

## **Wójt Gminy Świlcza**

# **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWILCZA KIERUNKI**

Załącznik do Uchwały Nr XIX/196/2008

Rady Gminy Świlcza

z dnia 4 lipca 2008r.

Opracował:

**Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie  
Zakład Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie  
ul. Jasna 6  
20-077 Lublin**

Zespół w składzie:

**mgr inż. arch. Elżbieta Kraszewska – główny projektant – członek nr WA 097 OIU z/s w Warszawie**

**dr Monika Hurba**

**mgr inż. arch. Grażyna Dziedzic-Wiejak**

**mgr Joanna Czopek**

**mgr Justyna Strzałkowska**

konsultacje:

**dr inż. Wiesław Pięciński**

**mgr inż. Zdzisława Lechus**

**LUBLIN 2008 r.**

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

## **Wójt Gminy Świlcza**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLIV/404/2010  
Rady Gminy Świlcza  
z dnia 28 czerwca 2010 r.

# **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWILCZA**

## **KIERUNKI**

**Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa**

---

**LUBLIN 2010r.**

- 1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,
- 2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,
- 3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice
- 4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**ZMIANA NR 1/2010**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**GMINY ŚWILCZA**

**KIERUNKI**

**Załącznik Nr 1 B**  
**do Uchwały Nr XVIII/129/2012**  
**Rady Gminy Świlcza**  
**z dnia 28 lutego 2012 r.**

Opracowanie Zmiany Nr1/2010 - zespół projektowy w składzie:

**mgr inż. arch. Gabriela Gołuch – projektant– członek POIU z siedzibą w Katowicach nr KT 175**  
**mgr inż. arch. Izabella Orłowska – projektant – członek POIU z siedzibą w Katowicach nr KT 200**  
**mgr Janina Nowak**  
**mgr inż. Jan Kluzek**  
**mgr inż. Leszek Woś**

**RZESZÓW 2012r.<sup>2)</sup>**

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**ZMIANA NR 2/2010**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**GMINY ŚWILCZA**

**KIERUNKI**

**Załącznik Nr 1B**  
**do Uchwały Nr XXIV/190/2012**  
**Rady Gminy Świlcza**  
**z dnia 27 lipca 2012 r.**

*Opracowanie Zmiany Nr2/2010 - zespół projektowy w składzie:*

**mgr inż. arch. Małgorzata Łapeta – projektant– członek POIU z siedzibą w Katowicach nr KT 336**

**mgr inż. arch. Piotr Łapeta – projektant – członek POIU z siedzibą w Katowicach nr KT 337**

**ŚWILCZA 2012 r. <sup>3)</sup>**

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**ZMIANA NR 1/2012**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**GMINY ŚWILCZA**

**KIERUNKI**

**Załącznik Nr 1 B**  
**do Uchwały Nr ...../...../.....**  
**Rady Gminy Świlcza**  
**z dnia ..... r.**

Opracowanie Zmiany Nr1/2012- zespół projektowy w składzie:

**mgr inż. arch. Gabriela Gołuch – projektant– członek POIU z siedzibą w Katowicach nr KT 175**

**mgr inż. arch. Izabella Orłowska – projektant – członek POIU z siedzibą w Katowicach nr KT 200**

**mgr Janina Nowak**

**mgr inż. Jan Kluzek**

**mgr inż. Leszek Woś**

**RZESZÓW 2013r.<sup>4)</sup>**

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

Projekt Zmiany Studium zatwierdzony Uchwałą Nr XIX/196/2008 Rady Gminy Świlcza z dnia 4 lipca 2008r.

Opracował:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie  
Zakład Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie  
ul. Jasna 6  
20-077 Lublin

Zespół w składzie:

mgr inż. arch. Elżbieta Kraszewska – główny projektant – członek nr WA 097 OIU z/s w Warszawie

dr Monika Hurba

mgr inż. arch. Grażyna Dziedzic-Wiejak

mgr Joanna Czopek

mgr Justyna Strzałkowska

konsultacje:

dr inż. Wiesław Pięciński

mgr inż. Zdzisława Lechus

Projekt Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świlcza Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa wykonano w A-Z Pracowni Kształtowania Przestrzeni w Lublinie przez zespół głównego projektanta w składzie: mgr inż. Anna Chrzanowska i mgr Zbigniew Borchulski.<sup>1)</sup>

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,

2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,

3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice

4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

	strona
II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	8
2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	9
2.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	20
2.4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	23
2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	24
2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	29
2.7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM	29
2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJACE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400m <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	29
2.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	30
2.10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	31
2.11. OBSZARY NARAZNE NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	31
2.12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	31
2.13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 Z PÓŻN. ZM.)	32
2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	32
2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	32
2.16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE	32
III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	33

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Gminy w Świlczy uchwałą Nr III/29/2002 z dnia 30 grudnia 2002r. uchwaliła Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza sporządzonego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) uchyliła w/w ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym i zmieniła m.in. wymagania co do wymaganej treści Studium. Zostało ponadto wydane rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz. 1233). Zmienione wymagania zawartości Studium, doprecyzowany zakres projektu Studium oraz zgłoszone wnioski przesądziły o potrzebie zmiany Studium. Rady Gminy Świlcza w dniu 8 grudnia 2005r. podjęła uchwałę Nr XXX/254/2005 o przystąpieniu do sporządzenia zmian Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza. Podjęcie tej uchwały poprzedziło sporządzenie oceny aktualności Studium, która potwierdziła konieczność sporządzenia zmiany Studium, w szczególności „ze względu na pojawienie się nowych możliwości rozwojowych Gminy, głównie z uwagi na zainteresowanie terenem Gminy inwestorów zewnętrznych oraz coraz szerszy rozwój ościennego Rzeszowa” oraz „z powodu potrzeby uzupełnienia jego ustaleń zgodnie wymogami obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Zakres niezbędnych zmian uwzględniających wymagania obecnie obowiązującej ustawy oraz jej przepisów wykonawczych wpłynęły na kształt części tekstowej Kierunków Studium.

Obecną gminę Świlcza tworzy 9 miejscowość: Bratkowice, Bzianka, Dąbrowa, Mrowła, Rudna Wielka, Świlcza, Trzciana i Woliczka. Rozpościera się ona na 112,2km<sup>2</sup>. Liczy przeszło 15 tysięcy mieszkańców. (Wg Rocznika statystycznego woj. podkarpackiego z 2005r. pow. gminy 128km<sup>2</sup>, ludność 18652 mieszkańców. Z dniem 1 stycznia 2008r. do miasta Rzeszów przyłączona została pozostała część sołectwa Przybyszówka, co zmieniło powierzchnię oraz liczbę ludności gminy).

### 2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Podstawowym kierunkiem i strategicznym celem gminy Świlcza jest dążenie do zapewnienia ludności tej gminy odpowiedniego dla jej aspiracji poziomu życia, stworzenie warunków do rozwoju społecznego, gospodarczego, systemu infrastruktury technicznej. Podstawa tej działalności jest zrównoważony rozwój, integrujący działania polityczne, gospodarcze i społeczne z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Jednym z kierunków polityki przestrzennej gminy, wynikającym z położenia w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego – Rzeszowa, jest umożliwienie inwestowania w szerokim zakresie. W udostępnieniu maksymalnej ilości terenów pod nowe inwestycje, stworzeniu dogodnych warunków do inwestowania należy widzieć szansę dla rozwoju gospodarczego gminy, który spowoduje w konsekwencji podniesienie poziomu życia mieszkańców. Bliskość ośrodka wojewódzkiego, posiadającego wykwalifikowaną kadrę naukową, gospodarczą, której można zaproponować miejsca pracy,

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

zamieszkania poprzez wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych jest szansą rozwoju gminy. Dla gminy podmiejskiej, będącej jednocześnie zapleczem żywieniowym miasta, do którego przylega, rozwój rolnictwa pozostaje również ważnym czynnikiem rozwoju.

## **2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

### **2.2.1. Ustalenia ogólne dla całego obszaru gminy**

Przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego gminy, określona na rysunku struktura przestrzenna, wskazują potencjalne możliwości wykorzystania przestrzeni. Zagospodarowywanie poszczególnych terenów powinno być uwarunkowane realizacją systemów infrastruktury technicznej, w szczególności grupowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. W kształtowaniu przestrzeni wskazuje się utrzymanie pasmowego zagospodarowania gminy Świlcza, uwarunkowanego istniejącym układem komunikacyjnym. Należy przyjąć zasadę niewychodzenia z zabudową wielorodzinną o wysokiej intensywności poza wyznaczone już uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego terenów oraz na zachód od planowanej drogi ekspresowej S19.

### **2.2.2. Ustalenia dla kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej i użytkowania poszczególnych obszarów (przeznaczenie terenów, wskaźniki dotyczące ich zagospodarowania i użytkowania)**

**M/U** – obszary zabudowane i wskazane do zainwestowania na zasadzie kontynuacji o dominującym przeznaczeniu mieszkalnym.

- ⌚ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług publicznych, usług sakralnych oraz usług komercyjnych.
- ⌚ Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość budynków nie większą niż 10m nad poziom terenu i minimalna powierzchnię działki 600m<sup>2</sup>.
- ⌚ Dla zabudowy usługowej ustala się wysokość nie większą niż 12m nad poziom terenu.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych lub na działkach zabudowy mieszkaniowej.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na zieleń o różnym charakterze.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcję usług sportu i rekreacji.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenu.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej, w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

**P-U-M** – obszary wskazane do zabudowy produkcyjno-składowo-usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych.

