

**UCHWAŁA NR XXXVI/434/22  
RADY GMINY ŻYRAKÓW  
z dnia 20 czerwca 2022 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 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) obszar użytkowania zielenią,
  - f) obiekt z Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 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 12°;
- 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<sup>2</sup> (§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) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych (§22);
- 17) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§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, pokazów 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 urządzeń 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 budowlanych takich jak: przebudowa, remont i nadbudowa, polegająca 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy bliźniaczej, dla której ustala się 400 m<sup>2</sup>;
  - b) w terenach oznaczonych symbolami **MNU**:
    - 800 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej samodzielnie na działce budowlanej, z wyjątkiem zabudowy bliźniaczej, dla której ustala się 400 m<sup>2</sup>,
    - 1200 m<sup>2</sup> - 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

- przejsć i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt;
- 5) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieków lub rowów;
  - 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;
  - 7) 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 cieków i rowów;
  - 8) nakazuje się zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
  - 9) w ramach zagospodarowania terenów **U7 i US1** od strony bezpośrednio sąsiadujących zabudowań mieszkalnych stosować zieleń izolacyjną niezbędną dla eliminacji oddziaływania na te tereny;
  - 10) w granicach planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, ochroną bioróżnorodności i kompensacją przyrodniczą;
  - 11) w granicach planu dopuszcza się lokalizację konstrukcji oporowych;
  - 12) 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;
  - 13) nakaz ochrony i konserwacji kapliczki murowanej z pocz. XX w. – obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu, znajdującego się w terenie **U1**;
  - 14) 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<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu MNU, U i UP – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu UC – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów PU – 2000 m<sup>2</sup>;
- 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-jezdných lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych wskazanych na rysunku planu oraz dojazdów niewydziałonych;
- 2) dojazdy niewydziałone 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) realizacją 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 ciepłą:
  - 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 *strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych*), 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. 3,93 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 7;
- 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 rodzaju 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, w miejscach wskazanych na rysunku 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 w terenie MN6 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 m<sup>2</sup> 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 jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę usługową, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>.

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 rodzaju 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 i wzdłuż linii rozgraniczającej terenu KDG1, w terenie MNU1, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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 KDD3, KDD4, KDD5, KDD7 i KDD8, od których zachować 4 m od linii rozgraniczającej, 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 i 16 m od zachodniej granicy planu w terenie U1, jako linia zabudowy od dróg publicznych położonych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>**, 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 7;
- 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 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży, jednak nie mniej niż 150 m,
  - b) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> 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 rodzaju 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 m<sup>2</sup> 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) miejsca 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 zielenią urządzoną o zróżnicowanej strukturze (zielenią 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. 12,67 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. W granicach Obszaru Natura 2000 PLH180053 „Dolna Wisłoka z Dopływami”, ingerując w tereny zieleni należy uwzględnić wymagania ochrony siedlisk.

4. 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 publicznych 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. 0,32 ha, **KDD15** o powierzchni ok. 0,32 ha i **KDD16** o powierzchni ok. 0,30 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 – 50,0 m;
- 6) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej teren KDD8 i wzdłuż linii rozgraniczającej teren KDG1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) dla biur i administracji – nie mniej niż 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla innych obiektów – nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> 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.

Przewodnicząca Rady Gminy Żyraków

Maria Bodzioch

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*lic. Maria Bodzioch*



**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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcín – ETAP A, 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.

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy  
*lic. Maria Bodzioch*





**RADA GMINY  
W ŻYRAKOWIE**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXVI/434/22  
RADY GMINY ŻYRAKÓW  
z dnia 20 czerwca 2022 r.

**DANE PRZESTRZENNE**

Rada Gminy Żyraków na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy  
*lic. Maria Bodzioch*



**UCHWAŁA NR XXXVI/434/22  
RADY GMINY ŻYRAKÓW  
z dnia 20 czerwca 2022 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 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 uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała 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) obszar użytkowania zielenią,
  - f) obiekt z Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 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) zieleni, 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 12°;
- 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<sup>2</sup> (§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) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdných (§22);
- 17) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§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, pokazów 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 urządzeń 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 budowlanych takich jak: przebudowa, remont i nadbudowa, polegająca 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy bliźniaczej, dla której ustala się 400 m<sup>2</sup>;
  - b) w terenach oznaczonych symbolami **MNU**:
    - 800 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej samodzielnie na działce budowlanej, z wyjątkiem zabudowy bliźniaczej, dla której ustala się 400 m<sup>2</sup>,
    - 1200 m<sup>2</sup> - 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

