



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 24 października 2014 r.

Poz. 2803

### UCHWAŁA NR XXXVI/308/14 RADY GMINY RADOMYŚL NAD SANEM

z dnia 10 września 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” położonego w obrębie ewidencyjnym Radomyśl nad Sanem**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647ze zm.) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radomyśl nad Sanem uchwalonego uchwałą Nr IV/25/02 Rady Gminy Radomyśl nad Sanem z dnia 30 grudnia 2002 r. ze zmianami,

#### **Rada Gminy Radomyśl nad Sanem uchwała, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Niwka”, zwany dalej planem, o powierzchni około 15 ha położony w północnej części wsi Radomyśl nad Sanem, zgodnie z oznaczeniem granicy na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica obszaru ochrony jakości ujęcia wód;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) główne przebiegi sieci infrastruktury technicznej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 2. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na obszarze w obrębie linii rozgraniczających;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** należy przez to rozumieć ustalone planem w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi **uzupełniające** – przeznaczenie terenów, którego obecność jest możliwa na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym i które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem do budynków, taras, podest, podjazd dla niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz innych detali wystroju architektonicznego związanych z budynkami,
- 5) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez obiekt budowlany w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy krawędzi obiektu na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
- 6) **powierzchnia całkowita** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian, oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku, tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, itp.,
- 7) **zielen izolacyjna** - oznacza zielen o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiących kontynuację elementów przyrodniczych krajobrazu w określonym miejscu (zielen leśna) oraz stanowiących ochronę terenów objętych uciążliwościami sąsiadujących inwestycji.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

#### **§ 3. Przeznaczenie terenów**

1. W granicach planu ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone w tekście i na rysunku planu następującymi symbolami literowymi:

- 1) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **US** – usług sportu i rekreacji,
- 3) **U** – zabudowy usługowej,
- 4) **KDL** – dróg lokalnych,
- 5) **KDD** – dróg dojazdowych,
- 6) **KS** – parkingu,
- 7) **ZL** – zieleni leśnej,
- 8) **ZI,ZL** – zieleni izolacyjnej z możliwością zalesienia,
- 9) **ZI** – zieleni izolacyjnej,
- 10) **W** – ujęcia wody,
- 11) **E** – stacji transformatorowej.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się ochronę ładu przestrzennego poprzez realizację i zachowanie przyjętego układu funkcjonalno-przestrzennego zgodnie z określonymi w planie zasadami zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie komunikacji drogowej, kształtowania zabudowy i terenów zieleni.

2. Ogrodzenia od strony dróg publicznych o wysokości do 1,5m, ażurowe z zakazem stosowania prefabrykowanych przęsł betonowych należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogę.

3. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji budynków i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednolicony w odniesieniu do formy architektonicznej i kolorystyki, która winna harmonizować się z otoczeniem (kolory pastelowe, dachy ciemne).

4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

5. Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową w formie słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m oraz tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8 m<sup>2</sup> liczonej w obrysie zewnętrznym.

6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na rysunku planu wyznacza się granice obszaru ochrony jakości ujęcia wód w Radomyślu nad Sanem.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) należy zapewnić warunki gwarantujące ochronę wód podziemnych poprzez zastosowanie rozwiązań zapobiegających zanieczyszczeniom wód podziemnych;
- 2) docelowo należy zapewnić pełne wyposażenie wszystkich obiektów w kanalizację sanitarną;
- 3) w granicach obszaru ochrony jakości ujęcia wód ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej bez podłączenia do sieci kanalizacyjnej;
- 4) magazynowanie odpadów stałych winno się odbywać wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach, zgodnie z przepisami o odpadach;
- 5) obowiązuje zachowanie obudowy ekologicznej oraz zachowanie właściwych warunków hydrogenicznych cieków wodnych,

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska.

4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

5. Należy stosować źródła ciepła minimalizujące emisję zanieczyszczeń do powietrza.

6. Zastosowane rozwiązania projektowe powinny zapewnić ochronę walorów krajobrazowych poprzez maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, utrzymanie drożności cieków wodnych, dobór projektów architektonicznych zachowujących tradycyjne elementy i detale zabudowy regionalnej.

7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego symbolem MN ustala się lokalizowanie ażurowych ogrodzeń na podmurówce nie wyższej niż 30 cm, umożliwiających migrację zwierząt.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W zakresie kontynuacji tradycji kulturowych regionu ustala się kształtowanie regionalnego wyrazu architektonicznego projektowanej zabudowy, to jest: zabudowa usługowa do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym użytkowe poddasze), zabudowa mieszkaniowa parterowa lub parterowa z użytkowym poddaszem, przykryta symetrycznymi stromymi dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o wyraźnie ukształtowanych połączeniach z dopuszczeniem naczółków.

