



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 20 sierpnia 2015 r.

Poz. 2475

### UCHWAŁA NR X/46/2015 RADY GMINY RAKSZAWA

z dnia 30 lipca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa - część 1A.**

Działając na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz.594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rakszawa, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rakszawa Nr XXXV/253/2002 z dnia 25 czerwca 2002 roku Rada Gminy Rakszawa uchwala, co następuje:

#### I. PRZEPISY OGÓLNE

**§ 1. 1.** Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa - część 1A, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 32,52 ha, w miejscowości Rakszawa, położony w centralnej części miejscowości Rakszawa, po zachodniej stronie drogi powiatowej, określony granicami na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą tereny o różnych zasadach zagospodarowania w ramach tego samego przeznaczenia;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 4) powierzchni podstawowej należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji obiektów budowlanych, lub jego wydzielonej części, na wszystkich kondygnacjach;

- 5) przeznaczeniu terenu należy przez to rozumieć funkcję terenu, a także sposób zagospodarowania tego terenu;
- 6) wskaźniku miejsc postojowych dla produkcji, składów, magazynów i usług należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów funkcji, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni użytkowej podstawowej tych funkcji, wyrażoną w poniższej tabeli. W przypadku wielofunkcyjności obiektów lub lokalu należy przyjąć najwyższą liczbę miejsc postojowych, określoną dla jednej z funkcji znajdujących się w danym obiekcie lub lokalu.

Rodzaj usług	Liczba miejsc postojowych dla klientów do powierzchni podstawowej budynku	Liczba miejsc postojowych dla obsługi i dostaw do powierzchni podstawowej budynku
Działalność produkcyjna	1 miejsce na każde 300m <sup>2</sup> powierzchni	1 miejsce na każde 300 m <sup>2</sup> powierzchni
Funkcja magazynowa	1 miejsce na każde 300 m <sup>2</sup> powierzchni	1 miejsce na każde 300 m <sup>2</sup> powierzchni
Usługi handlu spożywcze	1 miejsce na każde 30 m <sup>2</sup> powierzchni	1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni
art. przemysłowe	1 miejsce na każde 60 m <sup>2</sup> powierzchni	1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni
inne		
Usługi gastronomii	1 miejsce na każde 30 m <sup>2</sup> powierzchni	1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni
Usługi serwisowo-naprawcze	1 miejsce na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni	1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni
Usługi administracyjne biurowe	1 miejsce na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni	1 miejsce na każde 50 m <sup>2</sup> powierzchni
bankowe		
pocztowe		
inne		

#### § 4. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, o łącznej powierzchni ok. 2,4 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, o powierzchni ok. 1,89 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, o powierzchni ok. 1,58 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.Up, o powierzchni ok. 1,29 ha, pod usługi publiczne, oświatowe, sportowe i rekreacyjne  
z dopuszczeniem usług komercyjnych tj. handlu, gastronomii, hotelarstwa itp.;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.Up, o powierzchni ok. 3,65 ha, pod usługi publiczne z dopuszczeniem usług komercyjnych tj. handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła artystycznego, kosmetyki, zdrowia, sportu i rekreacji itp.
- 6) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, o powierzchni ok. 0,5 ha, pod zabudowę usługową komercyjną z dopuszczeniem usług publicznych;
- 7) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U o powierzchni ok. 13,85 ha, pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 8) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem K, o powierzchni ok. 1,1 ha pod infrastrukturę techniczną;

- 9) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem W/C/O, o powierzchni ok. 2,08 ha, pod budowlę i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gospodarki odpadami;
- 10) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL o łącznej powierzchni ok. 1,43 ha, pod drogi publiczne lokalne;
- 11) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDD, o powierzchni ok. 0,17 ha, pod drogę publiczną dojazdową;
- 12) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, o łącznej powierzchni ok. 0,66 ha, pod drogi wewnętrzne;
- 13) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KD, o powierzchni ok. 0,13 ha, pod publiczny ciąg pieszo - jezdny;
- 14) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZU, 2.ZU, o łącznej powierzchni ok. 1,79 ha, pod ogólnodostępną zieleń urządzoną o charakterze parkowym.