- ⌚ Tereny intensywnej aktywności gospodarczej z zakresu usług komercyjnych, produkcji i przemysłu, składów, magazynów, baz transportu i logistyki, stacji paliw.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie wydzielonych zespołów tej zabudowy, oddzielone od funkcji uciążliwych terenami zieleni izolacyjnej.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizowanie obiektów sportowych typu: baseny, pływalnie, korty tenisowe, boiska sportowe, hale gimnastyczne.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>;
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod objekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne.
- ⌚ Nie określa się minimalnej powierzchni działek, ich parametry powinny umożliwiać racjonalne zagospodarowanie działki.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości.
- ⌚ Wysokość zabudowy nie wyższa niż 20m nad poziom terenu. Dopuszcza się w związku z wymaganiami technologicznymi odstępstwa.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenu.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

**U – tereny zabudowy usługowej** obszar lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

- ⌚ usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod objekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne.
- ⌚ Nie określa się minimalnej powierzchni działek, ich parametry powinny umożliwiać racjonalne zagospodarowanie działki.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości.
- ⌚ Wysokość zabudowy nie wyższa niż 20m nad poziom terenu z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów w związku z wymaganiami technologicznymi.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie infrastruktury technicznej w oparciu o zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- ⌚ Minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

## **P - tereny produkcyjno - składowe**

- ⌚ Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenu intensywnej aktywności gospodarczej z zakresu działalności produkcyjnej, składów itp., bez prawa zabudowy mieszkaniowej.
- ⌚ Jako podstawowe zagospodarowanie ustala się funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe, obejmujące w szczególności: przemysł mechaniki precyzyjnej, przemysł motoryzacyjny i lotniczy, przemysł metalurgiczny, przemysł elektroniczny, przetwórstwo drewna, przemysł materiałów budowlanych, inne pochodne do ww. branż.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, np. parkingi, garaże.
- ⌚ Nie określa się minimalnej powierzchni działek, ich parametry powinny umożliwiać racjonalne zagospodarowanie działki.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości.
- ⌚ Wysokość zabudowy nie wyższa niż 20m nad poziom terenu, za wyjątkiem punktowych urządzeń i obiektów związanych z technologią działalności prowadzonej na terenie.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach

## **P-1 – tereny produkcyjno-logistyczne**

- Tereny w miejscowości Dąbrowa przeznacza się pod działalność produkcyjno-logistyczną, bez prawa zabudowy mieszkaniowej.
- Ustala się następujące zasady zagospodarowania i parametry zabudowy produkcyjno-logistycznej:
  - minimalna powierzchnia działki – 10000m<sup>2</sup>, o minimalnej szerokość frontu działki 50m,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni całkowitej,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70% powierzchni całkowitej,
  - maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej – 25m,
- Dopuszcza się przeznaczenie terenu na zieleń o charakterze izolacyjnym krajobrazowym i dekoracyjnym,
- Zachowuje się seminaturalne środowiskowo i przyrodę związaną z suchą doliną i okresowym ciekim wodnym, z możliwością wzbogacenia biologicznego, zakazując na całym obszarze przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- Ustala się zachowanie istniejącej rzeźby terenu – poza rejonami budynków produkcyjnych i dróg,

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- Dopuszcza się scalenia i podziały zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi oraz minimalnymi parametrami działek,
- Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, np. parkingi, garaże, drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania urbanistyczne z zaprojektowaniem obsługi komunikacyjnej wewnątrz wydzielania P-1 oraz z powiązaniem zewnętrznymi, szczególnie z drogą krajową A-4 poprzez zjazd publiczny zaprojektowany jako dwupoziomowy i zlokalizowany na granicy administracyjnej dwóch gmin w km 577+734; układ komunikacyjny terenu, powiązany z systemem dróg gminnych wojewódzkich i krajowych – zapewni optymalną obsługę w tym zakresie przeznaczenia produkcyjno-logistycznego,
- Obowiązuje wyposażenie w pełną obsługę infrastrukturalną dla zapewnienia realizacji funkcji przemysłowo-logistycznej; zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne,
- Dopuszcza się etapowanie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.<sup>1)</sup>

### **P-U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej**

- ⌚ Tereny intensywnej aktywności gospodarczej z zakresu usług komercyjnych i bez prawa zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkalnictwa zbiorowego.
- ⌚ Dopuszcza się realizacje obiektów usług publicznych.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.
- ⌚ Na terenie o dominującej funkcji aktywności gospodarczej ustala się usługi informatyczne, usługi badawczo-rozwojowe, centra telefoniczne, usługi z zakresu księgowości, handlu, gastronomii, administracji i obsługi biurowej, rzemiosła, usługi logistyczne i dystrybucyjne i inne.
- ⌚ Jako równoważne zagospodarowanie ustala się funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe, obejmujące w szczególności: przemysł mechaniki precyzyjnej, przemysł motoryzacyjny i lotniczy, przemysł metalurgiczny, przemysł elektroniczny, przetwórstwo drewna, przemysł materiałów budowlanych, inne pochodne do ww. branż.
- ⌚ Dla zabudowy usługowej ustala się wysokość nie większą niż 15m nad poziom terenu, za wyjątkiem punktowych urządzeń i obiektów związanych z technologią działalności prowadzonej na terenie.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na zieleń o różnym charakterze.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcję usług sportu i rekreacji.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

## **1P/U - obszar wskazany do rozwoju zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej**

- ⌚ tworzenie warunków dla lokalizacji nowych zakładów produkcyjnych, składów, baz i magazynów z możliwością przeznaczenia części obszaru pod zabudowę usługową,
- ⌚ ustala się wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
- ⌚ zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- ⌚ zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- ⌚ dopuszcza się scalenia i podziały zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi oraz z zachowaniem powierzchni działki nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki nie mniejszej niż 20 m,
- ⌚ dopuszcza się urządzenie terenów zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej przy granicy z obszarami zabudowy mieszkaniowej M/U i 1M/U,
- ⌚ w planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy zawrzeć ustalenia dotyczące:
  - ⌚ liczby miejsc do parkowania stosownej do funkcji i wielkości obiektu, lecz nie mniejszej niż:
    - ⌚ 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych na jedną zmianę w obiektach produkcyjnych, składach, bazach i magazynach plus jedno miejsce dodatkowe
    - ⌚ 1 miejsce do parkowania na 30 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych, plus jedno miejsce dodatkowe
  - ⌚ kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie i krajobraz, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych oraz wymagań w zakresie geometrii dachu z uwzględnieniem funkcji przemysłowej lub usługowej obiektów,
  - ⌚ parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, takich jak:
    - ⌚ maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z dopuszczeniem realizacji obiektów związanych z technologią i infrastrukturą techniczną stanowiących dominanty wysokościowe o wysokości nie większej niż 30 m,
    - ⌚ maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70%,
    - ⌚ minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%,
    - ⌚ wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 0,1 - 1,8.<sup>3)</sup>

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**1P/U/UC** - obszar wskazany pod zabudowę magazynową i składową, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> jako główne kierunki zagospodarowania, na których:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg publicznych o charakterze lokalnym i dojazdowym, dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, murów oporowych, nośników reklamowych, itp. budynków i budowli towarzyszących przewidywanej funkcji terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni towarzyszącej przewidywanym funkcjom terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi tego obszaru, terenu gminy oraz o zasięgu ponad gminnym;
- 4) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy o funkcjach głównych kierunków zagospodarowania nie powinna być mniejsza niż 0,5 ha; dla zabudowy infrastrukturalnej dopuszcza się działki o mniejszej powierzchni wynikającej z zasięgu obsługi i technologii;
- 5) wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 20 m nad poziom terenu; dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów infrastruktury technicznej do 40 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni terenu;
- 7) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 80% powierzchni terenu przeznaczanego pod funkcje głównych kierunków zagospodarowania;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 3,0 - dla działki budowlanej.<sup>4)</sup>

**1UC/U/P i 2UC/U/P** – obszary wskazane pod zabudowę usługową, handlową, z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - jako głównych kierunków zagospodarowania, na których:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym drogi publiczne lokalne i dojazdowe, drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, garaże itp.
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi tych obszarów, terenu gminy oraz o zasięgu ponad gminnym.
- 3) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy o funkcjach głównych kierunków zagospodarowania nie powinna być mniejsza niż 1 ha; dla zabudowy infrastrukturalnej dopuszcza się działki o mniejszej powierzchni wynikającej z zasięgu obsługi i technologii.
- 4) wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 40 m nad poziom terenu, licząc od strony południowej budynków; z pozostałych stron może być o kilka metrów wyższa w związku z naturalnym ukształtowaniem terenu. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów infrastruktury technicznej, a także dla wolno stojących nośników reklamowych.
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni terenu.
- 6) powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 80% powierzchni terenu przeznaczanego pod funkcje głównych kierunków zagospodarowania.

**IU** – obszar wskazany pod zabudowę usługową i handlową - jako główny kierunek zagospodarowania, na którym:

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- 1) *dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym drogi publiczne lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, garaże itp.*
- 2) *dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi tego obszaru, terenu gminy oraz o zasięgu ponad gminnym.*
- 3) *minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy o funkcjach głównych kierunków zagospodarowania nie powinna być mniejsza niż 0,5 ha; dla zabudowy infrastrukturalnej dopuszcza się działki o mniejszej powierzchni wynikającej z zasięgu obsługi i technologii.*
- 4) *wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 18 m nad poziom terenu. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów infrastruktury technicznej, a także dla wolno stojących nośników reklamowych.*
- 5) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni terenu.*
- 6) *powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 60% powierzchni terenu przeznaczonego pod funkcje głównych kierunków zagospodarowania.<sup>2)</sup>*

#### **U-M – tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej obszary potencjalnego rozwoju usług i mieszkalnictwa.**

- ⌚ Tereny intensywnej aktywności gospodarczej z zakresu usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.
- ⌚ Dopuszcza się realizację obiektów usług publicznych.
- ⌚ Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się wysokość nie większą niż 20m nad poziom terenu.
- ⌚ Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość nie większą niż 10m nad poziom terenu i minimalna powierzchnie działki 600m<sup>2</sup>.
- ⌚ Dla zabudowy usługowej ustala się wysokość nie większą niż 12m nad poziom terenu z dopuszczeniem odstępstw w uzasadnionych technologia przypadkach.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na zieleń o różnym charakterze.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcję usług sportu i rekreacji.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach

#### **Mn-I – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z dopuszczeniem zabudowy usługowej**

- ⌚ Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności nie przekraczającej poziomu 0,3.

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- ⌚ Dopuszcza się realizację obiektów usług komercyjnych i nieuciążliwej działalności produkcyjnej.
- ⌚ Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość nie większą niż 10m nad poziom terenu i minimalna powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup>.
- ⌚ Dla zabudowy usługowej ustala się wysokość nie większą niż 12m nad poziom terenu.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na zieleń o różnym charakterze.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcję usług sportu i rekreacji.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach

### **1M/U obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny wskazane do jej uzupełnień z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych.**

- ⌚ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- ⌚ ustala się wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
- ⌚ zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- ⌚ zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- ⌚ dopuszcza się scalenia i podziały zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi oraz z zachowaniem powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki nie mniejszej niż 20 m,
- ⌚ w planie miejscowym sporządzonym dla tego obszaru należy zawrzeć ustalenia dotyczące:
  - ⌚ liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż dwa miejsca do parkowania na budynek mieszkalny oraz nie mniejszej niż jedno miejsce do parkowania na 30 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych, plus jedno miejsce dodatkowe,
  - ⌚ kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie i krajobraz, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych oraz wymagań w zakresie geometrii dachu,

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

⌚ parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, takich jak:

- ⌚ maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
- ⌚ maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 40%,
- ⌚ minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,
- ⌚ wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 0,1 – 1,4. <sup>3)</sup>

#### **MR/I – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej**

- ⌚ Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.
- ⌚ Dopuszcza się realizację obiektów usług komercyjnych i nieuciążliwej działalności produkcyjnej.
- ⌚ Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość nie większą niż 10m nad poziom terenu i minimalna powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup>.
- ⌚ Dla zabudowy usługowej ustala się wysokość nie większą niż 12m nad poziom terenu.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na zieleń o różnym charakterze.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcję usług sportu i rekreacji.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

**MR-UT – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, zabudowy turystyczno-rekreacyjnej** obszary rolne wskazane do rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej, wypoczynkowej, gospodarstw agroturystycznych, turystyki wiejskiej, realizacji różnych form zabudowy wypoczynkowo-turystycznej, związanej z funkcją rolną obszaru.