## **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Zakazuje się sytuowania nośników reklamowych na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych pod komunikację drogową i zieleń.

2. Na terenach przeznaczonych pod komunikację, poza terenem jezdni, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury typu wiaty przystankowe, ławki, lampy oświetleniowe o ujednoliconej formie oraz krzyży przydrożnych i niewielkich kapliczek o powierzchni zabudowy nie większej niż 1 m<sup>2</sup>, przy czym obiekty te nie mogą utrudniać ani ograniczać ruchu na chodnikach.

3. Na terenach przeznaczonych pod zieleń publiczną obowiązują zasady zagospodarowania określone w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe.

4. Na terenach publicznie dostępnych ustala się przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **§ 8. Zasady i warunki podziału nieruchomości**

1. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania działek budowlanych:

- 1) każda działka budowlana powstała w wyniku wtórnego podziału musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub pośredni poprzez drogę wewnętrzną;
- 2) obowiązują następujące najmniejsze szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
  - b) dla zabudowy usługowej – 20 m;
- 3) powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnego podziału, przeznaczona pod lokalizację zabudowy winna wynosić nie mniej niż:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona wyżej wyłącznie:
  - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 3,
  - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 5) kąt położenia bocznych granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego możliwie zbliżony do 90°.

## **§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

2. Wymagania w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz minimalizowania strat powodziowych, w przypadku uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych lub przelania się wód przez koronę wałów, należy realizować poprzez stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych, technicznych i materiałowych obiektów budowlanych, zabezpieczających przed skutkami oddziaływania wód powodziowych, w tym zakaz podpiwniczania zabudowy.

3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych z projektowanej sieci wodociągowej,
- 2) wyposażenie projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne,
- 3) teren objęty planem winien znajdować się w zasięgu syren alarmowych, w związku z czym należy uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syreny alarmowe, promień słyszalności syreny zakłada się do 300m.

**§ 10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych oznaczony symbolami:

- 1) 1KDL - droga lokalna;
- 2) 1KDD i 2KDD – droga dojazdowa;

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

- 1) dla projektowanych inwestycji w ramach działki, na której realizowana jest inwestycja w ilości nie mniej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie;
  - b) dla zabudowy usługowej – na projektowanym parkingu, oznaczonym symbolem KS;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w obrębie linii rozgraniczających dróg w formie zatok postojowych oraz dodatkowych pasów postojowych.

**§ 11. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) podstawowym źródłem zasilania projektowanej zabudowy będzie istniejąca linia napowietrzna 15kV relacji GPZ Stalowa Wola i projektowana stacja transformatorowa 15/04 kV oznaczona symbolem 1 E;
- 2) docelowo ustala się przebudowę napowietrznej linii 15kV na kablową;
- 3) projektowaną stację transformatorową należy podpiąć do istniejącej linii SN15kV projektowaną linią kablową SN15kV, jak na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej wbudowanej w budynek usługowy na terenie oznaczonym symbolem 1U.

2. W zakresie telekomunikacji: ustala się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w formie tradycyjnej poprzez podłączenie osiedla do istniejącej sieci rozdzielczej.

3. W zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz siecią średnioprężną o średnicach  $\varnothing$  32mm –  $\varnothing$  50mm w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  50mm, usytuowany w drodze oznaczonej w planie symbolem 2KDD.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej magistrali  $\varnothing$  280mm zasilanej z ujęcia Radomyśl, przebiegającej skrajem osiedla, poprzez jej rozbudowę średnicą nie mniejszą niż  $\varnothing$  110mm wzdłuż projektowanego układu drogowego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie.

5. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się skierowanie ścieków sanitarnych poprzez przetłoczenie do istniejącego systemu kanalizacji zbiorowej sąsiedniego osiedla, poza granicą opracowania planu;
- 2) kanały sanitarne należy prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, przy czym dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych z „ujęcia Radomyśl” do istniejącego kanału  $\varnothing$  200mm.

6. W zakresie wód opadowych:

- 1) z terenów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji nastąpi powierzchniowo poprzez ukształtowanie profili drogowych i płytkie koryta zakończone separatorami do istniejącego rowu melioracyjnego.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła, z wykorzystaniem nośników energii nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia.

8. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) czasowe gromadzenie odpadów stałych na terenie posesji przy zabudowie jednorodzinnej i usługowej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel;
- 2) ustala się odbiór odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w gminie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 12. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1 MN o powierzchni około 0,56 ha.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) ustala się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan,
- 2) dróg wewnętrznych i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych w ilości niezbędnej do obsługi przeznaczenia podstawowego,
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej, oczek wodnych i basenów.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi nr ewid. 1701/27, położonej poza granicą opracowania planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, która dotyczy wszystkich obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów liniowych) - 8 m od granicy działki nr ewid. 1701/27 (droga poza terenem opracowania planu);
- 3) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,05,
  - b) maksymalna - 0,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 6) miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości nie mniejszej niż określone § 10, ust. 2;
- 7) cechy budynków mieszkalnych:
  - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - b) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym spadku głównych połaci z dopuszczeniem lukarni i okien połaciowych;
  - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
  - d) układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontowej granicy działki;
  - e) wysokość głównej kalenicy do 9,5m;
- 8) cechy budynków pomocniczych (gospodarczych i garażowych):
  - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,
  - b) wysokość kalenicy do 7 m;

- c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - d) dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynku przy granicy działki lub gdy powierzchnia zabudowy nie przekracza 60 m<sup>2</sup>;
  - e) kolorystyka pokrycia dachu jak budynek mieszkalny;
- 9) cechy obiektów pomocniczych:
- a) parterowe wiaty o powierzchni zabudowy do 80m<sup>2</sup>, wysokości do 4m, przykryte dachami dwuspadowymi lub jednospadowymi o kącie nachylenia połaci do 20°,
  - b) altany ogrodowe o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>, wysokości do 4m, przykryte dachami wielospadowymi lub namiotowymi;
  - c) baseny rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 80m<sup>2</sup>.

### § 13. Tereny zabudowy usługowej

1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1 US o powierzchni ok. 4,16 ha.

- 1) przeznaczenie podstawowe: boiska sportowe, korty tenisowe i niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację:
  - a) trybuny sportowe, tarasy widokowe,
  - b) miejsca wypoczynkowe,
  - c) obiekty i urządzenia małej architektury (pergole, altany, oczka wodne),
  - d) zieleń urządzona parkowa i rekreacyjna,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu),
  - f) dojścia i dojazdy;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL i 2KDD;
  - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, która dotyczy wszystkich obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów liniowych) - 8 m od linii rozgraniczającej drogę 2KDD;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję nie więcej niż 60%;
  - d) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – 1,2
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję;
  - f) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie przeznaczonym pod parking, oznaczonym symbolem 1KS;
- 4) cechy obiektów kubaturowych:
  - a) altany rekreacyjne o powierzchni zabudowy do 150m<sup>2</sup>, wysokości do 8m, przykryte dachami wielospadowymi lub namiotowymi,
  - b) trybuny, tarasy widokowe o wysokości do 12m.

2. Wyznacza się teren zabudowy usługowej powiązanej funkcjonalnie z usługami sportu, oznaczony symbolem 1 U, o powierzchni ok 0,44 ha

- 1) przeznaczenie podstawowe: hala sportowa, sala gimnastyczna, budynki towarzyszące obiektom sportowym (szatnie, sanitariaty, pomieszczenia socjalne, klubowe, itp.),
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) ustala się lokalizację:
  - a) funkcji noclegowej (hotelarskiej),
  - b) usług gastronomicznych i handlowych wbudowanych w bryłę wielofunkcyjnych budynków związanych z usługami sportu,
  - c) obiektów garażowych, magazynowych i wiat związanych z obsługą funkcji podstawowej;
  - d) zieleni o charakterze izolacyjnym i ozdobnym;
  - e) urządzeń reklamowych;
  - f) dróg wewnętrznych i ciągów pieszych;
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
  - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, która dotyczy wszystkich obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów liniowych) - 8 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję nie więcej niż 30%;
  - d) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - minimalna – 0,3,
    - maksymalna – 0,6
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję;
  - f) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie przeznaczonym pod parking, oznaczony symbolem 1KS, dopuszczalnie także na działce przeznaczonej pod inwestycję;
  - g) cechy budynków:
    - wysokość budynków usługowych do 10 m, dla budynków zaplecza socjalno-sanitarnego, garażowych i magazynowych oraz wiat do 8m;
    - budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki garażowe i magazynowe oraz wiaty parterowe;
    - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° i dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
  - h) ustala się zakaz ogradzania terenu od strony drogi publicznej.

#### § 14. Tereny zieleni

1. Wyznacza się tereny zieleni leśnej, oznaczone symbolem **ZL** o powierzchni około 3,58 ha, w tym: **1ZL** o powierzchni ok. 2,70 ha, i **2ZL** o powierzchni ok. 0,88 ha,

- 1) przeznaczenie podstawowe: kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania leśnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia niezbędne do prowadzenia gospodarki leśnej oraz utrzymania form ochrony (szkółki leśne),
  - b) urządzenia związane z formami ochrony środowiska,
  - c) wody powierzchniowe (naturalne – ciekі wodne, stawy oraz oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,