§ 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której, określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, o łącznej powierzchni ok. 2,4 ha, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 15%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, o powierzchni ok. 1,89 ha, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej - 20%;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, o powierzchni ok. 1,58 ha, przeznaczona się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 5%;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.Up, o powierzchni ok. 1,29 ha, przeznaczona się pod usługi publiczne, oświatowe, sportowe i rekreacyjne z dopuszczeniem usług komercyjnych tj. handlu, gastronomii, hotelarstwa itp. - 5%;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.Up, o powierzchni ok. 3,65 ha, przeznaczona się pod usługi publiczne z dopuszczeniem usług komercyjnych tj. handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła artystycznego, kosmetyki, zdrowia, sportu i rekreacji itp.- 5%;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, o powierzchni ok. 0,5 ha, przeznaczona się pod zabudowę usługową komercyjną z dopuszczeniem usług publicznych - 5%;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U, o powierzchni ok. 13,85 ha, pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej - 20 %;
- 8) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem K, o powierzchni ok. 1,1 ha, pod infrastrukturę techniczną - 5%;
- 9) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem W/C/O, o powierzchni ok. 2,08 ha, pod budowlę i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gospodarki odpadami - 5%;
- 10) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL o łącznej powierzchni ok. 1,43 ha, pod drogi publiczne lokalne -5%;
- 11) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD, o powierzchni ok. 0,17 ha, pod drogę publiczną dojazdową -5%;
- 12) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW o łącznej powierzchni ok. 0,66 ha, pod drogi wewnętrzne - 5%;
- 13) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: KX/KD, o powierzchni ok. 0,13 ha, pod publiczny ciąg pieszo - jezdny - 5%;
- 14) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZU, 2.ZU, o łącznej powierzchni ok. 1,79 ha, pod ogólnodostępną zieleń urządzoną o charakterze parkowym - 5%.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzony raport oddziaływania na środowisko wykaże przekroczenia norm dopuszczalnego oddziaływania na środowisko.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony zabytków i dóbr kultury poprzez wyznaczenie:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej B zachowanych zabytkowych zabudowań dawnej fabryki włókienniczej – oznaczona na rysunku planu;
- 2) strefy ochrony ekspozycji widokowej E dla budynku willi dyrektora oznaczona na rysunku planu;
- 3) ochrony zabytkowego budynku mieszkalnego oznaczonego na rysunku planu.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady w zakresie komunikacji:

- 1) z istniejącej drogi publicznej powiatowej, poza granicami planu;
- 2) z istniejących i projektowanych dróg publicznych: lokalnych i dojazdowej oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDL i KDD, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1.KDW, 2.KDW i 3.KDW i ciągu pieszo jezdni oznaczonego symbolem KX/KD.

**§ 9. 1.** Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, na całym obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń im towarzyszących,
- 2) dopuszcza się w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami ich przebudowę w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania.

## 3. Ustala się następujące zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w tym:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów o średnicach  $\varnothing$  110 mm,  $\varnothing$  160 mm usytuowanych na obszarze planu,
  - b) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej, o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm,
  - c) dopuszcza się lokalizację studni głębinowych dla potrzeb ujęć wody,
  - d) dopuszcza się realizację niezależnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków w Woli Dalszej lub do zakładowej oczyszczalni ścieków po jej rozbudowie, w tym:
  - a) do istniejących kanałów sanitarnych o średnicach  $\varnothing$  200,  $\varnothing$  300 mm usytuowanych na obszarze planu,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm oraz kanały tłoczne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  63 mm,
  - c) przepompownie ścieków komunalnych lokalizować wg potrzeb na terenach usługowych i produkcyjnych oraz w terenach zieleni;
- 3) odprowadzenie ścieków technologicznych powstających w wyniku:
  - a) działalności produkcyjnej do projektowanej zakładowej oczyszczalni ścieków, do czasu jej wybudowania do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków w Woli Dalszej,
  - b) działalności usługowej rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do gruntu;

**4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

- a) wody opadowe i roztopowe z ulic i placów oraz terenów zabudowy produkcyjno-usługowej należy odprowadzać do istniejących kanałów deszczowych usytuowanych na obszarze planu siecią kanalizacji deszczowej, poprzez jej rozbudowę o kanały o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  250 mm, oraz budowę nowych kanałów z odprowadzeniem do Potoku Fabrycznego i Młynówka,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych naziemnych oraz podziemnych,
- c) dopuszcza się częściowe odprowadzenie wód opadowych z budynków do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, w granicach własnej działki,
- d) dopuszcza się regulacje oraz ujęcie w kanały rowów i naturalnych cieków;

**5) zaopatrzenie w gaz ziemny:**

- a) z istniejących gazociągów średniego ciśnienia o średnicach  $\varnothing$  40 mm,  $\varnothing$  65 mm usytuowanych w obszarze planu,
- b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  32 mm;

**6) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:**

- a) z sieci ciepłowniczej zdalaczynnej poprzez jej rozbudowę o ciepłociągi główne i rozdzielcze,
- b) dopuszcza się indywidualne źródła z zastosowaniem rozwiązań i mediów grzewczych nie pogarszających stanu środowiska;

**7) zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- a) z układu sieci średniego napięcia (15 kV) poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych Sn/nN i sieci niskiego napięcia,
- b) linie elektroenergetyczne przewodowe należy budować jako podziemne,
- c) stacje transformatorowe należy lokalizować wg potrzeb na terenach usługowych i produkcyjnych,
- d) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie powoduje przekroczenia norm ochrony środowiska;

**8) telekomunikacja:**

- a) w oparciu o istniejącą sieć teletechniczną usytuowaną na obszarze planu poprzez jej rozbudowę,
- b) sieci telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne,
- c) dopuszcza się sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;

**9) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub na terenach zieleni urządzonej, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania wszystkich sieci, wzdłuż dróg i granic działek budowlanych;****10) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach zlokalizowanych w granicach własnych działek na zasadach obowiązujących w gminie;****11) gromadzenie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej na działkach własnych w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;****12) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod urządzenia, budowle i budynki z zakresu infrastruktury technicznej;****13) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.****II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**§ 10. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN o powierzchni ok. 1,16 ha, przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,05 - max. 0,4;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki;
- 5) linią wewnętrznego podziału wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych [WS], na których ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli rekreacyjnych, murów oporowych, skarp, mostów oraz ciągów spacerowych;
- 6) linie podziału wewnętrznego mogą być przesuwane nie więcej niż 1 m w obie strony.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wyższa niż 10 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 7 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze naturalnej ceramiki (tj. wszystkie odcienie czerwieni).