- ⌚ Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń umożliwiających realizację przedsięwzięć komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki.
- ⌚ Zabudowa powinna być harmonijnie wkomponowana w krajobraz naturalny i kulturowy, nawiązywać do tradycji budowlanych obszaru.
- ⌚ Realizacja zabudowy wymaga bezwzględnie wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
- ⌚ Zabudowa nie może przekraczać wysokości powyżej 10m nad poziom terenu z dopuszczeniem odstępstw w uzasadnionych przypadkach.
- ⌚ Na wydzielonych funkcjonalnie działkach zabudowy należy utrzymać min. 60% powierzchni biologicznie czynnej.

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,

2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,

3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice

4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

### **MR – tereny zabudowy zagrodowej**

- ⌚ Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.
- ⌚ Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się wysokość nie większą niż 10m nad poziom terenu i minimalna powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup>.
- ⌚ Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%.
- ⌚ Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
- ⌚ Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, np. parkingi, garaże.
- ⌚ Obowiązuje wyposażenie w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych.
- ⌚ minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi klasy D i L wynosi 6m, dróg klasy Z – 10m, od pozostały dróg należy stosować wymagania przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

**R – tereny rolne z przewagą gleb chronionych wyłączone z zabudowy** obszary rolne bez prawa zabudowy. Obszary obejmują grunty rolne i użytki zielone z przewagą gleb o wysokich klasach bonitacyjnych, gleb pochodzenia organicznego, grunty zmeliorowane.

- ⌚ W obszarach wyklucza się jakąkolwiek zabudowę za wyjątkiem urządzeń, sieci obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, bądź niezbędnego dla funkcjonowania gminy układu komunikacyjnego.
- ⌚ Dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń i zabezpieczeń przed skutkami powodzi, w tym zbiorników retencyjnych.
- ⌚ Dopuszcza się działania budowlane (remonty, przebudowę, rozbudowę, modernizacje) znajdującej się w obszarze zabudowy zagrodowej jedynie w ramach istniejących działek siedliskowych.
- ⌚ Ustala się i ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzenia nowych nasadzeń w ramach uzupełnienia biologicznej zabudowy cieków wodnych.

**R/W-UT – tereny rolne z dopuszczeniem funkcji rekreacyjno-turystycznej z dopuszczeniem realizacji zbiorników wodnych** obszary rolne z dopuszczeniem przeznaczenia rekreacyjno-turystycznego. Dopuszcza się realizację zbiorników wodnych użytkowanych na cele rekreacyjno-turystyczne. W rejonie operacyjnym lotniska realizacje, zgodne z funkcją obszaru, powinny spełniać wymagania przepisów w zakresie prawa lotniczego, w szczególności zapewniać ochronę rejonu przed nadmiernym grupowaniem ptactwa.

**L – obszary leśne.**

**RL – tereny przeznaczone pod zalesienie** obszary wskazane do potencjalnych zalesień.

**RL-UT – tereny do zalesienia z dopuszczeniem funkcji turystycznej** – na terenach dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z turystyką wg wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jednak nie więcej niż 20% powierzchni ogólnej terenu przeznaczonego pod zalesienie.

**RE – obszary wchodzące w zespół Przyrodniczego Systemu Gminy tereny wskazane jako ekologiczna obudowa rzek i cieków bez prawa zabudowy kubaturowej.**

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**RE-I – tereny o podstawowej funkcji ekologicznej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej** obszary wchodzące w skład Przyrodniczego Systemu Gminy z dopuszczeniem inwestycji kubaturowych mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. W obszarze zabrania się lokalizacji obiektów i urządzeń wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, służącej obsłudze obszaru i sąsiadujących z nim miejscowości. Wymagane jest zapewnienie na każdej działce inwestorskiej min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

**RE-UT – tereny o podstawowej funkcji ekologicznej z dopuszczeniem zainwestowania turystyczno-rekreacyjnego** obszar doliny rzeki Mrowli w pasie Rynny (Pradoliny) Podkarpackiej – równoleżnikowego, płaskiego obniżenia szerokości 4-6km –obszar wskazany do utworzenia w jego najcenniejszej części, na zachód od Miejscowości Mrowla Zespołu Przyrodniczo-Krajoznawczego. W obszarze dopuszczone jest utworzenie kompleksu przyrodniczo-rekreacyjnego, uzupełnionego urządzeniami turystyki. W zagospodarowaniu obszaru bezwzględne pierwszeństwo mają zasady ochrony przyrody. We wschodniej części obszaru dopuszcza się w sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni ścieków lokalizacje obiektów i urządzeń związanych z utylizacją nieczystości pod warunkiem niepowiększania obszaru oddziaływania oczyszczalni na środowisko przyrodnicze. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z turystyką wg wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jednak nie więcej niż 5% powierzchni ogólnej terenu.

*1WS/ZP, 2WS/ZP i 3WS/ZP – tereny wód powierzchniowych z zielenią towarzyszącą urządzoną, z dopuszczeniem małej architektury, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych o utwardzonej nawierzchni, urządzeń sportowych, rekreacyjnych i wypoczynkowych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, kładek pieszych, przejazdów/mostów, budowli wodnych, miejsc postojowych dla samochodów.<sup>2)</sup>*

**MR-RP – tereny zabudowy zagrodowej, produkcji rolnej z dopuszczeniem funkcji turystycznej**

- ⌚ Dopuszcza się prowadzenie specjalistycznej produkcji rolniczej oraz usług i działalności związanej z wytwarzaniem i przetwórstwem ekologicznej żywności.
- ⌚ Dopuszcza się prowadzenie usług w szeroko pojętym zakresie ochrony zdrowia, fizjoterapii i kosmetologii.
- ⌚ Dopuszcza się prowadzenie upraw winorośli i ich działalności związanej z przetwórstwem.
- ⌚ Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń umożliwiających realizację przedsięwzięć komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi turystyki.
- ⌚ Zabudowa powinna być harmonijnie wkomponowana w krajobraz naturalny i kulturowy, nawiązywać do tradycji budowlanych obszaru.
- ⌚ Realizacja zabudowy wymaga bezwzględnie pełnego wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
- ⌚ Zabudowa nie może przekraczać wysokości powyżej 10m nad poziom terenu.
- ⌚ Na wydzielonych funkcjonalnie działkach zabudowy należy utrzymać min. 60% powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenach odkrywkowej eksploatacji kruszywa naturalnego należy zapewnić:

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- ⌚ możliwość wykonywania uprawnień określonych w koncesjach;
- ⌚ warunki zachowania bezpieczeństwa powszechnego;
- ⌚ wymogi ochrony środowiska, w tym ochrony złóż;
- ⌚ warunki zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- ⌚ tereny po działalności górniczej wymagają rekultywacji.

### **2.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Ochrona środowiska przyrodniczego przed degradacją stanowi jedno z najtrudniejszych a zarazem najpilniejszych zadań. Przeciwdziałania skutkom zanieczyszczeń środowiska wymaga nowego podejścia do problemów jego ochrony. U jego podstaw powinno leżeć przekonanie, że:

- dalszy rozwój społeczno-gospodarczy nie będzie możliwy bez ochrony wszystkich ważnych elementów tego środowiska,
- zagospodarowanie przestrzeni powinno się odbywać w oparciu o szeroko rozumiany ekorozwój, oznaczający dostosowanie rozwoju gospodarczego do uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- ochrona środowiska nie jest celem samym w sobie, lecz warunkuje i współistnieje w wielu dziedzinach ludzkiej aktywności,
- działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego nie mogą się koncentrować na likwidacji już zaistniałych zagrożeń ekologicznych, lecz przede wszystkim powinny dotyczyć działań eliminujących rzeczywiste przyczyny degradacji środowiska przyrodniczego.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów należy:

- prowadzić politykę proekologiczną,
- dążyć do zwiększenia lesistości gminy,
- uporządkować gospodarkę wodno-ściekową,
- zapewnić drożność sieci melioracyjnych,
- stosować sortowanie odpadów komunalnych,
- prowadzić edukację ekologiczną.

Działania mające na celu ochronę przyrody powinny zmierzać do:

- zachowania różnorodności biologicznej,
- zapewnienia ciągłości gatunków,
- ochrony walorów krajobrazowych.

Celowe byłoby objęcie ochroną planistyczną, w zależności od potrzeb i możliwości, Przyrodniczego Systemu Gminy, który tworzą:

- obszary węzłowe
- korytarze ekologiczne
- sięgacze ekologiczne

#### **Ustalenia dotyczące Systemu Przyrodniczego Gminy**

1. System Przyrodniczy Gminy Świlcza obejmuje otwarty układ przyrodniczo-przestrzenny powiązany z obszarami różnej rangi znajdującymi się w otoczeniu gminy, którego podstawę stanowią lasy, doliny rzeczne i tereny podmokłe, powiązane funkcjonalnie i spełniające funkcje węzłów ekologicznych zasilających przyrodniczo

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

obszary sąsiednie oraz różnej rangi korytarzy ekologicznych będących ciągami siedliskowymi umożliwiającymi wielokierunkowe przemieszczanie się roślin i zwierząt.