- d) lokalizacja budowli związanych z gospodarką leśną na podstawie przepisów ustawy o lasach – wież obserwacyjnych do wysokości 30m, altan leśnych o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>, oraz urządzeń dla zwierząt leśnych (paśniki),
- e) zalesianie gruntów, wynikające z aktualnych potrzeb i możliwości;
- 3) zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ZL:
- a) dostępność terenu poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD oraz drogi leśne;
- b) utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów leśnych, w tym: funkcje gospodarcze i ochronne lasów, wody powierzchniowe i urządzenia niezbędne do prowadzenia gospodarki leśnej;
- c) w obrębie cieków wodnych dopuszcza się remonty, prace regulacyjne, konserwacyjne oraz zabezpieczające;
- d) zakazuje się ogradzania terenu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna min. 90 % ,
- f) dopuszcza się remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 2 Wyznacza się treny zieleni izolacyjnej z możliwością zalesienia, oznaczone symbolem **ZI,ZL** o powierzchni około 3,9 ha, w tym: **1ZI,ZL** o powierzchni ok. 1,48 ha, **2ZI,ZL** o powierzchni ok. 1,78 ha, **3ZI,ZL** o powierzchni ok. 0,64 ha;
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna w formie zieleni niskiej, krzewów i zieleni wysokiej o przyrodniczej funkcji ochronnej, stanowiąca ochronę terenów leśnych objętych formami ochrony przyrody i zieleni leśna stanowiąca kontynuację elementów przyrodniczych krajobrazu w sąsiedztwie,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) obiekty małej architektury (tj. ławki, latarnie, kosze na śmieci i inne urządzenia niekubaturowe);
- b) wody powierzchniowe (naturalne – cieki wodne, stawy oraz oczka wodne) oraz urządzenia regulacyjne i zabezpieczające w korytach cieków wodnych,
- c) założenia kompozycyjne o charakterze zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej,
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL i drogi nr ewid. 1701/27, położonej poza granicą opracowania planu;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- c) dopuszcza się możliwość ogradzania terenu w sposób pozwalający na migrację małych zwierząt;
- d) kształtowanie kompozycji roślinnych (systemu nasadzeń i składu gatunkowego roślin) należy dostosować do charakteru otoczenia oraz lokalnych ekosystemów. 3 Wyznacza się treny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **ZI** o powierzchni ok. 0,96 ha, w tym: **1ZI** o powierzchni ok. 0,56 ha, **2ZI** o powierzchni ok. 0,19 ha, **3ZI** o powierzchni ok. 0,21 ha;
- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępna zieleni o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiących ochronę terenów objętych uciążliwościami sąsiadujących inwestycji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) obiekty małej architektury (tj. ławki, latarnie, kosze na śmieci i inne urządzenia niekubaturowe);
- b) ciągi spacerowe;
- c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL, oraz drogi na działce nr ewid. 1701/57, położonej poza granicą opracowania planu;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- c) zakazuje się ogradzania terenu.

**§ 15. Tereny komunikacji**

1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **1 KDL** o powierzchni ok. 0,41 ha

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek rowerowych;
  - b) zieleni ozdobnej i izolacyjnej;
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m;
  - b) szerokość jezdni do 5m;
  - c) chodniki co najmniej po jednej stronie.

2. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **1 KDD** o powierzchni ok. 0,15 ha,

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek rowerowych;
  - b) zieleni ozdobnej i izolacyjnej;
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m;
  - b) szerokość jezdni do 5m;
  - c) jednostronne chodniki.

3. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **2 KDD** o powierzchni ok. 0,08 ha,

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren przeznaczony pod rozbudowę drogi dojazdowej znajdującej się poza granicą opracowania planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników;
  - b) ścieżek rowerowych;
  - c) zieleni ozdobnej i izolacyjnej;
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **1 KS** o powierzchni ok. 0,50 ha,

- 1) przeznaczenie podstawowe – parking samochodowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni ozdobnej i izolacyjnej, obiektów małej architektury;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) obowiązuje dostosowanie rozwiązań projektowych (konstrukcyjno-technicznych) oraz uzbrojenia terenu do lokalnych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń,
  - b) obowiązuje zapewnienie oświetlenia, odwodnienia powierzchniowego oraz utwardzenie nawierzchni parkingów,

c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni terenu inwestycji.

#### **§ 16.** Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

1. Ustalenia dla terenu ujęcia wody oznaczonego symbolem **1W** o powierzchni ok. 0,38 ha,

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w wodę i stacja uzdatniania wody;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego lub technicznego,
  - b) zieleń ozdobna i izolacyjna,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym;
  - d) dojazd, miejsce postojowe, chodniki;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) dostępność komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
  - b) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia, z możliwością działalności inwestycyjnej – uzupełnień i przekształceń w celach konserwacyjnych i zabezpieczających oraz przebudowę i rozbudowę urządzeń,
  - c) obowiązuje dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń,
  - d) wskaźniki wykorzystania terenu w dostosowaniu do funkcji i wymagań technologicznych,
- 4) cechy budynków:
  - a) wysokość obiektów technologicznych w dostosowaniu do funkcji i wymogów technologicznych, dla budynków pomocniczych do 8m;
  - b) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° i dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°.