## 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie 1.MN dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,07 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej powiatowej poza granicami planu oraz linii rozgraniczającej ciągu pieszo jezdnego KX/KD - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

## 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej powiatowej poza granicami planu oraz z ciągu pieszo jezdnego KX/KD;
- 2) na każdej działce budowlanej wymagane zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego.

**§ 11. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MN - o powierzchni ok. 1,24 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,05 max. 0,4;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wyższa niż 10 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 7 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze naturalnej ceramiki (tj. wszystkie odcienie czerwieni).

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie 2.MN dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,07 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1.KDW oraz do linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej 2.KDL - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wewnętrznej 1.KDW;
- 2) na każdej działce budowlanej wymagane zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego.

**§ 12. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U - o powierzchni ok. 1,89 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na załączniku graficznym nr 1 od uchwały;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,05 - max. 0,5;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się:
  - a) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją usługową,
  - b) powierzchnia funkcji usługowej w zabudowie mieszkaniowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - c) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - d) linią podziału wewnętrznego wyznaczono tereny wód powierzchniowych śródlądowych [WS] i zieleni urządzonej [ZU], na których ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli rekreacyjnych, murów oporowych, skarp, mostów oraz ciągów spacerowych,
  - e) linie wewnętrznego podziału mogą być przesuwane nie więcej niż 3 m w obie strony.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowo - usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie wyższa niż 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 7 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze naturalnej ceramiki (tj. wszystkie odcienie czerwieni) lub w kolorze czerni i odcieniach szarości;
- 7) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych, mieszkaniowo – usługowych i mieszkaniowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 8) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie MN/U dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,09 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych: 1.KDW i 2.KDW - 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z istniejących i planowanych dróg: wewnętrznych- 1.KDW, 2.KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych dla każdej działki zabudowanej budynkiem mieszkaniowo - usługowym, ustala się według wskaźnika zawartego w §3 pkt.6.

**§ 13. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN o powierzchni ok. 1,58 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ochroną konserwatorską obejmuje się budynek mieszkalny oznaczony na załączniku nr 1 do uchwały, w ramach ochrony:

- 1) zakazuje się wyburzania budynku;
- 2) nakazuje się remont budynku przy uwzględnieniu odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji budynku.

#### 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) linią podziału wewnętrznego wyznaczono tereny wód powierzchniowych śródlądowych [WS], zieleni urządzonej [ZU], na których ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli rekreacyjnych, murów oporowych, skarp oraz ciągów spacerowych,
  - b) linie wewnętrznego podziału mogą być przesuwane nie więcej niż 3 m w obie strony,
  - c) na jednej działce budowlanej lokalizację nie więcej jak jednego budynku z funkcją mieszkaniową,
  - d) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - e) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji;
- 2) zakazuje się lokalizacji: stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na załączniku graficznym nr 1 od uchwały;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,6;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie wyższa niż 14 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 7 m;
- 3) wysokość altan, wiat, szklarni itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków usługowych, mieszkaniowo usługowych i mieszkaniowych dachami o nachyleniu połąci od 35° do 45°;



- 6) przykrycie dachów spadzistych budynków usługowych, mieszkaniowo usługowych i mieszkaniowych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze naturalnej ceramiki (tj. wszystkie odcienie czerwieni);
- 7) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych, mieszkaniowo usługowych i mieszkaniowych, usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 8) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy nieruchomości.

#### 5. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie U/MN dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 23,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii rozgraniczającej istniejącej drogi publicznej poza granicami planu -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z istniejącej drogi publicznej poza granicami planu;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych dla każdej działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, ustala się według wskaźnika zawartego w §3 pkt.6.

**§ 14. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.Up o powierzchni ok. 1,29 ha, przeznacza się pod usługi publiczne, oświatowe, sportowe i rekreacyjne z dopuszczeniem usług komercyjnych tj. handlu, gastronomii, hotelarstwa itp.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na załączniku graficznym nr 1 od uchwały;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-1,0;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się:
  - a) powierzchnia funkcji usług komercyjnych w zabudowie usług publicznych, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - b) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji;
- 6) zakazuje się lokalizacji: stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowej nie wyższa niż 16 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 9 m;
- 3) wysokość altan, wiat, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od  $15^\circ$  do  $45^\circ$ ;
- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze naturalnej ceramiki (tj. wszystkie odcienie czerwieni);

- 7) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 8) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu;

#### 4. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie 1.Up dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii rozgraniczającej istniejącej drogi powiatowej, poza granicami planu - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z istniejącej drogi powiatowej, poza granicami planu;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych dla każdej działki zabudowanej budynkiem usługowym, ustala się według wskaźnika zawartego w §3 pkt.6.