- przejsć i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt;
- 5) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieków lub rowów;
  - 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;
  - 7) w oznaczonym na rysunku planu **obszarze użytkowania zieleni** 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 cieków i rowów;
  - 8) nakazuje się zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
  - 9) w ramach zagospodarowania terenów U7 i US1 od strony bezpośrednio sąsiadujących zabudowań mieszkalnych stosować zieleni izolacyjną niezbędną dla eliminacji oddziaływania na te tereny;
  - 10) w granicach planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, ochroną bioróżnorodności i kompensacją przyrodniczą;
  - 11) w granicach planu dopuszcza się lokalizację konstrukcji oporowych;
  - 12) 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;
  - 13) nakaz ochrony i konserwacji kapliczki murowanej z pocz. XX w. – obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu, znajdującego się w terenie U1;
  - 14) 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<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu MNU, U i UP – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu UC – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów PU – 2000 m<sup>2</sup>;
- 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-jezdných 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 ciepłą:
  - 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 *strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych*), 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. 3,93 ha, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 7;
- 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 rodzaju 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, w miejscach wskazanych na rysunku 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 w terenie MN6 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 m<sup>2</sup> 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 jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę usługową, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>.

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 rodzaju 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 i wzdłuż linii rozgraniczającej terenu KDG1, w terenie MNU1, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.

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 objekty;
- 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<sup>2</sup> 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. Wyznaczają 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 KDD3, KDD4, KDD5, KDD7 i KDD8, od których zachować 4 m od linii rozgraniczającej, 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 i 16 m od zachodniej granicy planu w terenie U1, jako linia zabudowy od dróg publicznych położonych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>**, 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 7;
- 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 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży, jednak nie mniej niż 150 m,
  - b) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> 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 rodzaju 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 m<sup>2</sup> 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) miejsca 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 zielenią urządzoną o zróżnicowanej strukturze (zielenią 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. 12,67 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. W granicach Obszaru Natura 2000 PLH180053 „Dolna Wisłoka z Dopływami”, ingerując w tereny zieleni należy uwzględnić wymagania ochrony siedlisk.

4. 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 publicznych 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. 0,32 ha, **KDD15** o powierzchni ok. 0,32 ha i **KDD16** o powierzchni ok. 0,30 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 – 50,0 m;
- 6) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej teren KDD8 i wzdłuż linii rozgraniczającej teren KDG1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) dla biur i administracji – nie mniej niż 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla innych obiektów – nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> 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.

Przewodnicząca Rady Gminy Żyraków

Maria Bodzioch

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*lic. Maria Bodzioch*





**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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcín – ETAP A, 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.

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy  
*lic. Maria Bodzioch*



**RADA GMINY  
W ŻYRAKOWIE**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXVI/434/22  
RADY GMINY ŻYRAKÓW  
z dnia 20 czerwca 2022 r.

**DANE PRZESTRZENNE**

Rada Gminy Żyraków na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy

*lic. Maria Bodzioch*



## UZASADNIENIE

### **do Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin – ETAP A**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Wójt Gminy Żyraków przedstawia Radzie Gminy Żyraków do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków, obszaru położonego w miejscowościach Zawierzbie i Straszęcin – ETAP A.

#### **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 wszystkim 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 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 realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> 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, rezerваты 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 (Dz.U. z 2021 r . poz. 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. z 2021 r. poz. 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 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 (Dz.U. 2021 r. poz. 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 PRZEJRZYŚCISCI 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 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 Ustawy., 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 Straszecin).

### **III. WPLYW 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 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 gmina 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 gminy 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 do 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) przekazał projekt po korektach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do instytucji opiniujących i uzgadniających w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odmówił uzgodnienia – zmieniając tym samym swoje stanowisko ze stycznia 2020 r. Po korekcie projektu uzyskano stosowne uzgodnienie;
- 11) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną; do projektu planu nie wpłynęły uwagi;
- 12) 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, 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 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 Straszęcín – ETAP A, 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.

WÓJT  
*Marek Kącza*  
mgr inż. Marek Kącza