UCHWAŁA NR ……..
RADY GMINY ŻYRAKÓW
z dnia …… r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin – ETAP A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2021.1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503) po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żyraków, uchwalonego uchwałą Nr XII/109/99 Rady Gminy w Żyrakowie z dnia 9 grudnia 1999 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków z późn. zm., Rada Gminy Żyraków uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin – ETAP A, zwany dalej planem.

2. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 223,93 ha, zawarty w granicach wyznaczonych na rysunku planu, przyjętych na podstawie uchwały Nr VIII/88/19 Rady Gminy Żyraków z dnia 26 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:2000, będący graficzną częścią ustaleń planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązujący w zakresie:
   a) granicy planu,
   b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   d) przeznaczenia terenów wg symboli ustalonych w § 3,
   e) obiekt z Gminnej Ewidencji Zabytków,
   f) obszar użytkowania zielenią;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego obszaru;
3) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów) w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania; za elementy zagospodarowania terenu towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uznaje się elementy takie jak:
   a) zieleń, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz stawy i oczka wodne,
   b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi: okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
   a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;
7) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
8) usługach – rozumie się przez to obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, urządzenia i usługi komunikacyjne (np. stacja paliw) oraz inne obiekty instytucji, jednostek administracyjnych i gospodarczych; uciążliwość winna zamknąć się w granicach działki, na której realizowana jest inwestycja;
9) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych o szerokości min. 5,0 m;
10) obszarze użytkowania zielenią – należy przez to rozumieć pas terenu położony w miejscu występowania cieków okresowych, wyłączony spod zabudowy, niezbędny dla zapewnienia spływu wód oraz ochrony otuliny biologicznej, o szerokości ustalonej na rysunku planu;
11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasa zieleni o charakterze zielonego ekranu, zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności i minimum 50 % udziale gatunków zimozielonych, wysokości nie mniejszej niż 2,0 m na dzień oddania inwestycji do użytkowania oraz o minimalnej szerokości 2,0 m; dobór roślin (drzew i krzewów) winien gwarantować docelową wysokość ekranu minimum 4,0 m;
12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§3. 1. Ustala się symbole przeznaczenia terenów:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**§7**);

2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (**§8**);
3) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług (**§9**);
4) U – tereny zabudowy usługowej (**§10**);
5) UP – tereny usług publicznych (**§11**);
6) UC – teren zabudowy usługowej, w tym pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2 (**§12**);
7) US – teren sportu i rekreacji (**§13**);
8) PU – teren produkcyjno-usługowy (**§14**);
9) ZP - teren zieleni urządzonej (**§15**);
10) ZR – tereny zieleni naturalnej (**§16**);
11) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych (**§17**);
12) KDG – tereny dróg publicznych klasy G (główna) (**§18**);
13) KDZ – teren dróg publicznych klasy Z (zbiorcza) (**§19**);
14) KDL – tereny dróg publicznych klasy L (lokalna) (**§20**);
15) KDD – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowa) (**§21**);
16) KDW – tereny dróg wewnętrznych (**§22**);
17) KDX – teren ciągów pieszo-jezdnych (**§23**);
18) NO – teren gospodarki odpadami (**§24**);
19) WPp – tereny wałów przeciwpowodziowych (**§25**).

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np.: U1 gdzie:
1) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
2) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu, wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

§4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
   a) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji:
      – lokalizowanych na czas trwania wystawy, pokazu i imprez, ale nie dłużej niż na okres 180 dni,
      – stanowiących przekrycia boisk sportowych, lokalizowanych w terenach **U i US**.
   b) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;
2) na terenach **MN i MNU** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
3) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzań budowlanych ustala się niezależnie od przeznaczenia oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych:
   a) możliwość remontu, przebudowy i odbudowy,
   b) rozbudowę w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
   c) prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych,
   d) nadbudowę polegającą na zmianie sposobu użytkowania ostatniej kondygnacji nieużytkowej, pod warunkiem zachowania istniejącego kształtu dachu i istniejącej wysokości kalenicy dachu;
4) ustala się możliwość utrzymania istniejących budynków, znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:

a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię,
b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych,

5) dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których:
a) wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
b) wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych,
c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie został dotrzymany dopuszcza się realizację robót budowalnych takich jak: przebudowa, remont i nadbudowa, polegającą na zmianie sposobu użytkowania ostatniej kondygnacji nieużytkowej, pod warunkiem zachowania istniejącego kształtu dachu i istniejącej wysokości kalenicy dachu;

6) zasady odnoszące się do elewacji budynków:
a) ustala się możliwość realizacji elewacji ze wszelkich materiałów z zastrzeżeniem lit. b,
b) zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu" z tworzyw sztucznych,
c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
d) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków elementów refleksyjnych,
e) w odniesieniu do elewacji budynków przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (takich jak ściany przeszklone lub materiały odbijające obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji,
f) ustala się zakaz lokalizacji klimatyzatorów na elewacji frontowej budynku

7) przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
a) w terenach oznaczonych symbolami **MN**: 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy bliźniaczej, dla której ustala się 400 m^2;
b) w terenach oznaczonych symbolami **MNU**:
– 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej samodzielnie na działce budowlanej, z wyjątkiem zabudowy bliźniaczej, dla której ustala się 400 m^2,
– 1200 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług realizowanych łącznie na działce budowlanej;
c) dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) zachować warunki wynikające z położenia terenów w obszarze Natura 2000 PLH180053 Dolna Wisłoka z Dopływami, poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
2) w terenach oznaczonych symbolami **MN, MNU**, **MWU, UP i US** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) dróg o nawierzchni twardej, obiektów mostowych w ciągu drogi;
3) zakaz lokalizacji w granicach planu, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **NO1** przedsięwzięć związanych z zagospodarowaniem odpadów (zbieranie, przetwarzanie

odpadów).