2. System Przyrodniczy Gminy Świlcza tworzą:

- 1) lokalne węzły ekologiczne – kompleksy leśne, w szczególności w północnej części gminy (Bratkowice);
- 2) dolina rzeki Mrowli - korytarz lokalny;
- 3) sięgacze ekologiczne - wąwozy i suche doliny

3. W obszarach zaliczonych do Systemu Przyrodniczego Gminy obowiązuje:

- 7) harmonizowanie użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi;
- 8) uwzględnianie tradycji lokalnego budownictwa, przy projektowaniu nowej zabudowy;
- 9) zachowanie tradycyjnego układu przestrzennego jednostek osadniczych;
- 10) zachowanie naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i ciągów leśnych;
- 11) zachowanie przyrodniczych powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej gminy oraz w najbliższym otoczeniu;
- 12) dostosowanie składu gatunkowego lasów i zalesień do siedlisk naturalnych oraz upraw rolniczych do kompleksów rolniczej przydatności gleb;
- 13) przeciwdziałanie erozji wodnej poprzez zalesienia, zakrzewienia i zadarnienia ochronne na zboczach o nachyleniu przekraczającym 15%, utwardzenie dróg dojazdowych do pól oraz odpowiednią agrotechnikę;
- 14) zachowanie i ochrona stałych i okresowych naturalnych wpływów wód podziemnych (źródła, obszary źródliskowe).

4. Z systemu przyrodniczego gminy należy wykluczyć:

- 1) lokalizację wszelkich inwestycji mogących naruszyć równowagę ekologiczną, a w szczególności przemysłu, ferm przemysłowego tuczu trzody chlewnej, magazynów, składów i baz oraz arterii komunikacyjnych i linii wysokiego napięcia, z wyjątkiem niezbędnych przejść przez system po jak najkrótszej trasie;
- 2) składowanie odpadów komunalnych i przemysłowych oraz lokalizację wylewisk gnojowicy;
- 3) zabudowę dolin rzecznych, za wyjątkiem obiektów gospodarki wodno-ściekowej, rybackiej i koniecznej liniowej infrastruktury technicznej i komunalnej;
- 4) tworzenie nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do przebiegu dolin rzecznych oraz wąwozów i suchych dolin;
- 5) zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem koniecznej infrastruktury technicznej i komunalnej;
- 6) lokalizację obiektów budowlanych zmniejszających lub zasadniczo zmieniających naturalny krajobraz przyrodniczy lub tradycyjny krajobraz kulturowy, w szczególności elektrowni wiatrowych.

5. W obszarze systemu przyrodniczego gminy dopuszcza się:

- 1) lokalizację małych zbiorników wodnych dla potrzeb energetycznych, agroturystyki i rekreacji, pod warunkiem pozostawienia od 50% do 70% obrzeży z zabudową ekologiczną;
- 2) lokalizację szlaków rowerowych i miejsc wypoczynku, poza obszarami kompleksów leśnych pełniących funkcję lokalnych węzłów ekologicznych;
- 3) zwiększanie zasobów środowiska i bioróżnorodności terenu poprzez zalesienia gruntów nieprzydatnych do produkcji rolniczej oraz utrzymanie istniejących i zakładanie nowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, śródłukowych i przydrożnych;

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- 4) modernizację rzek i systemów melioracji szczegółowych w dolinach, w zakresie nie zagrażającym trwałości biocenoz i przyrodniczych powiązań funkcjonalno-przestrzennych.
- 5) Ochrona planistyczna na obszarach projektowanych do objęcia ochroną jako obszar o znaczeniu międzynarodowym, rezerwat przyrody lub obszar chronionego krajobrazu obowiązuje do czasu ich usankcjonowania prawnego.

W Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” PLB180005 wszelkie działania podporządkowane powinny być wymogom ochrony przyrody, ustalenia planów miejscowych powinny korespondować z ekologicznymi wymaganiami rodzajów siedlisk naturalnych, określonych w Dyrektywie Ptasiej oraz Siedliskowej Wszelkiego typu działania związane z osadnictwem, działalnością gospodarczą, inwestycjami, w tym infrastrukturalnymi, komunikacyjnymi powinna uwzględniać ochronę siedlisk przyrodniczych, roślin lub zwierząt, nie wpływać w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których został wyznaczony Obszar.

Wszelkie działania na terenach objętych prawną ochroną, tj.: Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, rezerwatu „Zabłocie”, obszaru Głównego zbiornika Wód Podziemnych powinny uwzględniać zasady określone w dokumentach wydanych dla tych obszarów.

Projekt docelowej sieci rezerwatów przewiduje utworzenie na terenie gminy Świlcza rezerwatu „Czekaj” położonego na południe od Bratkowic. Projektowany rezerwat będzie zajmował powierzchnię około 132,4ha. Celem ochrony będą zbiorowiska leśne o charakterystycznym drzewostanie.

Proponuje się także objęcie ochroną pomnikową 36 obiektów spełniających kryteria dla tego rodzaju obiektów. Są to 32 pojedyncze drzewa oraz 4 grupy drzew. W tabeli 6 zamieszczono wykaz projektowanych pomników przyrody żywej.

*Projektowane pomniki przyrody w gminie Świlcza.*

NR POMNIKA	MIEJSCOWOŚĆ	OPIS OBIEKTU
1	BRATKOWICE	dąb szypułkowy
2		lipa drobnolistna
3		kasztanowiec zwyczajny
4	MROWLA	lipa drobnolistna
5		dąb szypułkowy
6		2 lipy drobnolistne
7		jesion wyniosły
8		jesion wyniosły
9		dąb szypułkowy
10		dąb szypułkowy
11	RUDNA WIELKA	jesion wyniosły
12		lipa drobnolistna
13		jesion wyniosły
14		dąb szypułkowy
15	ŚWILCZA	dąb szypułkowy
16	TRZCIANA	2 jesiony wyniosłe
17		jesion wyniosły
18		klon zwyczajny

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

19		jawor
20		2 jesiony wyniosłe
21		jawor
22	DĄBROWA	topola biała
23		tulipanowiec amerykański
24		kasztanowiec biały
25		brzoza brodawkowata
26		lipa drobnolistna
27		jesion wyniosły
28		dąb szypułkowy
29		lipa drobnolistna
30		lipa drobnolistna
31		2 jesiony wyniosłe
32		kasztanowiec biały
33		kasztanowiec biały
34		jesion wyniosły
35		jesion wyniosły
36	BZIANKA	lipa drobnolistna

## 2.4.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Celem polityki ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu gminy jest zachowanie wartościowych zasobów tego dziedzictwa świadczących o tożsamości gminy. Realizacja polityki ochrony dziedzictwa kulturowego gminy powinna polegać na prowadzeniu gospodarki przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony tych zasobów przed utratą i niepożądanymi przekształceniami we wskazanych obszarach ochrony konserwatorskiej.

W części uwarunkowań wskazane zostały zespoły i obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej. Dla zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków pierwszeństwo we wszelkich działaniach mają wymagania konserwatorskie. Wymóg ten dotyczy obszarów, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części (w tym rozplanowanie, zabudowa i związany z nią integralnie teren i krajobraz) zachowały się w stopniu wyróżniającym ten zespół w całości układu miejscowości. wymaganiami ochrony obejmuje się zabytkowe zespoły dworsko-parkowe i kościelne w miejscowościach: Dąbrowa, Trzciana, Rudna Wielka, Bratkowice. W obszarach tych obowiązywać powinno zachowanie wymagań określonych we wpisie do rejestru zabytków oraz:

- zakaz wprowadzania nowych obiektów kubaturowych;
- nakaz utrzymania historycznej sieci dróg, alei, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych, układu wód otwartych (stojących i cieków);
- zakaz wprowadzania nowych podziałów parcelacyjnych, wytyczania nowych, kolidujących ze starym układem ciągów komunikacyjnych;
- nakaz uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej należy podjąć działania służące zachowaniu ich wysokich walorów historycznych i kulturowych. Zgodnie z ustaleniami przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w oparciu o sporządzoną

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

uprzednio gminną ewidencję zabytków należy opracować gminny program ochrony zabytków a następnie objąć obiekty i zespoły wpisane do ewidencji ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie działania w stosunku do tych obiektów należy prowadzić w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

Na rysunku Studium określono obszary wskazany do objęcia planistyczna ochroną krajobrazu kulturowego w miejscowościach: Błędowa Zgłobieńska, Trzciana, Woliczka, Bzianka. Na obszarach wskazanych do ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) ochrona historycznie ukształtowanego układu dróg, relacji przestrzennych pomiędzy zespołami zabudowy o dużych walorach zabytkowych i kulturowych;
- 2) wyznaczanie terenów nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji historycznych siedlisk;
- 3) harmonizowanie nowej zabudowy z walorami przyrodniczo-krajobrazowymi;
- 4) uwzględnianie tradycji lokalnego budownictwa, przy projektowaniu nowej zabudowy;
- 5) zachowanie tradycyjnego układu przestrzennego jednostek osadniczych;
- 6) przeciwdziałanie rozdrabnianiu historycznych podziałów własnościowych;
- 7) zachowanie panoram oraz przedpoli widokowych;
- 8) zachowanie naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i ciągów leśnych;
- 9) opiniowanie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie terenu wskazanego do objęcia ochroną.

Na obszarze stanowisk archeologicznych dopuszcza się prowadzenie upraw rolniczych ogrodowych, jednakże w sposób zapewniający ochronę przed zagrożeniami dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych (np. poprzez zakaz zbyt głębokiej orki). Dopuszcza się lokalizację inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego jedynie po uzyskaniu właściwego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków i przeprowadzenie przed inwestycją badań i prac wykopaliskowych na koszt inwestora.

## **2.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **2. 5.1. Systemy komunikacji**

#### **2.5.1.1. Drogi kołowe**

##### Autostrada A4 - symbol na rysunku KD-A

relacji Berlin-Wrocław-Kraków-Rzeszów-Lwów-Kijów jest realizowana w oparciu o wydaną decyzję o ustaleniu lokalizacji. Dla terenu autostrady oraz niezbędnych urządzeń związanych z jej funkcjonowaniem w rysunku Studium wyznaczono korytarz o szerokości średnio 300m. Na terenie gminy Świlcza w miejscu skrzyżowania autostrady z planowaną drogą ekspresową S19 będzie usytuowany węzeł „Rzeszów Zachodni”. Przy autostradzie na granicy z gminą Sędziszów Małopolski planowana jest obustronna lokalizacja Miejsc Obsługi Pasażerów (MOP) Bratkowice i Dąbry. MOP-y będą miały charakter wypoczynkowo- usługowy i będą wyposażone w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych.

Dla zapewnienia dojazdów do pól, obsługi przyległych do korytarza autostrady terenów wybudowane zostaną wzdłuż całej jej długości drogi zbiorcze, połączone z sąsiednimi terenami poprzez planowane na skrzyżowaniach dróg powiatowych i gminnych wiadukty. Celem minimalizacji niekorzystnego wpływu autostrady na środowisko planowane jest zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych, w tym ekrany akustyczne, pasy zieleni osłonowej, izolacja systemów odwodnienia i systemy podczyszczające ścieki.