2. Wyznacza się teren pod lokalizację stacji transformatorowej napowietrznej lub wolno stojącej, oznaczony symbolem **E** o powierzchni ok. 0,0025 ha,

- 1) stację transformatorową wolno stojącą należy realizować, jako budynek parterowy o powierzchni zabudowy do 30m<sup>2</sup>, przykryty dachem jednospadowym płaskim, dopuszczalnie dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°, maksymalna wysokość do 4m,
- 2) dopuszcza się na terenie stacji transformatorowej miejsce postojowe dla samochodu i zieleń ozdobną;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 1KDL.

**§ 17.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte niniejszym planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN i U – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów - 1%.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radomyśl nad Sanem.

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

**Przewodniczący Rady Gminy  
Radomyśl nad Sanem**

**Edward Wermiński**

# GMINA RADOMYSŁ NAD SANEM

## MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "NIWKA"

### POŁOŻONY W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM RADOMYSŁ NAD SANEM

Załącznik Nr 1 do Uchwały  
Nr XXXVI/308/14 z 9 września 2014 r.  
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Podkarpackiego  
Nr ... P.OZ. ... Z ... 2014 r.

**SKALA 1:1000**

**MAPA DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH**

Obiekt: **RADOMYSŁ nr/SANEM**  
Gmina: Radomyśl nad Sanem  
Skala: 1:1000 Ark. 7.130.29.12.1  
7.130.29.12.2  
7.130.29.12.3  
7.130.29.12.4

Układ poziomy: „2000”  
Układ wysokościowy: „Kronstadt 60”

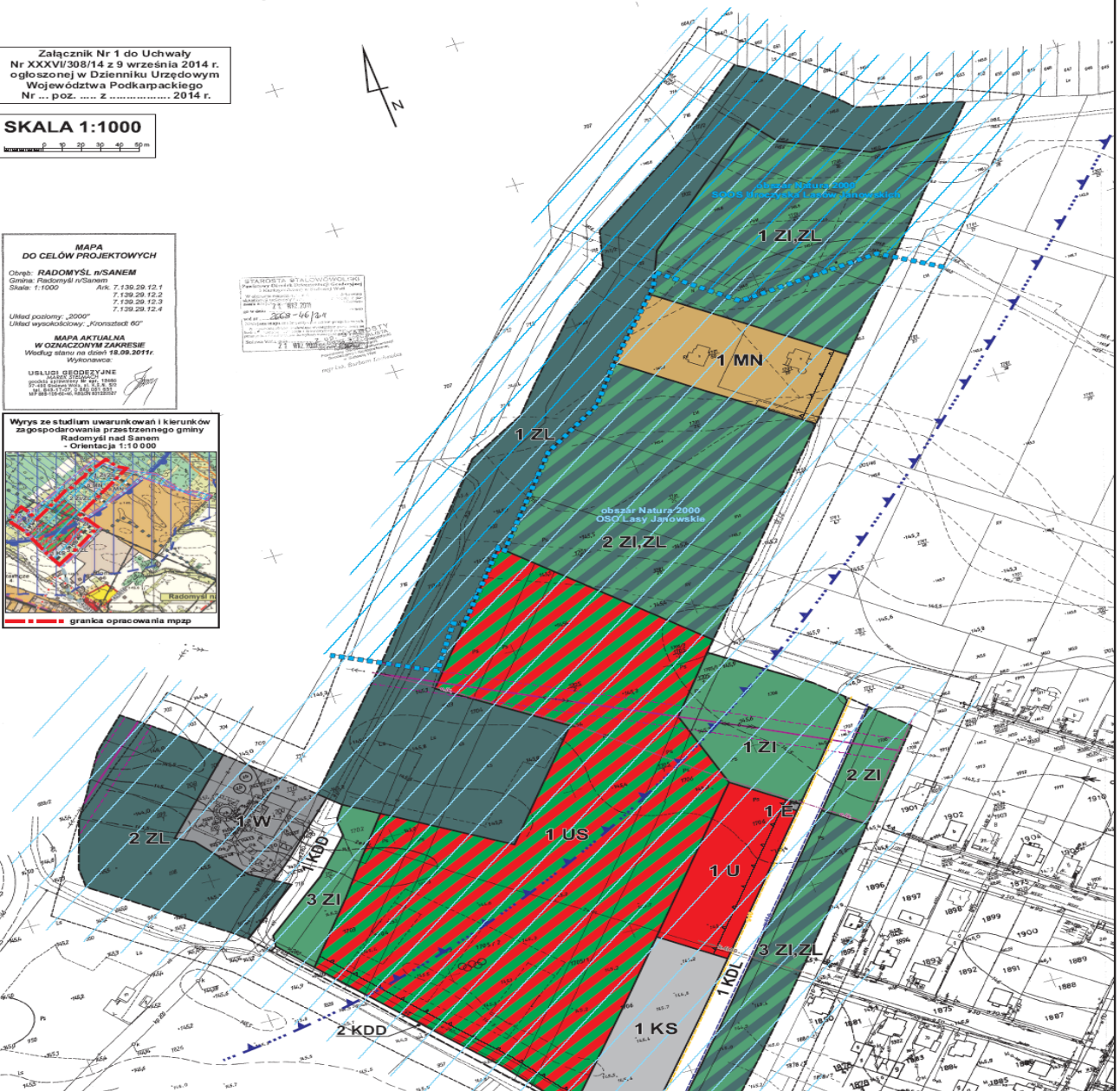
**MAPA AKTUALNA W OZNACZONYM ZAKRESIE**  
Według stanu na dzień 18.09.2011r.  
Wskazanie:

**USŁUGI GEODEZYJNE**  
Biuro Geodezyjne „G” Sp. z o.o.  
ul. Wesoła 10, 37-001 Radomyśl nad Sanem  
Wzrost: 1,70m, Ciężar ciała: 70kg

Wyrusze z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomyśl nad Sanem - Orientacja 1:10 000



--- granica opracowania mpzp



**LEGENDA:**

**OZNACZENIA LINIOWE**

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica obszaru ochrony jakości ujęcia wód w Radomyślu nad Sanem

**TERENY ZABUDOWY**

- MN mieszkaniowej jednorodzinnej
- U usługowej
- US usłóg sportu i rekreacji

**TERENY ZIELENI**

- ZL leśnej
- ZI.ZI izolacyjnej z możliwością zalesienia
- ZI izolacyjnej

**TERENY KOMUNIKACJI**

- KDL drogi lokalne
- KDD drogi dojazdowe
- KS parking

**TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- W ujęcie wody
- E stacje transformatorowe

**SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą bezpieczeństwa
- projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 15 kV
- projektowana sieć wodociągowa
- projektowana kanalizacja ciśnieniowa
- projektowana sieć gazowa

**OZNACZENIA INNE**

- obszar Natura 2000 OSO Lasy Janowskie
- obszar Natura 2000 OSO Uroczyska Lasów Janowskich

**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr XXXVI/308/2014  
Rady Gminy Radomyśl nad Sanem  
z dnia 10 września 2014r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem**

**I. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Lp.	Zadania		Sposób realizacji	Inwestor	Szacunkowy koszt
	Nazwa	Podstawa prawna			
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	art. 3 ust. 1, art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Umowa zespołem autorskim	Gmina	14 000 zł
2.	Wykup terenu pod drogi	Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami	– Mienie komunalne – Wykup terenu	Gmina	12 739 zł
3.	Infrastruktura techniczna – drogowa – wodociągowa – kanalizacyjna – oświetlenie – gaz	Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami	Sukcesywnie w zależności od przygotowań i zagospodarowania terenu	Gmina  Dysponenci sieci	1 374 668 zł - - 67 700 zł -
4.	<b>Razem:</b>				<b>1 469 107 zł</b>

Zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi.

Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo o zamówieniach publicznych.

**II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Powyższe zadania finansowe będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków inwestycji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzić będą z funduszy strukturalnych.
2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycja do rozważenia przy uchwaleniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

*Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/ 308 /2014.  
Rady Gminy w Radomyślu nad Sanem  
z dnia 10 września 2014r.*

**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY GMINY W RADOMYŚLU NAD SANEM  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem**

**§1**

1. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem w dniach od 9 października 2013 r. do 12 listopada 2013 r. (możliwość składania uwag do 27 listopada 2013r.) wpłynęła jedna uwaga od Państwa Zofii i Krzysztofa Mikulskich zam. 39-400 Tarnobrzeg, ul. Sienkiewicza 38/68 dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem.
2. Skarżący wnoszą o włączenie działek nr ewid. 1701/26, 1701/25, 1701/24 i 1701/23 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako ciągu zurbanizowanej zabudowy do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomyśl nad Sanem oraz do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem. Państwo Zofia i Krzysztof Mikulscy są właścicielami działki nr ewid. 1701/26.
3. Wójt Gminy Radomyśl nad Sanem po przeanalizowaniu wniesionej uwagi nie uwzględnił jej zarządzeniem Nr 99b/2013 z dnia 16 grudnia 2013r.