4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt;
5) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieku lub rowu;
6) dopuszczenie wykonywania robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów i cieków, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, z możliwością zarurowania odcinków koryta;
8) w oznaczonym na rysunku planu ***obszarze użytkowania zielenią*** zlokalizowanym w terenach **MN2**, **MN3** i **UC1** ustala się:
   a) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, pompowni ścieków, urządzeń wodnych oraz przepustów i obiektów mostowych,
   b) nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód, z wyjątkiem przepustów i obiektów mostowych,
   c) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta cieku i rowu;
7) nakazuje się zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
8) w ramach zagospodarowania terenów **U7** i **US1** od strony bezpośrednio sąsiadujących zabudowań mieszkalnych stosować zieleń izolacyjną niezbędną dla eliminacji oddziaływania na te tereny;
9) w granicach planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, ochroną bioróżnorodności i kompensacją przyrodniczą;
10) w granicach planu dopuszcza się lokalizację konstrukcji oporowych;
11) zakaz wykonywania prac ziemnych polegających na nadsypywaniu terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego, z wyjątkiem wykorzystania wydobytych mas ziemnych w trakcie robót budowlanych na terenie, na którym zostały wydobyte;
12) nakaz ochrony i konserwacji kapliczki murowanej z pocz. XX w. – obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu, znajdującego się w terenie U1;
13) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych:
   a) stanowisko archeologiczne nr 1 w Straszęcinie (AZP 102-70/86) - ślad osadnictwa z epoki kamienia,
   b) stanowisko archeologiczne nr 2 w Straszęcinie (AZP 102-70/87) - ślad osadnictwa prahistorycznego,
   c) stanowisko archeologiczne nr 3 w Straszęcinie (AZP 102-70/88) - ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza,
   d) stanowisko archeologiczne nr 4 w Straszęcinie (AZP 102-70/89) - ślad osadnictwa z epoki neolitu, późnego okresu rzymskiego i wczesnego średniowiecza,
   e) stanowisko archeologiczne nr 5 w Straszęcinie (AZP 102-70/90) - ślad osadnictwa prahistorycznego i osada z późnego średniowiecza,
   f) stanowisko archeologiczne nr 6 w Straszęcinie (AZP 102-70/91) - ślad osadnictwa prahistorycznego i z okresu rzymskiego,
   g) stanowisko archeologiczne nr 7 w Straszęcinie (AZP 102-70/92) - osada z epoki kamienia,
   h) stanowisko archeologiczne nr 8 w Straszęcinie (AZP 102-70/93) - ślad osadnictwa prahistorycznego oraz z okresu rzymskiego,

   w których działania inwestycyjne, w tym prace ziemne, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

1) minimalna wielkość działek:
   a) dla terenów MN – 700 m^2,
   b) dla terenu MNU, U i UP – 1000 m^2,
   c) dla terenu UC – 10 000 m^2,
   d) dla terenów PU – 2000 m^2;
2) minimalna szerokość frontów działek:
   a) dla terenów MN, MNU i UP – 20 m,
   b) dla terenów U - 50 m,
   c) dla terenu UC - 130 m,
   d) dla terenów PU – 30 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°.

4. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych wskazanych na rysunku planu oraz dojazdów niewydzielonych;
2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę działek znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
3) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenia w wodę poprzez budowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø90; do czasu zrealizowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych ujęć;
2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160, do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na oczyszczalnię ścieków i przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej:
   a) należy rozwiązać w sposób niepowodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji,
   b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do gruntu;
4) w zakresie gospodarki wodami opadowymi:
   a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø300 mm,
   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
   c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
   d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) poprzez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
   b) realizacja nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych kablowych,
   c) dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, alternatywne źródła energii, w tym energii odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 500 kW, a w przypadku terenu UC1 również o mocy przekraczającej 500kW lokalizowanych jedynie na dachach obiektów;
6) zaopatrzenie w gaz ziemny - poprzez budowę sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż Ø40;
7) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) w oparciu o indywidualne rozwiązania niskoemisyjne,
   b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
8) w zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę sieci kablowej lub bezprzewodowej wraz z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;
9) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących na terenie gminy Żyraków,
   b) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową, w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
10) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:
1) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem uwzględnić zlokalizowane na obszarze planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości:
   a) przy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii),
   b) zmniejszenie lub likwidacja pasów technologicznych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
2) uwzględnić występowanie wałów przeciwpowodziowych w terenach oznaczonych symbolami **WPp**, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
3) w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego od strony odpowietrznej, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;
4) zachować warunki wynikające z położenia w granicach wskazanych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których:
   a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
   b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

według sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego w ramach projektu pn. „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK).