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

### Droga ekspresowa S19 symbol na rysunku KD S

relacji Kuźnica Białostocka-Białystok-Lublin-Rzeszów-Barwinek wyznaczona jest we wschodniej części gminy Świlcza. W przeznaczonym na rysunku Studium korytarzu o szerokości ok. 200m ustala się zakaz lokalizacji wszelkich niezwiązanych z docelowym przeznaczeniem terenu inwestycji o charakterze trwałym. Celem zapewnienia dojazdów do przeciętych korytarzem drogi ekspresowej pól, obsługi terenów do niej przyległych planowane są drogi zbiorcze/serwisowe, wyznaczone po uprzedniej analizie ruchu lokalnego. Połączenia pomiędzy terenami sąsiednimi będą zapewnione poprzez planowane wiadukty na skrzyżowaniach planowanej drogi ekspresowej z drogami powiatowymi i gminnymi. Studium ustala dwa połączenia drogi ekspresowej z terenem gminy Świlcza poprzez planowane bezkolizyjne skrzyżowanie drogi ekspresowej z drogą krajową nr 4 (E 40) i bezkolizyjny zjazd (obustronny) do planowanej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, sytuowanej na południe od terenów kolejowych. Zjazd ten może pełnić funkcję węzła komunikacyjnego, połączenia drogi ekspresowej z układem komunikacyjnym gminy.

### Droga krajowa E-40

Dla drogi krajowej nr 4 (E 40) relacji Wrocław-Kraków-Rzeszów-Jarosław-Korczowa, oznaczonej na rysunku KD-k ustala się klasę GP o szerokości w liniach rozgraniczających 50m. *Na odcinku wzdłuż projektowanej zabudowy usługowej, na zachodnim krańcu miejscowości Świlcza i wschodnim miejscowości Trzciana, dopuszcza się zwężenie pasa drogowego do 35 m w liniach rozgraniczających. Ten odcinek drogi oznaczony jest symbolem **IKDGP**.<sup>2)</sup>* Planowana jest przebudowa, modernizacja drogi na całej szerokości gminy. Przebudowa powinna uwzględniać realizację chodników, ścieżek rowerowych, serwisowych dróg zbiorczych, ograniczających ilość pojedynczych włączeń do drogi, co poprawi bezpieczeństwo zarówno na drodze jak i w jej otoczeniu. Na rysunku Studium oznaczono miejsca włączeń do drogi krajowej planowane do zachowania, przebudowy i modernizacji oraz do obsługi nowych terenów planowanych do zagospodarowania. Dopuszcza się możliwość zmiany lokalizacji włączenia dróg obsługujących dany teren do drogi krajowej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

### Drogi powiatowe

Studium utrzymuje dotychczasową sieć dróg powiatowych. Drogi powiatowe wymagają przebudowy i modernizacji celem dostosowania ich parametrów technicznych, zgodnych z obowiązującymi przepisami w tym zakresie i stanu nawierzchni do obowiązujących wymagań. Przebudowa i modernizacja tych dróg powinna uwzględniać budowę chodników w terenach zabudowanych oraz budowę ścieżek rowerowych poza terenami zabudowanymi.

### Drogi gminne

Utrzymuje się dotychczasowy przebieg dróg gminnych. Przebieg ten zostanie rozbudowany poprzez sieć dróg gminnych wyznaczanych w planach miejscowych. Studium nie wyznacza szczegółowego przebiegu dróg, które będą planowane w planach miejscowych – ich przebieg, wynikający z przeprowadzanych na etapie sporządzania planu miejscowego analiz, powinno uwzględniać wskazane w rysunku Studium włączenia do drogi krajowej, z zastrzeżeniem możliwości zmiany lokalizacji tych włączeń. Drogi będą sukcesywnie przebudowywane i modernizowane celem poprawy parametrów technicznych, zgodnych z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, poprawę stanu nawierzchni jezdni, budowy chodników w terenach zabudowanych, budowy ścieżek rowerowych.

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,

2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,

3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice

4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

### 2.5.1.2. Koleje

Przebiegająca równoleżnikowo przez teren gminy linia kolejowa relacji Medyka-Wrocław (oraz istniejące przystanki kolejowe w miejscowościach Rudna Wielka, Świlcza, Trzciana) przewidziana jest do kompleksowej modernizacji w związku z przystosowaniem jej do europejskiej sieci kolejowej przez dostosowanie elementów infrastruktury do wymogów ustalonych w umowach międzynarodowych AGTC. Modernizacja nie wymaga wyznaczenia nowych terenów kolejowych. Modernizacja wymaga realizacji bezkolizyjnych skrzyżowań z drogami kołowymi. Zabudowa przy liniach kolejowych powinna być lokalizowana w odległościach nie mniejszych niż 10m od granicy terenu kolejowego, z zastrzeżeniem, że odległość zabudowy od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m.

### 2.5.2. Zaopatrzenie w wodę

Studium ustala rozbudowę i modernizację istniejących systemów zaopatrzenia w wodę w oparciu o ujęcia wody z trzech ujęć wody podziemnej zlokalizowanych w:

- Bratkowice-Dąbry,
- Świlcza-Woliczka (*oznaczone na rys. zmiany studium symbolem 1W*),<sup>2)</sup>
- Przybyszówka-Bzianka.

Jako kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w wodę zabezpieczenie potrzeb mieszkańców gminy w sferze gospodarki wodno-ściekowej, w szczególności

- prawidłowa eksploatacja ujęć i sieci wodociągowych;
- konserwacja i przeglądy sieci i urządzeń wodociągowych;
- rozbudowę i przebudowę istniejących sieci wodociągowych.

### 2.5.3. Gospodarka ściekowa

Studium ustala objęcie całego obszaru gminy systemami zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych. Zakłada się, że ścieki z wszystkich miejscowości gminy będą odprowadzane do gminnej oczyszczalni ścieków, znajdującej się z Świlczy – Kamyszynie. Oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna typu SBR o przepustowości 1500m<sup>3</sup>/dobę przyjmuje ścieki z istniejącej kanalizacji oraz ścieki dowożone z okresowo opróżnianych szamb; posiada duże zdolności przerobowe. Usytuowanie obiektu uwzględnia potencjalną rozbudowę oczyszczalni w przypadku zaistnienia takiej konieczności. Ścieki z miejscowości położonych w południowo-wschodniej części gminy, w tym z Bzianki odprowadzana są do miejskiej oczyszczalni ścieków w Rzeszowie. Studium ustala systematyczną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemach grawitacyjno-tłocznych (kolektory o średnicach 110-300mm) z obszarów zwartych miejscowości wsi, ze wszystkich jednostek osadniczych. Odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy rozproszonej, kolonijnej wymaga realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków bądź innych indywidualnych rozwiązań technologicznych. Dopuszcza się alternatywne rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej, możliwe do zastosowania na terenach równinnych, tj. wykorzystanie w procesie oczyszczania ścieków roślin bagiennych, głównie trzciny i pałki wodnej. Oczyszczalnie korzeniowe ścieków bytowych mogą być tworzone dla indywidualnych gospodarstw oraz dla wsi (części wsi), których liczba mieszkańców nie przekracza 1000 osób.

### 2.5.4. Gospodarka odpadami

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

Przewiduje się objęcie selektywną zbiórką odpadów komunalnych cały obszar gminy Świlcza.

Planuje się utworzenie Gminnego Punktu Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych, który przyjmować będzie m. in. świetłówki, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, urządzenia zawierające freony, rozcieńczalniki, itp. substancje i odpady wyszczególnione w przepisach o odpadach jako niebezpieczne. Systemem zbiórki odpadów niebezpiecznych objęte zostaną wszystkie.

Celem zmniejszenia ilości odpadów organicznych wskazuje się tworzenie przydomowych kompostowników.

Planuje się utworzenie Mobilnego Punktu Zbiórki Odpadów Wielkogabarytowych.

### **2.5.5. Elektroenergetyka**

Rozwój systemów z zakresu elektroenergetyki wymaga budowę dodatkowej stacji redukcyjnej wysokiego napięcia GPZ w miejscowości Wola Cicha w gminie Głogów i zwiększenia mocy w GPZ-tach istniejących. Jest to zadanie realizowane poza terenem gminy Świlcza, mające jednak istotny wpływ na jakość usług świadczonych przez dostawców energii elektrycznej. W gminie będzie prowadzona modernizacja i remont istniejących sieci elektroenergetycznych w porozumieniu i współfinansowaniu z Zakładem Energetycznym Rzeszów w miejscowościach Bratkowice, Przybyszówka, Świlcza, Trzciana. Zakres przewidywanych prac obejmuje budowę stacji transformatorowych, linii średniego napięcia, remonty istniejących sieci niskiego napięcia.

Przewidywana jest przebudowa i zwiększenie przekrojów istniejącej linii 110kV Boguchwała-Stalowa Wola na odcinku Boguchwała – Mrowla.

Zachowuje się przebiegi tras linii 220kV Chmielów-Boguchwała i 400kV Rzeszów-Krosno. W Bezpośrednim sąsiedztwie tych linii nie można prowadzić upraw wysokich, w tym nasadzeń drzew i zalesień. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania gruntów pod liniami i w ich bezpośrednim sąsiedztwie powinny być uzgadniane z operatorem sieci.

Część sieci energetycznej w gminie Świlcza wymaga remontu kapitalnego, czyli odtworzenia elementów najstarszych na średnim i niskim napięciu. Ponadto należy wybudować odpowiednią do potrzeb ilość nowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi dla poprawy warunków napięciowych lub stworzenia możliwości podłączenia nowych odbiorców energii.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej spełniające wymagania Polskich Norm oraz obecnie obowiązujących przepisów. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy te sieci przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci.

Wyklucza się z zadrzewiania obszary pod liniami energetycznymi w pasach:

- dla linii 110kV po 10m w obie strony od osi linii,
- dla linii SN po 5,5m w obie strony od osi linii.

### **2.5.6. Zaopatrzenie w gaz**

Studium ustala następujące kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia gminy w gaz:

- zapewnienie dostaw gazu w ilościach odpowiadających zapotrzebowaniu, jak również ciągłości i pewności zasilania oraz wysokiego standardu świadczonych w tym zakresie usług;

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- utrzymanie i wykorzystanie następujących istniejących gazociągów wysokoprężnych oznaczonych na rysunku Studium wraz zachowaniem niezbędnych, wymaganych przepisami technicznymi, odległościami od obiektów.