**§ 15. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.Up o powierzchni ok. 3,65 ha, przeznacza się pod usługi publiczne z dopuszczeniem usług komercyjnych tj. handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła artystycznego, kosmetyki, zdrowia, sportu i rekreacji itp.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na załączniku graficznym nr 1 od uchwały;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-1,4;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) linią podziału wewnętrznego wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych [WS];
- 6) linie podziału wewnętrznego mogą być przesuwane nie więcej niż 2 m we wschodnią stronę;
- 7) dopuszcza się budowę na działce jednego budynku z funkcją usług komercyjnych;
- 8) powierzchnia funkcji usług komercyjnych w zabudowie usług publicznych, nie może przekraczać 40% powierzchni wewnętrznej budynku;
- 9) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji;
- 10) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zabudowy tymczasowej,
  - b) stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowej nie wyższa niż 16 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 9 m;
- 3) wysokość altan, wiat, itd. nie wyższa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 5° do 45°;

- 6) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze naturalnej ceramiki(tj. wszystkie odcienie czerwieni);
- 7) dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych w budynkach usług publicznych;
- 8) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

#### 5. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie 2.Up dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do linii rozgraniczającej istniejących dróg: powiatowej, poza granicami planu oraz drogi publicznej lokalnej 1.KDL - 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z istniejących dróg: powiatowej, poza granicami planu oraz drogi publicznej lokalnej 1.KDL;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych dla każdej działki zabudowanej budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkaniowym, ustala się według wskaźnika zawartego w §3 pkt.6.

**§ 16. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U - o powierzchni ok. 0,5 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową tj. handlu, gastronomii, rzemiosła artystycznego, administracji, kosmetyki, zdrowia z dopuszczeniem usług publicznych tj. usług oświaty, kultury.

2. Ustala się ochronę budynku willi dyrektora w ramach strefy ochrony konserwatorskiej B - zachowanych zabytkowych zabudowań dawnej fabryki włókienniczej - oznaczony na załączniku nr 1 do uchwały:

- 1) zakazuje się wyburzania budynku;
- 2) nakazuje się remont budynku przy uwzględnieniu odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji budynku.

#### 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się ochronę zabytkowej zabudowy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na załączniku graficznym nr 1 od uchwały;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,6;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) zakazuje się lokalizacji: stosowania ogrodzeń z murów pełnych, o ilości prześwitów poniżej 30% całkowitej powierzchni ogrodzenia i wysokości powyżej 1,7 m;
- 7) dopuszcza się:
  - a) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów jedynie na elewacji frontowej, których sumaryczna powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji,
  - b) lokalizację przystanków i zatok autobusowych.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:

- 1) wysokość zabudowy usługowej nie wyższa niż 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych oraz budynków garażowych nie wyższa niż 9 m;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 4) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

- 5) przykrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze naturalnej ceramiki (tj. wszystkie odcienie czerwieni);
- 6) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
- 7) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 2 m od krawędzi dachu.

#### 5. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie U dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,09 ha;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do istniejącej drogi powiatowej, poza granicami planu -  $90^\circ$  z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z istniejącej drogi powiatowej, poza granicami planu;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych dla każdej działki zabudowanej budynkiem usługowym, ustala się według wskaźnika zawartego w §3 pkt.6.

**§ 17. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem P/U - o powierzchni ok. 13,85 ha, przeznaczony jest pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem usług.

**2.** Zasady ochrony strefy - ekspozycji widokowej E zachowanych zabytkowych zabudowań dawnej fabryki włókienniczej – willa Dyrektora:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych oraz o wysokości powyżej 1,5 m.