Po zapoznaniu się z uwagą wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem

**Rada Gminy Radomyśl nad Sanem postanawia:**

**§2**

**Nie uwzględnić uwagi** złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem, która została wniesiona na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r, poz.647 ze zm.) **przez PP. Zofię i Krzysztofa Mikulskich.**

Uzasadnienie faktyczne nieuwzględnienia uwagi:

Rada Gminy w Radomyślu nad Sanem w dniu 27 kwietnia 2011 r. podjęła Uchwałę Nr V/39/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem. Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była konieczność ochrony jakości wód gminnego ujęcia wody wobec rosnącej tendencji do rozpraszania zabudowy, poprzez zagospodarowanie tego terenu, położonego także na obszarze Natura 2000, w sposób zapewniający pogodzenie ochrony wartości przyrodniczych z walorami ekonomicznymi, przede wszystkim z uwzględnieniem już istniejącego zagospodarowania o charakterze sportowo-rekreacyjnym, które wymaga

uporządkowania i rozbudowy dla umożliwienia w przyszłości utworzenia gminnego ośrodka sportu i rekreacji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem wraz z niezbędnymi materiałami planistycznymi, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa, zgodnie z wymogami 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.

Obszar objęty opracowaniem planu zajmuje powierzchnię około 15ha, ma nieregularny wydłużony kształt o długości około 650m. Położony jest na północ od centrum miejscowości, obejmuje teren gminnego ujęcia i stacji uzdatniania wody oraz część obszaru objętego strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody pitnej położonego pomiędzy terenem lasów a osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Armii Krajowej”, oraz terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Półnki”.

W południowo-zachodniej części terenu znajduje się ogrodzony i urządzony teren gminnego ujęcia wody ze studniami i Stacją Uzdatniania Wody dla wodociągu grupowego „Radomyśl”, z którego korzystają mieszkańcy Radomyśla, Żabna, Woli Rzeczyckiej, Kępy Rzeczyckiej, Okrągłej, a docelowo również Dąbrowy Rzeczyckiej, Rzeczycy Długiej i Musikowa. Pobór wody podziemnej z dwóch studni wierconych S-2 (podstawowej) i S-1 (awaryjnej) odbywa się zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym wydanym przez Starostę Stalowowolskiego. Wokół studni zlokalizowanych w obrębie Stacji Uzdatniania Wody obowiązują zasady zagospodarowania terenu jak w obrębie wewnętrznej strefy ochrony bezpośredniej. Ochrona tego terenu przed zanieczyszczeniem wód poprzez niekontrolowane zainwestowanie terenów sąsiednich jest podstawowym celem opracowania niniejszego planu.

Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w szczególności określone zostało przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające te tereny, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego w taki sposób aby pozostawało w zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonego w Studium i nie naruszało ustaleń Studium

W granicach planu zostały ustalone następujące tereny o różnych funkcjach: teren ujęcia wody, usług sportu i rekreacji, także zabudowy usługowej związanej z usługami sportu i parkingu dla samochodów możliwie najdalej oddalone od terenu ujęcia wody, teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej, tereny zieleni leśnej, izolacyjnej z możliwością zalesienia oraz izolacyjnej, tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz stacji transformatorowej.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego zgodne są z ustaleniami i polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomyśl nad Sanem i prowadzoną przez samorząd gminny.



Do wniesionych wniosków oraz uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” odniesiono się w sporządzonych wcześniej analizach. Sporządzona analiza wniosków wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem, stanowiąca załącznik do zarządzenia Wójta Gminy Radomyśl nad Sanem w sprawie rozpatrzenia wniesionych wniosków w swej treści zawiera m.in. charakterystykę i zakres wniosków i informacji jakie wpłynęły po ogłoszeniu o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego „Niwka”.

Wójt Gminy Radomyśl nad Sanem po przeanalizowaniu wniosków do zmiany Studium i planu miejscowego „Niwka” od osób prywatnych, oraz uwag do projektu zmiany Studium i projektu planu miejscowego, które dotyczyły w obydwu przypadkach tego samego problemu włączenia wnioskowanych działek do terenów budowlanych, nie uwzględnił ich zarządzeniami Nr 99b/2013 z dnia 16 grudnia 2013r. uzasadniając że w opracowywanej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Radomyśl nad Sanem a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wnioskowane działki przeznaczone zostały pod kontynuację istniejącego zagospodarowania, czyli zieleń izolacyjną z możliwością zalesienia w celu zapewnienia ochrony jakości wód gminnego ujęcia wody poprzez zagospodarowanie tego terenu w sposób zapewniający pogodzenie ochrony wartości przyrodniczych terenu z walorami ekonomicznymi, przede wszystkim z uwzględnieniem już istniejącego zagospodarowania o charakterze sportowo-rekreacyjnym, oraz ochrony walorów przyrodniczych tego terenu w taki sposób aby stanowiły strefę buforową ograniczającą ewentualne negatywne oddziaływania na tereny obszaru Natura 2000, co jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy Radomyśl nad Sanem.