Realizacja powyższego wymaga przebudowy istniejących sieci gazowych na terenie miejscowości Świlcza i Trzciana, modernizacji gazociągów wysokoprężnych zgodnie z krajowym programem modernizacji sieci gazowych, rozbudowy sieci gazowej dla potrzeb nowych odbiorców (dotyczy przede wszystkim nowych terenów usług komercyjnych i rozwoju aktywności gospodarczej, rozwoju usług związanych z turystyką i rekreacją oraz nowej zabudowy mieszkaniowej).

Ustala się utrzymanie i wykorzystanie następujących gazociągów wysokiego ciśnienia, w stosunku do których muszą być zachowane podstawowe odległości bezpieczeństwa regulowane przepisami technicznymi:

- 1) gazociąg wysokoprężny o śr. 700mm relacji Husów – Sędziszów (w północnej części gminy),
- 2) gazociąg wysokoprężny o śr. 700mm relacji Jarosław – Sędziszów (wzdłuż dr. nr 4),
- 3) gazociąg wysokoprężny o śr. 400mm relacji Jarosław – Sędziszów (wzdłuż dr. nr 4),
- 4) gazociąg wysokoprężny o śr. 250/200mm relacji kopalnia gazu – Przybyszówka,
- 5) gazociąg wysokoprężny o śr. 150mm relacji Boguchwała – Rzeszów,
- 6) gazociąg wysokoprężny o śr. 50mm zasilający stację redukcyjno-pomiarową gazu I stopnia w Przybyszówce.

Utrzymuje się do wykorzystania w miejscowości Przybyszówka i Dąbrowa, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu I stopnia, w stosunku do których musi być zachowana odległość podstawowa o promieniu 100m od obiektu oraz 3 stacje redukcyjno-pomiarowe II stopnia zlokalizowane w Świlczy, Woliczce i Dąbrowie.

Wszystkie miejscowości w gminie zaopatrywane są w gaz ziemny z sieci krajowej.

Ustala się utrzymanie sieci średniego ciśnienia o średnicach od 32 do 200mm zasilających w gaz ziemny do celów bytowo-gospodarczych i grzewczych obszary zabudowane i wskazane do zabudowy we wszystkich jednostkach osadniczych gminy. Przewiduje się rozbudowę sieci gazowej dla potrzeb nowych odbiorców, w szczególności terenów wszystkich usług komercyjnych, terenów aktywności gospodarczej, rozwoju usług związanych z turystyką i rekreacją oraz nowej zabudowy mieszkaniowej.

Ustala się na terenie gminy Świlcza dostępność terenu do dalszych prac geofizycznych, tj. badań geofizycznych, wierceń za ropą i gazem oraz inwestycji związanych z zagospodarowaniem odkrytych zasobów, na podstawie koncesji i w uzgodnieniu z właściwym w tym zakresie organem. Ustala się zachowanie stref (tzw. odległości bezpiecznych) dla otworów czynnych o promieniu wynoszącym 50m i 5m dla otworów zlikwidowanych.

### **2.5.7. Telekomunikacja**

Telekomunikacja w gminie rozwijać się będzie w kierunku rozbudowy i unowocześnienia systemu łączności, celem podniesienia standardu obsługi odbiorców. Operatorzy telefonii przewodowej będą prowadzić budowę i rozbudowę sieci w oparciu o własne programy. Oprócz rozwoju łączności przewodowej, rozwijać się będzie telefonia bezprzewodowa, komórkowa, decyzje w celu rozbudowy sieci będą podejmowane w oparciu o własne programy operatorów telefonii komórkowej. Dopuszcza się lokalizacje nowych urządzeń telefonii przewodowej i komórkowej z obowiązkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych.

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

## **2.6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Do zadań publicznych o znaczeniu lokalnym należeć będą inwestycje z zakresu:

- budowy, modernizacji sieci dróg gminnych,
- budowy, modernizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- budowa gminnego punktu zbiórki odpadów niebezpiecznych,
- zagospodarowanie terenów rekreacyjno-sportowych w dolinie rzeki Mrowli,
- utworzenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej w miejscowości Rudna Wielka i Świlcza,
- budowa zbiornika retencyjnego w Bratkowicach,
- kontynuowanie inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej,
- rozbudowa i modernizacja placówek oświaty, sportu i kultury,
- budowa ścieżek rowerowych.

## **2.7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM**

Zgodnie z pismem z dnia 9 czerwca 2006r. Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie dla terenu objętego zamianą Studium brak jest programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Do inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- budowa autostrady A 4, wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami, w ty, MOP-ami,
- modernizacja, przebudowa drogi krajowej nr 4,
- budowa ekspresowej drogi krajowej Nr 19,
- modernizacja linii kolejowej relacji Medyka-Wrocław.
- planowane w przyszłości utworzenie Parku Krajobrazowego Puszczy Sandomierskiej (w odniesieniu do obszarów 1P/U i 1M/U).<sup>3)</sup>

## **2.8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

W gminie Świlcza ustala się pasmowy układ zagospodarowania, w szczególności pasmem rozwojowym są tereny przylegające do drogi krajowej nr 4. Dla tych terenów, położonych w miejscowościach Wielka Strona, Świlcza, Woliczka, Trzciana, Dąbrowa jest obowiązek sporządzenia planów miejscowych na terenach wyznaczonych na rysunku

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,

2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,

3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice

4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

Studium, Na tych terenach wymagane będzie przeprowadzenie scaleń i podziałów, będą realizowane przestrzenie publiczne. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych, których powierzchnia handlowa przekroczy 400m<sup>2</sup>.

Sporządzenie planu miejscowego wymagane jest dla terenów górniczych w związku z art. ustawy z dnia Prawo górnicze i geologiczne. Na terenie gminy Świlcza znajdują się następujące tereny górnicze:

- Nosówka – ustanowiony decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr GK/wk/MN/2925/97 z dnia 12.03.1997r. (złoże ropy naftowej „Nosówka”);
- „Kielanówka-Rzeszów 1”. – ustanowiony decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów naturalnych i Leśnictwa nr GK/wk/MN/2090/98 z dnia 12.03.1998r. (złoże gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów”);
- „Nosówka-Gaz” – wyznaczony decyzją Ministra Środowiska nr 15/2000 z dnia 13.12.2000r. (złoże gazu ziemnego „Nosówka”);
- Mrowla - część B – wyznaczony decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 20.11.2006r. znak RŚ.IV.7512/150/06;
- Mrowla - część D – wyznaczony decyzją Wojewody Podkarpackiego z dnia 4.11.2005r. znak ŚR.II.7412/186/05;
- Mrowla - część E – wyznaczony decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 11.04.2007r. znak RŚ.IV.7512-114/06.

Przestrzeniami publicznymi są place, skwery, tereny sportu i rekreacji, szkoły wraz z przyległymi boiskami, tereny pałacowo-dworskie wraz z przyległymi parkami i terenami zieleni zabytkowej, tereny kościołów i wspólnot wyznaniowych. Tereny przestrzeni publicznych występować będą w obrębie istniejących miejscowości oraz nowych terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

## **2.9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZADZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Większość terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych pokrywa się z obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

*Dla terenu objętego Zmianą Nr 1/2010 Studium, zasadnym jest sporządzenie jednego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia kompleksowo zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dla terenów, które dotychczas nie były przeznaczone w planach na takie cele.<sup>2)</sup>*

*Dla terenu objętego Zmianą Nr 2/2010 Studium, zasadnym jest sporządzenie jednego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia kompleksowo zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.<sup>3)</sup>*

*Dla terenu objętego Zmianą Nr 1/2012 Studium, w związku z wysokimi klasami gruntów rolnych, konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.<sup>4)</sup>*

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,

2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,

3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice

4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

## **2.10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Gospodarka rolna, oprócz szeroko rozumianej działalności gospodarczej i usług, turystyki, jest jedną z głównych funkcji rozwojowych z uwagi na wysoką jakość gleb na większości obszaru gminy oraz położenie w strefie żywicielskiej miasta Rzeszowa. Zakłada się:

- tworzenie grup producenckich dla poprawy rynku produktów rolnych i zbytu wytwarzanych artykułów oraz tworzenie zasad organizacyjnych do integracji sfery produkcji rolnej z przetwórstwem rolno-spożywczym;
- dostosowanie wielkości gospodarstw i ich możliwości produkcyjnych do warunków ekonomicznych na zmieniającym się rynku zbytu;
- rozwijanie produkcji rolniczej w kierunku zarówno upraw polowych, hodowli trzody chlewnej i bydła mlecznego ale również w kierunku produkcji sadowniczo-ogrodniczej;
- przeznaczanie niewykorzystanych do produkcji rolnej obiektów i budynków inwentarskich i gospodarczych dla potrzeb nieuciążliwej działalności produkcyjno-usługowej;
- wykorzystanie istniejącego potencjału dla tworzenia działalności agroturystycznej i turystyki wiejskiej.

W warunkach Świlczy dla gruntów rolnych największym zagrożeniem jest erozja wodno-powierzchniowa. Zabezpieczanie gruntów przed tym rodzajem erozji jest też skutecznym działaniem chroniącym grunty przed erozją wietrzną.

Na terenach leśnych obowiązują zasady gospodarki i ochrony wynikające z planów urzędniowych lasów i przepisów odrębnych. Na terenach leśnych wyklucza się wprowadzanie zabudowy z wyjątkiem obiektów obsługi gospodarki leśnej, prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji – dopuszcza się ich realizację jedynie w przypadku braku możliwości poza terenami leśnymi.

Na terenie lasów dopuszcza się turystykę wędrowną (pieszą, rowerową, konną). Wszelkie działania w Obszarze Chronionego Krajobrazu powinny być podporządkowane szczególnym warunkom ochrony środowiska.

## **2.11. OBSZARY NARAZNE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy Świlcza, w jej południowej części znajdują się tereny osuwiskowe w następujących miejscowościach: Błędowa Zagłobieńska (na terenie tej miejscowości występuje największa liczba terenów osuwiskowych), Dąbrowa, Trzciana, Woliczka.

Na odcinku rzeki Mrowla (Czarna), na północ od terenów zabudowanych miejscowości Rudna Wielka, znajdują się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią. Obszary te podlegają nakazom, zakazom, dopuszczeniom i ograniczeniom wynikającym przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed powodzią.

## **2.12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Świlcza nie wyznacza się w złożu kopaliny filarów ochronnych.

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**2.13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 Z PÓŹN. ZM.)**

Na terenie gminy Świlcza nie występują obszary pomników zagłady.

