.

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu w pasie 200 m od zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem wyłącznie nieuciążliwych usług z wykluczeniem funkcji produkcyjnej oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 50% dla działek budowlanych jest bezpodstawna, ponieważ obszar objęty zmianą Studium posiada szerokość do 106 m. Wprowadzanie zmian poza granicą przedmiotowej zmiany studium, tj. w pasie 200 m, wykracza poza zakres prowadzonej procedury.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.



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

**DYREKTOR**

inż. arch. Anna Raińczuk

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

Za zgodność, odpisu z oryginałem  
Rzeszów, dnia 18.02.2018r

.....  
Zastępca Dyrektora  
podpis

Lidia Stępień