#### 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2-1,8;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 80% powierzchni terenu;
- 5) linią wewnętrznego podziału wyznaczono tereny: wód powierzchniowych śródlądowych [WS] - Potok Fabryczny, zieleni urządzonej [ZU], parkingu zakładowego [KS] oraz lokalnych ujęć wody [S-1a], [S-2] wraz ze strefą ochronną;
- 6) linią wewnętrznego podziału wyznacza się pas zieleni urządzonej, o szerokości nie mniejszej niż 8 m – jak na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, dopuszcza się możliwość zmniejszenia pasa zieleni urządzonej do szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 7) linie wewnętrznego podziału mogą być przesuwane nie więcej niż 3 m w obie strony;
- 8) linią wewnętrznego podziału wyznacza się tereny lokalnych ujęć wody [S-1a], [S-2], wraz ze strefą ochronną od ujęcia, w obrębie którego ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren należy chronić przed zanieczyszczeniami powierzchniowymi poprzez wygrodzenie i zagospodarowanie zielenią,
  - b) dopuszcza się likwidację ujęć wody;
- 9) linią wewnętrznego podziału wyznacza się teren parkingu zakładowego [KS] w obrębie którego ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) udział powierzchni utwardzonych nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni terenu,
  - c) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z istniejącej drogi powiatowej, poza granicami planu,
  - d) dopuszcza się lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych,
  - e) dopuszcza się lokalizację wiat,
  - f) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej,
  - g) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m z wyjątkiem ekranów akustycznych;
- 10) dopuszcza się:
- a) lokalizację na terenie P/U budynków z funkcją usługową - związaną z działalnością prowadzoną w obiektach produkcyjnych,
  - b) przekrycie potoku fabrycznego i rowów melioracyjnych, w granicach terenu, w tym budowę mostków, kładek pieszych itp.,
  - c) lokalizację znaków handlowych, logo i szyldów,
  - d) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy – zgodnie z ustaleniami planu,
  - e) dopuszcza się budowę nowych lokalnych ujęć wody wraz ze strefą ochronną,
  - f) dopuszcza się budowę parkingów, miejsc postojowych i placów manewrowych;
- 11) zakazuje się lokalizacji:
- a) reklam na ogrodzeniu terenu,
  - b) więcej niż jednego obiektu reklamowego o wysokości do 15 m.
4. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
- 1) wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów do 33 m;
  - 2) wysokość budynków usługowych do 12 m;
  - 3) wysokość budynku administracyjno-biurowego do 26 m;
  - 4) wysokość kominów i budowli do 39 m;
  - 5) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połaci do 30°;
  - 6) przykrycie dachów spadzistych blachą lub materiałami ceramicznymi i bitumicznymi;
  - 7) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową.
5. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) działki można zagospodarować w oparciu o istniejące podziały własnościowe, dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako jeden obszar inwestycyjny;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod dojścia i dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDD, dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW i 3.KDW oraz z drogi powiatowej poza granicą planu;
  - 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne;
  - 3) wskaźnik miejsc parkingowych, ustala się według wskaźnika zawartego w §3 pkt.6;
  - 4) zapewnienie miejsc postojowych na terenie [KS] parking zakładowy oraz na terenie P/U.

**§ 18.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem K o powierzchni ok. 1,1 ha, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną, w tym oczyszczalnię ścieków wraz z urządzeniami do odbioru, oczyszczania i energetycznego wykorzystania biogazu w procesach kogeneracji i trigeneracji i inne elementy infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-1,0;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w granicach terenu należy lokalizować budowle i urządzenia oczyszczalni ścieków wraz z urządzeniami do odbioru, oczyszczania i energetycznego wykorzystania biogazu w procesach kogeneracji i trigeneracji;
- 6) teren niezabudowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszące, komunikację wewnętrzną, należy zagospodarować pod zieleń urządzoną;
- 7) wysokość obiektów do 30 m;
- 8) teren należy wygrodzić;
- 9) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi wewnętrznej 3.KDW.

**§ 19.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem W/C/O – o powierzchni ok. 2,08 ha, przeznacza się pod budowle i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gospodarki odpadami.

2. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,8;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w granicach terenu należy lokalizować budowle i urządzenia infrastruktury wodociągowej (stacja uzdatniania wody, studnie głębinowe, zbiorniki wyrównawcze początkowe wody czystej), kanalizacyjnej (przepompownie ścieków), infrastruktury ciepłowniczej (kotłownia) i gospodarki odpadami;
- 6) budynki i inne obiekty kubaturowe należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnej;
- 7) dopuszcza się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących budynków i budowli zlokalizowanych poza wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną, z możliwością ich remontu, rozbudowy i przebudowy;
- 8) wysokość obiektów do 40 m, przy czym dopuszcza się większą wysokość jeśli wynika to z potrzeb technologicznych funkcjonowania obiektu;
- 9) teren niezabudowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącą komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń urządzoną;
- 10) teren należy wygrodzić;
- 11) dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej;
- 12) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi publicznej dojazdowej KDD.

**§ 20.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL - o powierzchni ok.0,61 ha, przeznacza się pod publiczną drogę lokalną.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) pas drogowy nie mniejszy niż 6,0 m;
- 3) jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) ścieżka rowerowa jednokierunkowa.

3. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową poza granicami planu, drogą publiczną lokalną 2.KDL oraz z drogą wewnętrzną 3.KDW.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci przecinających pas drogowy.

**§ 21.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDL - o powierzchni ok. 0,82 ha, przeznacza się pod publiczną drogę lokalną.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pas drogowy nie mniejszy niż 6,0 m;
- 3) jednostronny lub dwustronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) ścieżka rowerowa jednokierunkowa.

3. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogami publicznymi: 1.KDL, KDD.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci przecinających pas drogowy.

**§ 22.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD - o powierzchni ok. 0,17 ha, przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pas drogowy nie mniejszy niż 5,0 m;
- 3) jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.

3. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą publiczną lokalną 2.KDL.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci przecinających pas drogowy.

**§ 23.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDW - o powierzchni ok.0,42 ha, przeznacza się pod drogę wewnętrzną.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pas drogowy nie mniejszy niż 6,0 m;
- 3) jednostronny lub dwustronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednokierunkową.

3. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą publiczną lokalną 2.KDL, z drogą wewnętrzną 2.KDW i ciągiem pieszo jezdny KX/KD.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci przecinających pas drogowy.