**2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Wszystkie wyrobiska po wydobyciu kopalin należy rekultywować w kierunku leśnym, lub wodno-rekreacyjnym, dopuszcza się inne formy zagospodarowania wyrobisk, np. usługową lub produkcyjną, pod warunkiem zachowania wymogów ochrony środowiska. W szczególności działaniami porządkującym, rehabilitacyjnym należy objąć teren starej cegielni w miejscowości Trzciana.

**2.15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów geodezyjno-kartograficznych w gminie Świlcza są tereny kolejowe, położone wzdłuż torów kolejowych relacji Rzeszów-Kraków w miejscowościach: Świlcza, Trzciana, Dąbrowa, określone na rysunku Studium. Na terenie gminy nie występują inne tereny zamknięte. Nie wyznacza się stref ochronnych od terenów zamkniętych na terenie gminy. Teren kompleksu wojskowego nr 3216 oraz strefa ochronna od strzelnicy garnizonowej w Rzeszowie i w Przybyszówce znajdują się poza terenem objętym niniejszym dokumentem.

**2.16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

Obszarem problemowym, wymagającym kompleksowego rozwiązania jest dolina rzeki Mrowli. Płaski równinny obszar doliny o szerokości ok. 4-6km jest jednym z cenniejszych przyrodniczo obszarów gminy. Dolina stanowi unikalny w tej części kraju obszar mokradeł i bagien wskazany do ochrony. Położenie równoleżnikowe oraz walory przyrodnicze wskazują ten teren jako ważny element Przyrodniczego Systemy Gminy. Teren ten pokryty jest licznymi ciekami wodnymi: naturalnymi, stanowiącymi dopływy rzeki Mrowli oraz sztucznymi – rowami melioracyjnymi. Teren ten zawiera znaczne pokłady torfu. Istnieje silna presja zagospodarowania obszaru doliny rzeki, nie tylko do celów rekreacyjno-turystyczno-wypoczynkowych. Wschodnia część doliny obejmująca tereny miejscowości Rudna Wielka, znajdująca się w sąsiedztwie miasta Rzeszowa jest zabudowywana. Przecinająca dolinę projektowana droga ekspresowa S19 wzmacnia zainteresowanie inwestorów tym terenem.

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

Dla terenu doliny, oznaczonego na rysunku Studium symbolem RE-UT zaleca się opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej. Wskazania koncepcji powinny określić możliwości turystycznego zagospodarowania, oraz wyznaczyć precyzyjniej, niż Studium, możliwości inwestowania na tym obszarze.

Obszar południowo-zachodni gminy posiada warunki służące rozwojowi turystyki, sportu i rekreacji. Obejmuje południową część miejscowości Dąbrowa, Trzciana, oraz miejscowości Błędowa Zgłobieńska. Teren ten powinien być chroniony z uwagi na duże walory krajobrazowe, zarówno jako krajobraz naturalny jak i kulturowy. Na terenie tym znajdują się tereny osuwiskowe, wskazane do zalesień.

### **III. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

Celem sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza jest dostosowanie dokumentu do obecnie obowiązujących przepisów w tym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ocena aktualności Studium uchwalonego w 2002 r. wskazała nowe możliwości rozwojowe gminy Świlcza, głównie we względu na coraz szerszy rozwój miasta Rzeszów, do którego granic przylega gmina i związane w tym rozwojem zainteresowanie różnych podmiotów inwestowaniem na terenie gminy.

Do sporządzenia projektu zmiany Studium zobowiązała Wójta Gminy Świlcza uchwałą Nr XXX/254/2005 Rady Gminy Świlcza z dnia 8 grudnia 2005r.

Diagnoza i analiza uwarunkowań rozwoju gminy uwzględniają:

- wymagania ładu przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- wymagania rozwoju infrastruktury technicznej,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zostały przeanalizowana w następujących dziedzinach:

- środowisko przyrodnicze;
- środowisko kulturowe;
- infrastruktura społeczna;
- infrastruktura techniczna;

□ wnioski z dokumentów wyższego rzędu.

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

### Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rozwiązania służą realizacji strategicznych celów rozwoju gminy, za który należy uznać dążenia gminy do stworzenia warunków do harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego, zaspokajające materialne i kulturalne potrzeby społeczności gminy, poprzez efektywne wykorzystanie zasobów przyrodniczych, społeczno-ekonomicznych i kulturowo-historycznych. Szansą rozwoju gminy jest bliskość ośrodka wojewódzkiego. Wyznaczenie na terenie gminy nowych terenów inwestycyjnych dla miejsc pracy, zamieszkania. Istotnym czynnikiem rozwoju jest funkcja żywicielska Rzeszowa.

### Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń zmiany Studium Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa

Urbanistyczna i lokalizacyjna atrakcyjność terenu „Dąbrowa” wynika z:

- 1) Sąsiedztwa drogi krajowej A-4, ważnego szlaku komunikacyjnego w układzie kontynentalnym,
- 2) Położenia w aglomeracji rzeszowskiej, obszaru metropolitalnego stolicy województwa i wynikające stąd korzyści społeczno-gospodarcze,
- 3) Struktury własnościowej obszaru.

Wymienione potencjały przestrzenne są podstawą zainteresowania biznesu tym obszarem. Gmina Świlcza nie posiada dotychczas zwartej i tak rozległego terenu dla przedsięwzięć produkcyjnych, w których możliwa byłaby koncentracja działalności o wysokiej zyskowności. Warunki środowiskowe, głównie korzystne warunki gruntowo-wodne, umożliwiają lokalizację przedsięwzięć o dużych wymaganiach lokalizacyjnych i szerokim spektrum potencjalnych oddziaływań środowiskowych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru należy uwzględnić określone parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania oznaczające możliwości stworzenia docelowo zespołu produkcyjno-logistycznego, o wysokiej integralności przestrzennej i szerokiej działalności przemysłowo-usługowej oraz logistycznej.<sup>1)</sup>

Materiały wykorzystane w opracowaniu:

- ⊕ Świlcza Studium krajobrazu kulturowego do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rzeszów 1997-1998 (Antoni Lubelczyk, Barbara Łyzka, Monika Piękoś, Barbara Stopyra)
- ⊕ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza, „kierunki rozwoju przestrzennego gminy i zasady polityki przestrzennej” Świlcza 2002 r. Uchwała Rady Gminy Nr XXX/29/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.
- ⊕ Plan rozwoju lokalnego gminy Świlcza, Świlcza maj 2004 r. uchwała Rady Gminy Świlcza Nr XVI/145/2004 z dnia 29 czerwca 2004 r.
- ⊕ Plan gospodarki opadami gminy Świlcza, maj 2004 r.
- ⊕ Program ochrony środowiska gminy Świlcza, maj 2004 r.
- ⊕ Program ochrony gruntów przed erozją dla gminy Świlcza, Rzeszów 1989
- ⊕ Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza załącznik do uchwały nr XXIX/ / 2005 Rady Gminy Świlcza z dnia 4 listopada 2005 r.
- ⊕ Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**UZASADNIENIE zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań  
oraz SYNTEZA ustaleń  
Zmiany Nr 1/2010 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Świlcza**

Rada Gminy Świlcza uchwałą Nr XXX/353/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r. przystąpiła do sporządzania Zmiany Nr 1/2010 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza dotyczącej terenu położonego w zachodniej części miejscowości Świlcza, przy granicy z miejscowością Trzciana oraz częściowo w zakresie fragmentu drogi krajowej Nr 4 w miejscowości Trzciana. Teren ograniczony jest od północy linią kolejową zaś od południa terenami rolnymi położonymi po południowej stronie drogi krajowej Nr 4. Zmiana studium, do której przystąpiono, miała na celu określenie kompleksowo kierunków zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej terenu nią objętego. Uchwała w tej sprawie została podjęta w związku z wnioskiem właściciela większości terenu, wnoszącego o sporządzenie kompleksowego miejscowego planu dla całego tego obszaru wraz z rozdzielającym go na dwie części fragmentem pasa drogowego drogi krajowej nr 4. Z przedmiotowego wniosku wynikało, iż właściciele terenu chcą zagospodarować go na cele usługowe, handlowe, administracyjne i produkcyjne.

Rada gminy uznała, iż ustalenie zasad zagospodarowania terenu zgodnego z potrzebami wnioskodawcy stworzy dogodne warunki dla rozwoju gospodarczego gminy oraz udostępni tereny dla celów związanych z inwestycjami komercyjnymi. Powierzchnia obszaru objętego przedmiotową zmianą studium to około 75 ha.

Terren w stanie istniejącym zagospodarowany jest w przeważającej części uprawami polowymi - część stanowią nieużytki, a w pozostałej: ciekami wodnymi wraz z ich obudową biologiczną, zabudową gospodarczą, fragmentem drogi powiatowej oraz ujęciem wody.

Uwzględniając wniosek, sporządzono zmianę studium, wyznaczając nowy kierunek zagospodarowania terenu, pod zabudowę usługową, handlową, produkcyjną, magazynową i składową. Taki kierunek rozwoju terenu umożliwi inwestowanie podmiotom przyczyniającym się do rozwoju gospodarczego gminy. Będzie również funkcjonalnym uzupełnieniem projektowanych po stronie wschodniej i zachodniej osiedli zabudowy mieszkaniowej. W dolinach cieków wodnych wskazano na utrzymanie cieków wraz z ich biologiczną obudową oraz możliwość wykorzystania tego terenu dla potrzeb rekreacji. Dostęp komunikacji kołowej do tych terenów jest możliwy od istniejącej drogi krajowej nr 4.

Warunki gruntowe są tu korzystne dla lokalizacji zabudowy. Położenie w pobliżu miasta Rzeszowa ze względu na możliwość pozyskania klientów i pracowników uzasadnia wykorzystanie lokalizacji dla dużego zespołu usług.