§5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
1) dla terenów MN, MNU, MWU, U, UC, PU – 30 %;
2) dla pozostałych terenów – 0,1 %.

§6. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** o powierzchni ok. 25,73 ha, **MN2** o powierzchni ok. 9,27 ha, **MN3** o powierzchni ok. 6,12 ha, **MN4** o powierzchni ok. 0,51 ha, **MN5** o powierzchni ok. 1,51 ha, **MN6** o powierzchni ok. 1,76 ha, **MN7** o powierzchni ok. 5,48 ha, **MN8** o powierzchni ok. 0,33 ha, **MN9** o powierzchni ok. 5,79 ha, **MN10** o powierzchni ok. 0,94 ha, **MN11** o powierzchni ok. 4,57 ha, **MN12** o powierzchni ok. 1,43 ha, **MN13** o powierzchni ok. 7,42 ha, **MN14** o powierzchni ok. 1,88 ha, **MN15** o powierzchni ok. 1,36 ha, **MN16** o powierzchni ok. 3,51 ha, **MN17** o powierzchni ok. 0,50 ha, **MN18** o powierzchni ok. 1,37 ha, **MN19** o powierzchni ok. 2,55 ha, **MN20** o powierzchni ok. 5,03 ha i **MN21** o powierzchni ok. 3,95 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) wiaty i zadaszenia,
2) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 0,9,
   b) minimalny – 0,001;
3) wysokość zabudowy:
   a) budynki mieszkalne – do 10 m,
   b) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty – do 6 m,
   c) pozostałe obiekty budowlane – do 10 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%;
5) w terenach MN2 i MN3 uwzględnić ograniczenia występujące w oznaczonym na rysunku planu ***obszarze użytkowania zielenią*** zgodnie *z* § 4 ust. 2 pkt 8;
6) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m;
7) geometria i pokrycie dachu budynków:

a) mieszkalnych, garażowych i gospodarczych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°,
b) dopuszcza się stosowanie na fragmentach nie stanowiących głównej bryły budynku stropodachów i tarasów oraz elementów dachów jako jednospadowe i łukowe,
c) pokrycie dachu w formie dachówek, różnego rodzaje blach, szkło,
d) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i grafitu,

8) zachować jednolitą kolorystykę elewacji w ramach działki budowlanej;
9) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) 4 m od linii rozgraniczającej tereny KDX, zgodnie z rysunkiem planu,
b) 8 m od linii rozgraniczających tereny KDD, z wyjątkiem drogi KDD7, od której zachować 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
c) 20 m od fragmentu zachodniej granicy planu w terenie MN1 jako linia zabudowy od drogi publicznej położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
d) 4 m od fragmenty południowej granicy planu jako linia zabudowy od drogi publicznej położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
10) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, nie wliczając miejsc garażowych,
b) w przypadku realizacji usług – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych), jednak nie mniej niż 1 miejsce na usługę,
c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,** oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU1** o powierzchni ok. 11,93 ha, **MNU2** o powierzchni ok. 4,08 ha, **MNU3** o powierzchni ok. 2,71 ha, **MNU4** o powierzchni ok. 1,05 ha, **MNU5** o powierzchni ok. 1,70 ha, **MNU6** o powierzchni ok. 4,97 ha, **MNU7** o powierzchni ok. 5,74 ha, **MNU8** o powierzchni ok. 1,99 ha, **MNU9** o powierzchni ok. 0,27 ha, **MNU10** o powierzchni ok. 0,13 ha, **MNU11** o powierzchni ok. 2,81 ha, **MNU12** o powierzchni ok. 2,87 ha i **MNU13** o powierzchni ok. 3,01 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę usługową, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 500 m^2.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) wiaty, zadaszenia;
2) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
a) maksymalny – 0,9,
b) minimalny – 0,001;

3) wysokość zabudowy:
   a) budynki mieszkalne i usługowe – do 12 m,
   b) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty – do 6 m,
   c) pozostałe obiekty budowlane – do 12 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 35 m;
6) geometria i pokrycie dachu budynków:
   a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°,
   b) dopuszcza się stosowanie na fragmentach nie stanowiących głównej bryły budynku stropodachów i tarasów oraz elementów dachów jako jednospadowe i łukowe, z wyjątkiem obiektów usługowych, dla których dopuszczone formy dachu mogą stanowić główną ich formę,
   c) pokrycie dachu w formie dachówek, różnego rodzaje blach, szkło, membrany dachowe,
   d) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i grafitu;
7) zachować jednolitą kolorystykę elewacji w ramach działki budowlanej;
8) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 8 m od linii rozgraniczających tereny KDD, z wyjątkiem KDD6, KDD7, KDD8, KDD12 i KDD13, od których zachować 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) 8 m od linii rozgraniczającej terenu KDL1 oraz 10 m od linii rozgraniczającej tereny KDL2, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) 20 m od zachodniej granicy planu w terenie MNU1 jako linia zabudowy od drogi publicznej położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) 20 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDZ1 w terenach MNU3, MNU11, MNU12 i MNU13, zgodnie z rysunkiem planu,
   e) nieregularna od linii rozgraniczającej teren KDZ1 w terenie MNU2, zgodnie z rysunkiem planu,
   f) 20 m od krawędzi jezdni drogi publicznej w terenie KDG1, zgodnie z rysunkiem planu,
   g) 6 m od linii rozgraniczającej teren KDG2 w terenach MNU4, MNU7 i MNU8, zgodnie z rysunkiem planu,
   h) nieregularna od linii rozgraniczającej teren KDG2 w terenie MNU10, zgodnie z rysunkiem planu,
   i) w linii rozgraniczającej tereny ZP3, ZP4, ZP5 i ZP6, zgodnie z rysunkiem planu;
9) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, nie wliczając miejsc garażowych,
   b) dla usług – 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych), jednak nie mniej niż 2 miejsca na obiekt usługowy,
   c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§9. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU1** o powierzchni ok. 2,28 ha, z podstawowym

przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) obiekty gospodarcze i garaże;
2) wiaty, zadaszenia;
3) wody stojące;
4) dojazdy i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 2,0,
   b) minimalny – 0,1;
3) wysokość zabudowy – do 20 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 %;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 80 m;
6) funkcję usługową realizować jako wbudowaną w parter obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych lub jako wolnostojące obiekty;
7) geometria i pokrycie dachu budynków realizować jako dachy płaskie, w tym jako zielone tarasy;
8) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 10 m od linii rozgraniczającej teren KDL2, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) 20 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDZ1, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) w linii rozgraniczającej teren ZP7, zgodnie z rysunkiem planu;
9) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
   b) dla usług – 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych), jednak nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy,
   c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub podziemne,
   d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz realizacji co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§10. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** o powierzchni ok. 3,68 ha, **U2** o powierzchni ok. 1,15 ha, **U3** o powierzchni ok. 5,14 ha, **U4** o powierzchni ok. 5,20 ha, **U5** o powierzchni ok. 2,77 ha, **U6** o powierzchni ok. 2,87 ha, **U7** o powierzchni ok. 3,52 ha, **U8** o powierzchni ok. 0,83 ha, **U9** o powierzchni ok. 0,53 ha i **U10** o powierzchni ok. 1,36 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

1) garaże, budynki gospodarcze i wiaty;
2) dojazdy i dojścia;
3) ścieżki rowerowe.

3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 1,2,
   b) minimalny – 0,001;
3) wysokość zabudowy:
   a) budynki usługowe – do 15 m,
   b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty – do 8 m,
   c) pozostałe obiekty budowlane – do 15 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m;
6) geometria i pokrycie dachu budynków:
   a) dachy płaskie, pogrążone, membranowe, krzywiznowe oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°,
   b) zakaz realizacji obiektów z dachami asymetrycznymi i uskokowymi,
   c) pokrycie dachu w formie dachówek, różnego rodzaju blach, szkło, membrany dachowe,
   d) kolorystyka dachów dwuspadowych lub wielospadowych w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i grafitu;
7) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 8 m od linii rozgraniczających tereny KDD, z wyjątkiem KDD7 i KDD8, od których zachować 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) 10 m od linii rozgraniczającej tereny KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) 20 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDZ1 w terenie U2, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) 20 m od krawędzi jezdni drogi publicznej w terenie KDG1, z wyjątkiem fragmentów linii prowadzonych nieregularnie:
      - w terenie U1 na dz. nr 41/5,
      - w terenie U4 na dz. nr 41/7,
      - w terenie U6,
      zgodnie z rysunkiem planu,
   e) 6 m od linii rozgraniczającej teren KDG2, zgodnie z rysunkiem planu,
   f) 10 m od północnej granicy planu w terenie U1 jako linia zabudowy od drogi publicznej położonej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
8) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych), jednak nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy,
   b) miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub podziemne,
   c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz realizacji co najmniej jednego

miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§11. 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych,** oznaczone na rysunku planu symbolami **UP1** o powierzchni ok. 0,29 ha, **UP2** o powierzchni ok. 0,30 ha, **UP3** o powierzchni ok. 0,26 ha i **UP4** o powierzchni ok. 0,16 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę budynkami usług publicznych z zakresu oświaty, edukacji, kultury i zdrowia.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) wiaty, zadaszenia;
2) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 1,5,
   b) minimalny – 0,01;
3) wysokość zabudowy:
   a) budynki usługowe – do 12 m,
   b) wiaty – do 6 m,
   c) pozostałe obiekty budowlane – do 12 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m;
6) geometria i pokrycie dachu budynków:
   a) dachy płaskie, pogrążone, membranowe, krzywiznowe oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°,
   b) zakaz realizacji obiektów z dachami asymetrycznymi i uskokowymi,
   c) pokrycie dachu w formie dachówek, różnego rodzaju blach, szkło, membrany dachowe,
   d) kolorystyka dachów dwuspadowych lub wielospadowych w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i grafitu;
7) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 4 m od linii rozgraniczającej tereny KDX, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) 8 m od linii rozgraniczającej teren KDD11, zgodnie z rysunkiem planu;
8) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych), jednak nie mniej niż 2 miejsca na obiekt usługowy,
   b) miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub podziemne,
   c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz realizacji co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową w ramach terenu. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§12. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej, w tym pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC1** o powierzchni ok. 11,45 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oraz inne usługi.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) place do organizacji imprez masowych;
2) terenowe urządzenia rekreacyjne towarzyszące funkcji podstawowej;
3) ścieżki rowerowe;
4) dojazdy i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 2,1,
   b) minimalny – 0,001;
3) wysokość zabudowy: do 25 m,
4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;
5) uwzględnić ograniczenia występujące w oznaczonym na rysunku planu ***obszarze użytkowania zielenią*** zgodnie *z* § 4 ust. 2 pkt 8;
6) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 300 m;
7) geometria dachu budynków: dachy płaskie, w tym jako zielone tarasy oraz dachy pogrążone, membranowe, krzywiznowe.
8) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 20 m od linii rozgraniczających terenów KDZ1 i KDG1, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) 10 m od linii rozgraniczającej teren KDL3, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) w liniach rozgraniczających terenów ZP1 i ZP2, zgodnie z rysunkiem planu;
9) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) 1 miejsce parkingowe na 60 m² pow. sprzedaży, jednak nie mniej niż 150 m,
   b) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych) pozostałych usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na obiekt usługowy,
   c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako część wielkopowierzchniowego obiektu handlowego,
   d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz realizacji co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§13. 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji,** oznaczony na rysunku planu symbolem **US1** o powierzchni ok. 0,58 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) wiaty, zadaszenia;
2) dojazdy i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 1,0,
   b) minimalny – 0,0001;
3) wysokość zabudowy: do 12 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m;
6) geometria i pokrycie dachu budynków:
   a) dachy płaskie, pogrążone, membranowe, krzywiznowe oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°,
   b) zakaz realizacji obiektów z dachami asymetrycznymi i uskokowymi,
   c) pokrycie dachu w formie dachówek, różnego rodzaju blach, szkło, membrany dachowe;
   d) kolorystyka dachów dwuspadowych lub wielospadowych w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i grafitu;
7) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 4 m od linii rozgraniczającej teren KDD12, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) nieregularna od linii rozgraniczającej teren KDG2, zgodnie z rysunkiem planu;
8) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) nie mniej niż 3 miejsca, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   b) miejsca parkingowe realizować jako naziemne.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§14. 1. Wyznacza się **teren produkcyjno-usługowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU1** o powierzchni ok. 0,66 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, magazynową i składy oraz usługi.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) lokalizację obiektów socjalnych, biurowych;
2) garaże, budynki gospodarcze i wiaty;
3) dojazdy i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,2,
b) minimalny – 0,001;

3) wysokość zabudowy:
a) budynki produkcyjne, magazynowe i usługowe – do 15 m,
b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty – do 10 m,
c) pozostałe obiekty budowlane – do 20 m,

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m;

6) geometria i pokrycie dachu budynków:
a) dachy płaskie, pogrążone, membranowe, krzywiznowe oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 40°,
b) pokrycie dachu spadowego w formie dachówek, różnego rodzaje blach, szkło, membrany dachowe,
c) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych w odcieniach czerwieni, brązu, antracytu i grafitu;

7) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
a) 4 m od linii rozgraniczającej teren KDD11, zgodnie z rysunkiem planu,
b) pokrywającą się z linią rozgraniczającą terenu KDG2, zgodnie z rysunkiem planu;

8) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
a) dla obiektów produkcyjnych – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
b) dla usług – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych), jednak nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub jako garaże,
d) miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§15. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1** o powierzchni ok. 0,92 ha, **ZP2** o powierzchni ok. 0,22 ha, **ZP3** o powierzchni ok. 0,24 ha, **ZP4** o powierzchni ok. 0,23 ha, **ZP5** o powierzchni ok. 0,16 ha, **ZP6** o powierzchni ok. 0,08 ha i **ZP7** o powierzchni ok. 0,09 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod publicznie dostępną zieleń urządzoną o zróżnicowanej strukturze (zieleń wysoka i niska).

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

1) terenowe urządzenia rekreacyjne takie jak: siłownie napowietrzne z elementami fitness, trasy rowerowe, w tym w formie miasteczka ruchu drogowego, skate-parki z wyposażeniem, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, zjeżdżalnie, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne, w tym edukacyjne;

2) ścieżki rowerowe;

3) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15 %,
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 0,2,
   b) minimalny – 0,000001
3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 75 %;
5) powierzchnia placów zabaw (ogródków jordanowskich) i terenowych urządzeń rekreacyjnych nie może stanowić więcej niż: 15 % powierzchni terenu.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§16. 1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR1** o powierzchni ok. 0,31 ha, **ZR2** o powierzchni ok. 12,65 ha, **ZR3** o powierzchni ok. 2,32 ha i **ZR4** o powierzchni ok. 0,19 ha z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń niską nieurządzoną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się dojazdy i dojścia z zachowaniem ciągłości spływu wód.

3. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§17. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS1** o powierzchni ok. 2,98 ha, o podstawowym przeznaczeniu pod rzeki (rzeka Wisłoka i Grabinianka) wraz z obudową biologiczną,

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

1) budowle i urządzenia służących ochronie ptactwa wodnego;
2) pomostów;
3) obiektów inżynierskich – konstrukcji oporowych i obiektów mostowych oraz przepustów;
4) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności rzek;
5) dopuszczenie możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta rzeki.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;
2) dopuszczenie uregulowania i umocnienia linii brzegowych z zastosowaniem wyłącznie faszyny, drewna i kamienia naturalnego (w tym koszy siatkowo-kamiennych);
3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%;
4) wysokość zabudowy: do 5 m.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§18. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy G (główna)**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG1** o powierzchni ok. 7,59 ha z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy G (główna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia i **KDG2** o powierzchni ok. 1,25 ha z podstawowym

przeznaczeniem pod fragment drogi publicznej klasy G (główna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. Ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających:
1) KDG1 – od 27 m do 51 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, obiektów infrastruktury odwodnienia oraz towarzyszących jej dróg serwisowych, zgodnie z rysunkiem planu;
2) KDG2 – od 0,5 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§19. 1. Wyznacza się **teren dróg publicznej klasy Z (zbiorcza)**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ1** o powierzchni ok. 0,96 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z (zbiorcza) w ich fragmentarycznym przebiegu wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. Ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających od 8,5 m do 14 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§20. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy L (lokalna)**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1** o powierzchni ok. 1,03 ha, **KDL2** o powierzchni ok. 0,61 ha i **KDL3** o powierzchni ok. 1,16 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. Ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających: 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowa)**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** o powierzchni ok. 0,26 ha, **KDD2** o powierzchni ok. 1,31 ha, **KDD3** o powierzchni ok. 0,06 ha, **KDD4** o powierzchni ok. 0,07 ha, **KDD5** o powierzchni ok. 0,07 ha, **KDD6** o powierzchni ok. 0,14 ha, **KDD7** o powierzchni ok. 0,73 ha, **KDD8** o powierzchni ok. 0,52 ha, **KDD9** o powierzchni ok. 0,24 ha, **KDD10** o powierzchni ok. 0,19 ha, **KDD11** o powierzchni ok. 1,70 ha, **KDD12** o powierzchni ok. 0,57 ha, **KDD13** o powierzchni ok. 0,23 ha, **KDD14** o powierzchni ok. 0,30 ha, **KDD15** o powierzchni ok. 0,32 ha i **KDD16** o powierzchni ok. 0,32 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowa) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. Ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających:
1) KDD1 – 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
2) KDD2 – od 14 m do 16 m, z zawężeniem i poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zmiany kierunku ruchu, zgodnie z rysunkiem planu;
3) KDD3 – od 13 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4) KDD4 – od 14 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
5) KDD5 – od 14 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) KDD6 – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
7) KDD7 – od 10 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i zmiany kierunku drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
8) KDD8 – od 10 m do 19 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zmiany kierunku drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
9) KDD9 – od 6 m do 7,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
10) KDD10 – 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
11) KDD11 – od 8 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
12) KDD12 – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
13) KDD13 – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
14) KDD14 – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
15) KDD15 – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
16) KDD16 – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§22. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDX1** o powierzchni ok. 0,30 ha, **KDX2** o powierzchni ok. 0,37 ha, **KDX3** o powierzchni ok. 0,50 ha, **KDX4** o powierzchni ok. 0,05 ha i **KDX5** o powierzchni ok. 0,8 ha z podstawowym przeznaczeniem pod publiczny ciąg pieszo-jezdny wraz z siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. Ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających:
1) KDX1 – od 7 m do 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zmiany kierunku drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
2) KDX2 – od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) KDX3 – od 5,5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4) KDX4 – 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
5) KDX5 – od 5 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placu do nawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§23. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW1** o powierzchni ok. 0,67 ha, **KDW2** o powierzchni ok. 0,06 ha, **KDW3** o powierzchni ok. 0,12 ha, **KDW4** o powierzchni ok. 0,18 ha, **KDW5** o powierzchni ok. 0,24 ha, **KDW6** o powierzchni ok. 0,11 ha, **KDW7** o powierzchni ok. 0,12 ha i **KDW8** o powierzchni ok. 0,06 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. Ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających:
1) KDW1 – od 6 m do 9,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zmiany kierunku drogi i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

2) KDW2 – 9 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
3) KDW3 – 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zmiany kierunku drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4) KDW4 – od 6 m do 9 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zmiany kierunku drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5) KDW5 – od 6,5 m do 8,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placu do nawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
6) KDW6 – od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
7) KDW7 – od 5 m do 9 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zmiany kierunku drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
8) KDW8 – od 5 m do 6 m, z poszerzeniami w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§24. 1. Wyznacza się **teren gospodarki odpadami**, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO1** o powierzchni ok. 0,35 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod gospodarowanie odpadami.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
1) budynki gospodarcze i garaże;
2) parkingi;
3) wiaty i zadaszenia;
4) dojazdy niewydzielone i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 70 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 1,2,
   b) minimalny – 0,001;
3) wysokość zabudowy – do 15 m;
4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10 %;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 500 m;
6) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) dla biur i administracji – nie mniej niż 1,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla innych obiektów – nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej, nie wliczając powierzchni magazynowej,
   c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub podziemne.