**§ 24.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDW - o powierzchni ok.0,12 ha, przeznacza się pod niepubliczną drogę wewnętrzną.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pas drogowy nie mniejszy niż 5,0 m;

- 3) jednostronny lub dwustronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednokierunkową.

3. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą wewnętrzną 1.KDW.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci przecinających pas drogowy.

**§ 25.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.KDW o powierzchni ok.0,12 ha, przeznaczona się pod niepubliczną drogę wewnętrzną.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pas drogowy nie mniejszy niż 5,0 m;
- 3) jednostronny lub dwustronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową jednokierunkową.

3. Powiązanie komunikacyjne poprzez skrzyżowanie z drogą publiczną lokalną 1.KDL.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci przecinających pas drogowy.

**§ 26.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KX/KD - o powierzchni ok. 0,13 ha, przeznaczona się pod publiczny ciąg pieszo jezdny.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) linie rozgraniczające ciągu pieszo jezdny, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci przecinających pas drogowy.

**§ 27.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.ZU i 2.ZU o powierzchni ok. 1,79 ha, przeznaczona się pod ogólnodostępną zieleń urządzoną o charakterze parkowym.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury (altan, ścieżek, mostków, murów oporowych, pomników itp.),
  - b) trwałych ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, oświetlenia, ławek i placów zabaw;
- 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie nie mniejszy niż 80%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami i urządzeniami, nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu;
- 4) linią wewnętrznego podziału wyznaczono tereny: wód płynących [WP];
- 5) linie wewnętrznego podziału mogą być przesuwane nie więcej niż 3 m w obie strony;
- 6) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych lokalnych i dojazdowej: 1.KDL, 2.KDL i KDD oraz z drogi wewnętrznej 1.KDW.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe.

4. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych oraz zjazdów z dróg publicznych.

### III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

**§ 28.** Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.



**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rakszawa.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady  
Gminy Rakszawa**

**Paweł Przybyło**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/46/2015  
Rady gminy Rakszawa  
z dnia 30 lipca 2015 r.

### ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa - część 1A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Finansowanie zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa - część 1A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, których okres realizacji przekracza rok budżetowy ujmowane będą w wieloletnim planie inwestycyjnym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/46/2015

Rady gminy Rakszawa

z dnia 30 lipca 2015 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa - część 1.**

Rada Gminy w Rakszawie 19 marca 2014 r. podjęła uchwałę Nr XLV/225/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa.

Teren, zawarty w granicach przystąpienia do sporządzenia planu, obejmował obszar o powierzchni około 34,0 ha, położony w centralnej części miejscowości Rakszawa, po zachodniej stronie drogi powiatowej.

Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi publiczne, zabudowę usługową komercyjną z dopuszczeniem usług publicznych, obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej, infrastrukturę techniczną, pod budowle i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gospodarki odpadami, obsługę komunikacyjną obecnej i projektowanej zabudowy oraz zieleń urządzoną. Takie zagospodarowanie terenu pozwoli na dostosowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i komunikacyjnych z otoczeniem, dla potrzeb rozwojowych gminy Rakszawa.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

W dniach od 18 maja 2015 r. do 8 czerwca 2015 r. projekt planu w części „1” został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Rakszawa, 37-111 Rakszawa 506, a dyskusja publiczna odbyła się 3 czerwca 2015 r.

W nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 czerwca 2015 r., każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi na piśmie do Wójta Gminy Rakszawa. Wpłynęło 4 uwagi.

Zarządzeniem Nr 74/2015 z dnia 13 lipca 2015 r. Wójt Gminy Rakszawa rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa - część 1.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, uwagi na piśmie wnieśli:

- 1) Pan Tomasz Waniowski, w dniu 02.06.2015 r.;
- 2) Pani Magdalena Wieloch, w dniu 02.06.2015 r.;
- 3) Państwo Agnieszka i Bogdan Gargała, w dniu 23.06.2015 r.;
- 4) Dyrektor Gminnego Ośrodka Kultury i Czytelnictwa- Pani Agnieszka Rzepka, w dniu 23.06.2015 r.

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

- 1) Uwaga Pana Tomasza Waniowskiego:

#### **TREŚĆ UWAGI:**

- Wnosi o zmianę przeznaczenia działki o nr ewid gr 6401/3 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolami: P/U i 2.KDW, w granicach działki nr ew. 6401/3 w miejscowości Rakszawa;

#### SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI:

- uwzględnia się w części poprzez wyłączenie wskazanej działki z opracowania mpzp w zakresie terenu P/U.

- uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej fragmentu działki przeznaczonej pod 2.KDW.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Projektowana droga wewnętrzna 2.KDW stanowi podstawowy układ komunikacyjny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U oraz terenów P/U. Zaprojektowanie przedmiotowej drogi umożliwi przeznaczenie terenów przyległych do niej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Ustalenia planu nie mogą opierać się na zapisanych służebnościach gruntowych, które stanowią o dostępie do drogi poszczególnych działek, a nie terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Konieczne jest wyznaczenie ciągów komunikacyjnych, które pozwolą na tworzenie układu obsługującego teren zabudowy mieszkaniowej, a nie poszczególnej działki. Projektowana droga 2.KDW w nieznaczny sposób ingeruje w zagospodarowanie działki o nr ewid gr 6401/3 w miejscowości Rakszawa.