#### Uzasadnienie prawne nieuwzględnienia uwagi:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym sprawy ładu przestrzennego, w tym ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, należą do zadań własnych gminy i są one rozstrzygane głównie przez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.).

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 współzycia społecznego.

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 wynika bezpośrednio z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy powinno się uwzględniać w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby ludzi niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych. Jednakże naczelną zasadą jest zrównoważony rozwój i zachowanie ładu przestrzennego.

Wymagania ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1) wynikają z przepisów prawa, w tym z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Odnosząc się do walorów krajobrazowych wpływ na kształtowanie tych walorów mają przepisy ustawy o ochronie przyrody, wprowadzają definicję pojęcia „ochrona krajobrazowa” – to zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu oraz obszarów które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, a obszar objęty planem miejscowym Niwka właśnie położony jest na obszarze chronionym Natura 2000 i podlega ochronie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem w sposób prawidłowy określa przeznaczenie terenów i zasady jego zagospodarowania, uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi podlegającymi ochronie. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne sposoby i warunki zagospodarowania nieruchomości. Oznacza to, że plan zagospodarowania przestrzennego nie decyduje o podmiotowym ale o przedmiotowym zakresie korzystania z nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 1, art. 6 ust. 2, art. 14 ust. 1 i art. 15 ust. 2 ww. ustawy decyduje o tym w jaki sposób można zagospodarować nieruchomość, nie zaś kto może tę nieruchomość zagospodarować, w postępowaniu planistycznym nie są przesądzone kwestie własności gruntu.

Przeciwdziałając obawie przed skutkami uchwalenia planu miejscowego w postaci ewentualnego ograniczenia prawa własności, ustawodawca w ustawie o planowaniu przestrzennym (art. 36) wprowadził rozwiązania mające na celu ochronę interesów właścicieli przed niekorzystnymi dla nich skutkami, wynikającymi z uchwalenia lub zmiany planu, roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

*Po rozpatrzeniu pod względem formalnym i merytorycznym wniesionej uwagi, podlega ona odrzuceniu.*

---

## Uzasadnienie

### do uchwały Nr XXXVI/308/2014 Rady Gminy w Radomyślu nad Sanem z dnia 10 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „NIWKA” w Radomyślu nad Sanem

Inicjatywa sporządzenia planu miejscowego została zawarta w uchwale Rady Gminy Radomyśl nad Sanem Nr V/39/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niwka” w Radomyślu nad Sanem.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była konieczność ochrony jakości wód gminnego ujęcia wody wobec rosnącej tendencji do rozpraszania zabudowy, poprzez zagospodarowanie tego terenu, położonego także na obszarze Natura 2000, w sposób zapewniający pogodzenie ochrony wartości przyrodniczych z walorami ekonomicznymi, przede wszystkim z uwzględnieniem już istniejącego zagospodarowania o charakterze sportowo-rekreacyjnym, które wymaga uporządkowania i rozbudowy dla umożliwienia w przyszłości utworzenia gminnego ośrodka sportu i rekreacji.

Obszar objęty opracowaniem planu zajmuje powierzchnię około 15ha, ma nieregularny wydłużony kształt o długości około 650m. Położony jest na północ od centrum miejscowości, obejmuje teren gminnego ujęcia i stacji uzdatniania wody oraz część obszaru objętego strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody pitnej położonego pomiędzy terenem lasów a osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Armii Krajowej”, oraz terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Półanki”.

W granicach planu zostały ustalone następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone w tekście i na rysunku planu następującymi symbolami literowymi:

- 1) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) US – usług sportu i rekreacji,
- 3) U – zabudowy usługowej,
- 4) KDL – dróg lokalnych,
- 5) KDD – dróg dojazdowych,
- 6) KS – parkingu,
- 7) ZL – zieleni leśnej,
- 8) ZI,ZL - zieleni izolacyjnej z możliwością zalesienia,
- 9) ZI – zieleni izolacyjnej,
- 10) W – ujęcia wody,
- 11) E – stacji transformatorowej

Ustalenia niniejszego planu miejscowego zgodne są z ustaleniami i polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radomyśl nad Sanem i prowadzoną przez samorząd gminny.

Projekt niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „NIWKA” został uchwalony na sesji Rady Gminy Radomyśl nad Sanem w dniu 9 maja 2014 roku, jednakże na skutek uchybień i niezgodności z przepisami prawa wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność uchwały. Po wniesieniu stosownych poprawek w tekście planu oraz w dokumentacji prac planistycznych projekt planu ponownie został przedstawiony do uchwalenia na sesji Rady Gminy w Radomyślu nad Sanem.