4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§25. 1. Wyznacza się **tereny wałów przeciwpowodziowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WPp1** o powierzchni ok. 2,42 ha i **WPp2** o powierzchni ok. 0,27 ha, o podstawowym przeznaczeniu pod wały przeciwpowodziowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) zakaz lokalizacji budynków;
2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.

3. Na koronie wału dopuszcza się lokalizację utwardzonych dróg rowerowych, z zastrzeżeniem, że w tym przypadku określony minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie obowiązuje.

4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyraków.

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

Przewodniczący Rady Gminy Żyraków

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr ……..
RADY GMINY ŻYRAKÓW
z dnia ……. r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie **od dnia …….. r. do …… r.** W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia **…… r**. wpłynęły **…….. uwagi**.

Wójt Gminy Żyraków rozpatrzył złożone uwagi dotyczące projektu planu i przedstawił projekt do uchwalenia.

W zakresie ww. uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Żyraków, Rada Gminy Żyraków postanawia przyjąć następujący sposób jej rozstrzygnięcia:

Uwaga Nr 1

Dotyczy działek nr …….., na których wyznaczony jest teren: …….

Treść wniesionej uwagi:

„……..”

Wójt Gminy Żyraków nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

--- ZAŁĄCZNIK POWSTAJE NA DALSZYM ETAPIE PRAC ---

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr ……..
RADY GMINY ŻYRAKÓW
z dnia ……. r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:
   - budżetu Gminy,
   - Unii Europejskiej,
   - partnerstwa prywatno – publicznego,
   - Skarbu Państwa.
2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu.

UZASADNIENIE

do Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503) Wójt Gminy Żyraków przedstawia Radzie Gminy Żyraków do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin.

I. PODSTAWA PRAWNA I ZAKRES OPRACOWANIA

Rada Gminy Żyraków na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 26 lipca 2019 r. podjęła uchwałę Nr VIII/88/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar o powierzchni ok. 223,93 ha, zawarty w granicach wyznaczonych na rysunku planu, przyjętych na podstawie ww. uchwały inicjującej. W obrębie obszaru opracowania znajdują się tereny zabudowane oraz tereny użytkowane rolniczo (pola uprawne i sady). W części przebiega droga publiczna główna - biegnąca do węzła autostrady A4.

Obszar opracowania łączy się z podstawowym układem komunikacyjnym miasta Dębica (w bezpośrednim sąsiedztwie). Tereny w granicach planu stanowią przede wszystkich własność osób prawnych i fizycznych ale także Skarbu Państwa i komunalnej.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, przyjętego Uchwałą Nr XII/109/99 Rady Gminy w Żyrakowie z dnia 9 grudnia 1999 r. w sprawie z późn. zm. Dla obszaru objętego planem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków wyznacza w szczególności U2-6 - Obszary zabudowy usługowej, UC1 – Obszary zabudowy usługowej w szczególności pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oraz MZ2 i MZ3 - Obszary zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z zasadniczym użytkowaniem zabudową mieszkaniową jednorodzinną a także MZ4 - Obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej z zasadniczym użytkowaniem zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Projekt planu został opracowany zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej Ustawą;

2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.587).

Ww. akty prawne określają obowiązujący zakres merytoryczny i tok formalno – prawny opracowania projektu planu.

Projekt przedmiotowego projektu planu został opracowany z uwzględnieniem niżej przedstawionych zagadnień:

1. **WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Wyznaczony w planie kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy.

W obszarze objętym planem wyznaczono w szczególności teren pod realizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 powierzchni sprzedaży oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz innych terenów im towarzyszących (zieleń, infrastruktura techniczna i komunikacyjna itp.).

Tereny objęte planem posiadają bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej (drogi powiatowe i drogi gminne). Ponadto znajduje się w sąsiedztwie uzbrojenia technicznego możliwego do rozbudowy dla zaopatrzenia zagospodarowania przewidzianego w planie. Położenie przedmiotowych terenów bezpośrednio przy drogach publicznych pozwala na uwzględnienie zgodnie art. 1 ust. 4. u.p.z.p. wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: – kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; – zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W projektowanej strukturze przestrzennej istniejące i planowane do rozbudowy drogi stanowią podstawowy układ komunikacyjny zapewniający obsługę wyznaczonych terenów.

W zakresie architektury i urbanistyki plan wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

2. **WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE**

Obszar objęty planem nie wyróżnia się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, nie występują na nim parki kulturowe, parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, a także obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa

UNESCO, obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na tych listach. Dla województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego w rozumieniu art. 38a Ustawy, a tym samym nie zostały określone krajobrazy priorytetowe czyli szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno – widokowe. Zasady kształtowania walorów krajobrazowych na obszarze objętym planem oraz forma obiektów planowanych na tym obszarze zostały określone poprzez ustalenia planu.

3. WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne. Realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione poza obszarem planu. W planie wprowadzono ograniczenia, które mają niwelować skutki wpływu na środowisko, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Opracowanie projektu planu zostało poprzedzone opracowaniem ekofizjografii na podstawie art.72 ust.5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U.2021.1973 z późn. zm.) charakteryzującej poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania na obszarze objętym planem. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego określające uwarunkowania oraz wskazania planistyczne zostały uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2021.2373 z późn. zm.) w toku prac nad planem przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w ramach której opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

4. WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Wprowadzono ochronę stanowisk archeologicznych, gdzie działania inwestycyjne, w tym prace ziemne, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Wprowadza się również ochronę obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków – kapliczka murowana.

5. WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w ustaleniach planu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych.

6. WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI

W toku prac nad projektem planu, w myśl §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587) opracowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ww. opracowaniu zostały uwzględnione walory ekonomiczne przestrzeni czyli te jej cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

7. STAN WŁASNOŚCIOWY TERENU

Zgodnie z wypisem i wyrysem z rejestru gruntów w granicach opracowania projektu planu znajdują się działki będące w własnością komunalną, Skarbu Państwa, własnością osób prawnych i fizycznych.

8. POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

Przed przystąpieniem do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu w tym:

1) Wojewódzki Sztab Wojskowy,
2) Oddział Straży Granicznej,
3) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9. POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO W TYM TAKŻE W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWEJ

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie na obszarze objętym planem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym także inwestycji z zakresu łączności publicznej. W rozumieniu przepisów art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2021.1899 z późn. zm.) budowa i utrzymywanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym: łączności publicznej, przewodów i urządzeń do przesyłania energii elektrycznej, płynów, gazu, a także służących do zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków jest celem publicznym, zaś działania stanowiące realizacją celu publicznego, w myśl art. 2 pkt 5 Ustawy należy rozumieć jako inwestycje celu publicznego.

10. **ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD PLANEM, ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH**

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

11. **WAŻENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO**

Ważąc w procesie planistycznym na podstawie Ustawy, interes publiczny i prywatny, należy zauważyć, że ustawodawca stworzył instrumenty prawne pozwalające na czynny udział obywateli w procedurze planistycznej, w tym na obronę swoich interesów, dyskusję z organem sporządzającym projekt planu, kwestionowanie ustaleń projektu planu. Należą do nich: – ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu i możliwości składania wniosków, – możliwość składania wniosków do planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan, – ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, – wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, – możliwość zgłaszania uwag do projektu planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan. Podstawę prawną do uzyskania informacji o projekcie daje także ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2021.2373 z późn. zm.). Ww. instrumenty prawne gwarantują zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Szczegółowy opis toku formalno – prawnego przedmiotowego planu uwzględniającego ww. instrumenty prawne został przedstawiony w rozdziale IV uzasadnienia.

II. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 Ustawy stwierdza się, że potrzeba opracowania niniejszego planu miejscowego nie wynikała z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., a jest wynikiem potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego na terenie objętym opracowaniem. Analiza, o której mowa w art. 32 u.p.z.p. nie została opracowana, nie ma zatem możliwości zbadania zgodności z jej wynikami.

Dla realizacji wymagań zapisanych w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) w ramach "uniwersalnego projektowania" /*uniwersalne projektowanie wg definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami to „uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku*

dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej "Konwencją", uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami"/ przewidziano obowiązek realizacji miejsc postojowych oraz wskazano sposób ich realizacji (ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w projekcie uchwały ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin).

III. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY

W toku prac nad projektem planu w myśl §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587) opracowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, realizacja planu wywoła obciążenia finansowe, które będzie musiało ponieść miasto po jego uchwaleniu. Obciążenia te będą miały różny charakter i zakres. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od rozwoju procesu inwestycyjnego i będą się wiązały z budową infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w sieć wodociągową i kanalizacyjną) oraz inwestycji celu publicznego (budowa dróg gminnych i infrastruktury technicznej). Obciążenia finansowe są związane z realizacją zadań własnych gminy, a także kosztów opracowania planu, który umożliwi sprzedaż terenów pod określone inwestycje. Uchwalenie planu miejscowego będzie miało też wpływ na zwiększenie dochodu miasta z: opłaty planistycznej (wzrost wartości nieruchomości), opłaty adiacenckiej, zmiany podatku z podatku rolnego na podatek od nieruchomości, podatki od czynności cywilno-prawnych a na koniec podatek od działalności gospodarczej po zrealizowaniu inwestycji.

IV. TOK FORMALNO – PRAWNY OPRACOWANIA

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Żyraków w/w uchwały Wójt Gminy Żyraków jako organ sporządzający projekt kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń urzędu i na stronie internetowej BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
5) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do instytucji określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych, w tym uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
6) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu,
7) uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze,
8) dokonał korekty projektu planu dostosowując projekt i jego zakres do uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – w tym poprzez wyłączenie części obszarów z dalszej procedury sporządzania planu i jego uchwalania na dalszym etapie;
9) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną; do projektu planu wpłynęło …. uwag; Uwagi zostały rozpatrzone;
11) przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Gminy Żyraków celem uchwalenia.

Celem ustaleń planu miejscowego jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniały one zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte w niniejszym planie rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski i uwagi, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

Rysunek planu sporządzony został na mapie, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1587).

Zgodnie z art. 67a ust. 5 Ustawy dane przestrzenne stanowią załącznik do ww. Uchwały.

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.