#### 2) Uwaga Pani Magdaleny Wieloch:

##### TREŚĆ UWAGI:

- Wnosi o zmianę przeznaczenia działek o nr ewid gr 6401/3, 6402, 6408, 6411/1 pod zabudowę mieszkaniową (MN) z uwagi na bliskie sąsiedztwo działki o nr ewid gr 6409/3 będącej własnością wnioskującej. Wnioskująca uzasadnia, że bliskie sąsiedztwo terenów P/U spowoduje, że jej nieruchomości straci na wartości, obciążona będzie hałasem, drganiami, w związku z wzrostem natężenia ruchu zmniejszy się bezpieczeństwo na drodze. Ponadto może istnieć zagrożenie zacienienia jej domu.

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolami:

- P/U i 2.KDW, w granicach działki nr ew. 6401/3 w miejscowości Rakszawa;

- P/U, w granicach działki nr ew. 6411/1 w miejscowości Rakszawa;

- MN/U, w granicach działek nr ew. 6409/3, 6402, 6408.

#### SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI:

- uwzględnia się w części dotyczącej działki o nr ew. gr. 6401/3 poprzez wyłączenie wskazanej działki z opracowania mpzp w zakresie terenu P/U.

- uwzględnia się w części dotyczącej działek o nr ew. gr. 6409/3, 6402, 6408. Ww. działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem MN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

- uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej fragmentu działki o nr ew. gr. 6401/3 przeznaczonej pod 2.KDW oraz działki o nr ew. gr. 6411/1 przeznaczonej pod P/U.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Projektowana droga wewnętrzna 2.KDW stanowi podstawowy układ komunikacyjny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U oraz terenów P/U. Zaprojektowanie przedmiotowej drogi umożliwi przeznaczenie terenów przyległych do niej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Ustalenia planu nie mogą opierać się na zapisanych służebnościach gruntowych, które stanowią o dostępie do drogi poszczególnych działek, a nie terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Konieczne jest wyznaczenie ciągów komunikacyjnych, które pozwolą na tworzenie układu obsługującego teren zabudowy mieszkaniowej, a nie poszczególnej działki. Projektowana droga 2.KDW w nieznaczny sposób ingeruje w zagospodarowanie działki o nr ewid gr 6401/3 w miejscowości Rakszawa.

Przeznaczenie działki nr ew. gr. 6411/1 oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem P/U pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zostało określone poprzez wymaganą zgodność projektu mpzp z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Gminy Rakszawa, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rakszawa Nr XXXV/253/2002 z dnia 25 czerwca 2002 roku. Właściciel ww. działki nie złożył wniosku do projektu mpzp, ani uwag dotyczących przeznaczenia działki.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurze uzgodnienia odpowiednio w zakresie ochrony środowiska oraz w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzi z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łąncucie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak WOOŚ.410.4.33.2015.AP-7 z dnia 7.04.2015 r. po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji zaopiniował ją, bez wnoszenia uwag, uznając, że ustalenia planu, przyjęty sposób zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska i przyrody oraz sama realizacja postanowień mpzp nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łąncucie pismem znak PSNZ.456.1.1.2015 z dnia 1.04.2015 r. pozytywnie zaopiniował pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt planu.

### 3) Uwaga Państwa Agnieszki i Bogdana Gargała:

#### TREŚĆ UWAGI:

- Wnoszą o uwagę dotyczącą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW obejmującą działkę o nr ewid gr 6380/5. Droga ta wg. wnioskujących nie jest niepubliczną drogą wewnętrzną, gdyż prawo przejazdu, przechodu i przegonu pasem szerokości 5 m mają wyłącznie właściciele (osoby fizyczne) niektórych działek, ustanowione służebnością gruntową. Jako właściciele działki o nr ewid gr 6380/5 nie zamierzają jej przeznaczyć na drogę niepubliczną.

Ponadto działki o nr ewid gr. 6380/5 i 6380/8 zostały wyznaczone pod drogę 1.KDW.

- Ponadto niepokoi ich bliskie sąsiedztwo terenów P/U, na działkach 6401/3 i 6411/1. Ładowane samochody w okresie letnim hałasują i zakłócają ciszę nocną.

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolami:

- P/U i 2.KDW, w granicach działki nr ew. 6401/3 w miejscowości Rakszawa;

- P/U, w granicach działki nr ew. 6411/1 w miejscowości Rakszawa;

- 1.KDW, w granicach działek nr ew. 6380/5 i 6380/8 w miejscowości Rakszawa;

Działka o nr ew. gr. 6380/3 w miejscowości Rakszawa, poza granicami mpzp –bez rozpatrzenia.

#### SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI:

- uwzględnia się w części dotyczącej działki o nr ew. gr. 6401/3 poprzez wyłączenie wskazanej działki z opracowania mpzp w zakresie terenu P/U.

- uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej fragmentu działki o nr ew. gr. 6401/3 przeznaczonej pod 2.KDW, działki o nr ew. gr. 6411/1 przeznaczonej pod P/U oraz działek o nr ew. gr. 6380/5 i 6380/8 przeznaczonej pod 1.KDW i 2.KDW.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Projektowane drogi wewnętrzne 1.KDW i 2.KDW stanowią podstawowy układ komunikacyjny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U oraz terenów P/U. Zaprojektowanie przedmiotowych dróg umożliwia przeznaczenie terenów przyległych do niej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług. Ustalenia planu nie mogą opierać się na zapisanych służebnościach gruntowych, które stanowią o dostępie do drogi poszczególnych działek, a nie terenów o określonym

przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Konieczne jest wyznaczenie ciągów komunikacyjnych, które pozwolą na tworzenie układu obsługującego teren zabudowy mieszkaniowej, a nie poszczególnej działki. Projektowana droga 2.KDW w nieznacznym sposób ingeruje w zagospodarowanie działki o nr ewid gr 6401/3 w miejscowości Rakszawa.

Działka o nr ew. gr 6380/5 nie wchodzi w zakres terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW.

Działki o nr ew. gr 6380/5 i 6380/8 w miejscowości Rakszawa o łącznej powierzchni ok. 0,015 ha przeznaczone są pod poszerzenie istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW. Projektowany przebieg drogi 1.KDW, a także jej parametrów spowodowany jest zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu, warunkami technicznymi związanymi z projektowaniem i budową dróg oraz koniecznością zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rakszawa, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rakszawa Nr XXXV/253/2002 z dnia 25 czerwca 2002 roku.

Przebieg i parametry planowanej drogi wynikają ze zwiększenia ruchu inwestycyjnego na tym terenie i związanego z tym natężenia ruchu kołowego. W celu podniesienia standardu i komfortu życia mieszkańców wytyczono drogę do 10 m w liniach rozgraniczających z co najmniej 6,0 m jezdnią, chodnikami oraz pasem infrastruktury technicznej.

Utrzymanie 10 m szerokości drogi w liniach rozgraniczających, na odcinku od skrzyżowania z drogą 2.KDL do ciągu pieszo jezdni KX/KD, a następnie do istniejącej drogi publicznej powiatowej poza granicami planu jest niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego zabudowy mieszkaniowej, przepustowości skrzyżowania oraz bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego.

Realizacja tej drogi jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania całego układu komunikacyjnego terenów objętych mpzp jak i terenów sąsiednich.

Przeznaczenie działki nr ew. gr. 6411/1 oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem P/U pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zostało określone poprzez wymaganą zgodność projektu mpzp z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rakszawa, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rakszawa Nr XXXV/253/2002 z dnia 25 czerwca 2002 roku. Właściciel ww. działki nie złożył wniosku do projektu mpzp, ani uwag dotyczących przeznaczenia działki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurze uzgodnienia odpowiednio w zakresie ochrony środowiska oraz w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzi z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łańcucie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak WOOŚ.410.4.33.2015.AP-7 z dnia 7.04.2015 r. po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji zaopiniował ją, bez wnoszenia uwag, uznając, że ustalenia planu, przyjęty sposób zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska i przyrody oraz sama realizacja postanowień mpzp nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łańcucie pismem znak PSNZ.456.1.1.2015 z dnia 1.04.2015 r. pozytywnie zaopiniował pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt planu.

4) Uwaga Pani Agnieszki Rzepki, Dyrektora Gminnego Ośrodka Kultury i Czytelnictwa:

TREŚĆ UWAGI:

- Teren na którym znajduje się „Osada Rakszawa” został przeznaczony w projekcie mpzp pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny

z dopuszczeniem zabudowy usługowej. W związku z powyższym dalsze funkcjonowanie „Osady Rakszawa” na tym terenie jest niepewne i będzie kolidować z ustaleniami mpzp.

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem P/U.

SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI:

- uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej fragmentu działki o nr ew. gr. 6635/3 przeznaczonej pod P/U.

### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi.

Przeznaczenie działki nr ew. gr. 6635/3 oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem P/U pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zostało określone poprzez wymaganą zgodność projektu mpzp z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rakszawa, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Rakszawa Nr XXXV/253/2002 z dnia 25 czerwca 2002 roku. W trakcie procedury zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pod tereny produkcyjno – usługowe „Browar” w miejscowości Rakszawa, gmina Rakszawa nie złożono wniosku do projektu mpzp dotyczącej ww. nieruchomości.

Uchwalenie mpzp nie ingeruje w aktualne funkcjonowanie „Osady Rakszawa”. Zgodnie z § 28 projektu mpzp: „Teren objęty granicą planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.” Jednakże w przyszłości teren ten będzie zagospodarowany jako teren produkcyjny, w związku z bliskim sąsiedztwem oczyszczalni ścieków wraz z urządzeniami do odbioru, oczyszczania i energetycznego wykorzystania biogazu w procesach kogeneracji i trigeneracji i inne elementy infrastruktury technicznej. Bliskie sąsiedztwo ww. oczyszczalni jest niekorzystne dla przebywających w sąsiedztwie osób. W związku z troską o bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców postanawia się jak wyżej.