Zmiana Studium objęła uwarunkowania i kierunki, w zakresie których tekst Studium nie był aktualny lub wymagał dostosowania do nowych potrzeb rozwojowych gminy, w tym:

- 1) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy - Ustalenia dla kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej i użytkowania poszczególnych obszarów;
- 3) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - Systemy komunikacji - Drogi kołowe oraz Zaopatrzenie w wodę;

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- 4) *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

*Zmieniony został tekst uwarunkowań studium w Rozdziale I. "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", w podrozdziale 1. "Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów", omówiona została sytuacja planistyczna opracowywanego terenu, czyli obowiązujące 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia nie zapewniają jego zagospodarowania w sposób kompleksowy i zgodny z aktualnymi potrzebami.*

*Zmieniony został tekst kierunków w Rozdziale 2.5. "Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy" w podrozdziale 2.2.2. "Ustalenia dla kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej i użytkowania poszczególnych obszarów", poprzez wprowadzenie wskaźników urbanistycznych i architektonicznych oraz wytycznych do ich określania w planach miejscowych dla terenów:*

- 1) oznaczonych symbolami 1UC/U/P i 2UC/U/P – wskazanych do zabudowy usługowej, handlowej, z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - jako głównych kierunków zagospodarowania,*
- 2) oznaczonego symbolem 1U – wskazanego do zabudowy usługowej i handlowej - jako głównych kierunków zagospodarowania,*
- 3) oznaczonych symbolami 1WS/ZP, 2WS/ZP i 3WS/ZP– wskazanych jako tereny wód powierzchniowych z zielenią towarzyszącą urządzoną*

*W Rozdziale 2.5. „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” , w podrozdziałach 2.5.1. „Systemy komunikacji”, 2.5.1.1. “Drogi kołowe” wpisano parametry drogi krajowej nr 4 na obszarze zmiany studium.*

*Natomiast w podrozdziale 2.5.2. Zaopatrzenie w wodę doprecyzowano oznaczenie ujęcia wody przyjęte w zmianie studium.*

*W Rozdziale 2.9. „Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne” wskazano zasadność sporządzenia planu dla obszaru objętego Zmianą Nr 1/2010 Studium.*

*Zmieniono rysunek struktury przestrzennej Studium wyznaczając nowe kierunki zagospodarowania terenów w zakresie objętym zmianą studium.*

*W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany studium. Wynika to m.in. z faktu, że kompleksowa zmiana studium gminy Świlcza była uwalana w 2008 r. według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. <sup>2)</sup>*

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,

2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,

3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice

4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**UZASADNIENIE zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań  
oraz SYNTEZA ustaleń  
Zmiany Nr 2/2010 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Świlcza**

Rada Gminy Świlcza uchwałą Nr XLVIII/449/2010 z dnia 28 października 2010 r. przystąpiła do sporządzania Zmiany Nr 2/2010 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza dotyczącej terenu o powierzchni ok. 4 ha położonego w północnej części miejscowości Bratkowice, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do wyżej wymienionej uchwały

Teren objęty opracowaniem jest położony w północnej części Bratkowic (Zastawie), po wschodniej stronie drogi prowadzącej z Trzciana do Kupna. Od południa graniczy z drogą gminną przechodzącą przez Zastawie do Sitkówki. Od północy granicę stanowi teren leśny. W obszarze tym zlokalizowane jest Przedsiębiorstwo Produkcji i Handlu „Restol” Sp. z o.o. w Rzeszowie, Zakład Produkcyjny w Bratkowicach.

Zmiana studium, do której przystąpiono, miała na celu określenie kompleksowo kierunków zagospodarowania i zabudowy oraz zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej terenu nią objętego. Uchwała w tej sprawie została podjęta w związku z wnioskiem właściciela większości terenu, wnoszącego o sporządzenie kompleksowego miejscowego planu dla całego tego obszaru w celu umożliwienia zagospodarowania go na cele techniczno-produkcyjne, usługowe i mieszkaniowe.

Rada gminy uznała, iż ustalenie zasad zagospodarowania terenu zgodnego z potrzebami wnioskodawcy stworzy dogodne warunki dla rozwoju gospodarczego biorąc pod uwagę istniejące i projektowane zagospodarowanie obszaru.

Uwzględniając wniosek, sporządzono zmianę studium, wyznaczając kierunek zagospodarowania terenu pod funkcje techniczno-produkcyjne i usługowe, z pozostawieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taki kierunek rozwoju jest kontynuacją obecnego sposobu zagospodarowania tego obszaru i jego uzupełnieniem, które umożliwi bardziej intensywne zagospodarowanie tego terenu i jego bezpośredniego sąsiedztwa, przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy. Dostęp komunikacji kołowej do tych terenów jest możliwy od istniejącej drogi gminnej.

Zmiana Studium objęła uwarunkowania i kierunki, w zakresie których tekst Studium nie był aktualny lub wymagał dostosowania do nowych potrzeb rozwojowych gminy, w tym:

- 1) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy - Ustalenia dla kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej i użytkowania poszczególnych obszarów;
- 3) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zmieniony został tekst uwarunkowań studium w Rozdziale I. “Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w podrozdziale 1. “Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów”, omówiona została sytuacja

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

*planistyczna opracowywanego terenu, czyli brak planu miejscowego oraz aktualny sposób użytkowania.*

*Zmieniony został tekst kierunków w Rozdziale 2.5. "Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy" w podrozdziale 2.2.2. "Ustalenia dla kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej i użytkowania poszczególnych obszarów", poprzez wprowadzenie wskaźników urbanistycznych i architektonicznych oraz wytycznych do ich określania w planach miejscowych dla terenów:*

- 1) oznaczonego symbolami 1P/U – wskazanego do rozwoju zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej - jako głównych kierunków zagospodarowania,*
- 2) oznaczonego symbolem 1M/U – obszaru istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów wskazanych do jej uzupełnień z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych - jako głównych kierunków zagospodarowania.*

*W Rozdziale 2.7 „Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym” zawarto informację o planowanym w przyszłości utworzeniu Parku Krajobrazowego Puszczy Sandomierskiej (w odniesieniu do obszarów 1P/U i 1M/U).*

*W Rozdziale 2.9. „Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne” wskazano zasadność sporządzenia planu dla obszaru objętego Zmianą Nr 2/2010 Studium.*

*Zmieniono rysunek struktury przestrzennej Studium wyznaczając nowe kierunki zagospodarowania terenów w zakresie objętym zmianą studium.*

*W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany studium. Wynika to m.in. z faktu, że kompleksowa zmiana studium gminy Świlcza była uwalana w 2008 r. według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.<sup>3)</sup>*

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

**UZASADNIENIE zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań  
oraz SYNTEZA ustaleń  
Zmiany Nr 1/2012 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Świlcza**

Rada Gminy Świlcza uchwałą Nr XXVIII/228/2012 z dnia 28 listopada 2012 r. przystąpiła do sporządzania Zmiany Nr 1/2012 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świlcza dotyczącej terenu położonego we wschodniej części miejscowości Trzciana, przy granicy z miejscowością Świlcza. Teren objęty Zmianą studium od strony południowej przylega do pasa drogowego drogi krajowej Nr 4 zaś od strony wschodniej do cieku wodnego przebiegającego wzdłuż granicy pomiędzy miejscowościami Świlcza i Trzciana. Od strony północnej i zachodniej obszar Zmiany studium sąsiaduje z terenami rolnymi.

Zmiana studium miała na celu określenie kierunków zagospodarowania i zabudowy tego terenu, a także zasad jego obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Uchwała w tej sprawie została podjęta w związku z wnioskiem właściciela większości terenu, wnoszącego o sporządzenie miejscowego planu dla tego obszaru. Z przedmiotowego wniosku wynikało, iż właściciel terenu chce zagospodarować go głównie na cele magazynowo-handlowe z częścią administracyjną, z uzupełnieniem o niezbędne obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rada gminy uznała, iż ustalenie zasad zagospodarowania terenu, zgodne z potrzebami wnioskodawcy, stworzy dogodne warunki dla rozwoju gospodarczego gminy oraz udostępni tereny dla celów związanych z inwestycjami komercyjnymi. Umożliwi również stworzenie, wspólnie z terenem planu uchwalonego po stronie wschodniej tego obszaru, jednego centrum o funkcjach usługowo-magazynowo-produkcyjnych.

Powierzchnia obszaru objętego przedmiotową Zmianą studium to około 5,2 ha.

Teren w stanie istniejącym zagospodarowany jest uprawami polowymi, nieużytkami oraz zadrzewieniami zlokalizowanymi głównie w dolinie cieku wodnego.

Uwzględniając wniosek, sporządzono Zmianę studium, wyznaczając nowe kierunki zagospodarowania terenu, pod zabudowę magazynową i składową, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m. Takie kierunki rozwoju terenu umożliwią inwestowanie podmiotom przyczyniającym się do rozwoju gospodarczego gminy, a planowane zagospodarowanie będzie spójne z kierunkami wyznaczonymi dla sąsiedniego terenu położonego po stronie wschodniej jak również będzie uzupełnieniem projektowanego po stronie północno-zachodniej osiedla zabudowy mieszkaniowej.

W dolinie cieku wodnego wskazano na utrzymanie jego biologicznej obudowy oraz możliwość wykorzystania tego terenu dla potrzeb rekreacji.

Dostęp komunikacji kołowej do terenu Zmiany studium jest możliwy od istniejącej drogi krajowej nr 4, bezpośrednio oraz poprzez układ komunikacji planowany na terenie sąsiednim, w uchwalonym miejscowym planie.

Warunki gruntowe są tu korzystne dla lokalizacji zabudowy. Położenie w pobliżu miasta Rzeszowa ze względu na możliwość pozyskania klientów i pracowników uzasadnia wykorzystanie lokalizacji dla dużego zespołu magazynów i usług.

Zmiana Studium objęła uwarunkowania i kierunki, w zakresie których tekst Studium nie był aktualny lub wymagał dostosowania do nowych potrzeb rozwojowych gminy, w tym:

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana

- 1) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy - Ustalenia dla kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej i użytkowania poszczególnych obszarów;
- 3) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zmieniony został tekst uwarunkowań studium w Rozdziale I. "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", w podrozdziale 1. "Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów", omówiona została sytuacja planistyczna opracowywanego terenu, jego aktualne zagospodarowanie oraz istniejąca ponadlokalna infrastruktura techniczna.

Zmieniony został tekst kierunków w Rozdziale 2.5. "Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy" w podrozdziale 2.2.2. "Ustalenia dla kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej i użytkowania poszczególnych obszarów", poprzez wprowadzenie wskaźników urbanistycznych i architektonicznych oraz wytycznych do ich określania w planach miejscowych dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U/UC** - wskazanego pod zabudowę magazynową i składową, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - jako główny kierunek zagospodarowania.

W Rozdziale 2.9. „Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne” wskazano konieczność sporządzenia planu dla obszaru objętego Zmianą Nr 1/2012 Studium.

Zmieniono rysunek struktury przestrzennej Studium wyznaczając nowy kierunek zagospodarowania terenu w zakresie objętym Zmianą studium.

W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej Zmiany studium. Wynika to m.in. z faktu, że kompleksowa zmiana studium gminy Świlcza była uwalana w 2008 r. według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.<sup>4)</sup>

---

1) Zmiana Nr 1s/2008 w miejscowości Dąbrowa,  
2) Zmiana Nr 1/2010 w miejscowościach Świlcza i Trzciana,  
3) Zmiana Nr 2/2010 w miejscowości Bratkowice  
4) Zmiana Nr 1/2012 w miejscowości Trzciana