UCHWAŁA NR …….
RADY GMINY ŻYRAKÓW
z dnia …….. r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków w miejscowości Wola Żyrakowska

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 z późn. zm.) 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 w miejscowości Wola Żyrakowska, zwany dalej planem.

2. Planem objęty jest obszar o powierzchni ok. 11,73 ha, zawarty w granicach wyznaczonych na rysunku planu, przyjętych na podstawie uchwały Nr XXXV/418/22 Rady Gminy Żyraków z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków w miejscowości Wola Żyrakowska.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną graficzną częścią planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązujący w zakresie:
   a) granicy obszaru objętego planem miejscowym,
   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 zielonej przestrzeni publicznej,
   f) elementu kompozycyjnego;
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, dla którego ustalono przeznaczenie stosując symbol i nazwę klasy przeznaczenia terenu;

3) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych 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) teren zieleni urządzonej, niezbędny do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz stawy i oczka wodne,
   b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi: okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
   a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;
7) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
8) 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;
9) obszarze zielonej przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć część terenu w miejscu ustalonym na rysunku planu, z obiektami i urządzeniami charakterystycznymi dla publicznej przestrzeni otwartej, w tym związanej z wodą stojącą i płynącą;
10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§3. 1. Ustala się symbole przeznaczenia terenów:
1) 1U – teren usług (**§7**);
2) 1US – teren usług sportu i rekreacji (**§8**);
3) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny drogi dojazdowej (**§9**);
4) 1KOP, 2KOP – tereny parkingu (**§10**).

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

§4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
   a) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji:
      – lokalizowanych na czas trwania wystawy, pokazu i imprez, ale nie dłużej niż na okres 180 dni,
      – stanowiących przekrycia boisk sportowych, lokalizowanych w terenie **1US**.
   b) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;
2) 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 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;
3) przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) w terenie oznaczonym symbolem **1U**: 2 000 m² dla zabudowy usługowej;
   b) w terenie oznaczonym symbolem **1US**: 5 000 m² dla zabudowy usług sportu i rekreacji;
   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) w terenach oznaczonych symbolami **1U i 1US** 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;
2) zakaz lokalizacji w granicach planu przedsięwzięć związanych z zagospodarowaniem odpadów (zbieranie, przetwarzanie odpadów);
3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt;
4) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieku lub rowu;
5) 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;
6) w oznaczonym na rysunku planu ***obszarze zielonej przestrzeni publicznej*** zlokalizowanym w terenie **1US** ustala się:
   a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem:
      – elementu kompozycyjnego, o którym mowa w lit. c,
      – terenowych urządzeń rekreacyjnych,
      – liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
      – pompowni ścieków,
      – urządzeń wodnych oraz przepustów i obiektów mostowych,
   b) nakaz utrzymania minimum 50 % powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację

wód,

c) nakaz realizacji, w miejscu wskazanym na rysunku planu, ***elementu kompozycyjnego*** w postaci np. obelisk, pomnik, fontanna, wieża zegarowa, pojedynczy budynek dla obsługi ruchu sportowo-rekreacyjnego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2,

d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta cieku i rowu;

7) nakazuje się zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;

8) w granicach planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową, ochroną bioróżnorodności i kompensacją przyrodniczą;

9) w granicach planu dopuszcza się lokalizację konstrukcji oporowych;

10) 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.

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 terenu U – 2 000 m^2,

b) dla terenów US – 5 000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek:

a) dla terenów U - 30 m,

b) dla terenu US - 40 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 lub za pośrednictwem 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 lub,
– przekraczającej 500 kW lokalizowanych jedynie na dachach obiektów;

6) zaopatrzenie w gaz ziemny - poprzez budowę sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż Ø40;

7) zaopatrzenie w energię cieplną:
a) w oparciu o indywidualne rozwiązania niskoemisyjne,
b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;

8) w zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę sieci kablowej lub bezprzewodowej wraz z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;

9) w zakresie gospodarki odpadami:
a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących na terenie gminy Żyraków,
b) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową, w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;

10) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:

1) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem uwzględnić zlokalizowane na obszarze planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości:
a) przy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii),
b) zmniejszenie lub likwidacja pasów technologicznych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§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 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 **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni ok. 5,55 ha.

2. W terenie wyznaczanym w ust. 1 wyklucza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 dopuszcza się:
1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
2) teren komunikacji pieszej,
3) teren komunikacji rowerowej.

4. 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 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: 8 m od linii rozgraniczających tereny KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
8) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych), jednak nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy,
   b) miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub podziemne,

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz realizacji co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

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

§8. 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US** o powierzchni ok. 4,50 ha.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 dopuszcza się:
1) teren usług turystyki
2) teren usług gastronomii;
3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
4) teren komunikacji pieszej,
5) teren komunikacji rowerowej.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) teren należy zagospodarować obiektami sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z zastrzeżeniem §4 ust. 2 pkt 6;
2) dopuszczone tereny, o jakich mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 można realizować jedynie jako jeden budynek o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m^2, o funkcji informacyjno-gastronomicznej dla obsługi ruchu sportowo-rekreacyjnego, realizowany w miejscu wskazanym na rysunku planu jako ***element kompozycyjny***, o którym mowa w §4 ust. 2 pkt 6 lit. c;
3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) maksymalny – 1,0,
   b) minimalny – 0,0001;
5) wysokość zabudowy: do 12 m;
6) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%;
7) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m;
8) 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;
9) 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,

c) dopuszcza się bilansowanie miejsc w terenach 1KOP i 2KOP.

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

§9. 1. Wyznacza się **tereny drogi dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** o powierzchni ok. 0,95 ha, **2KDD** o powierzchni ok. 0,27 ha i **3KDD** o powierzchni ok. 0,16 ha.

2. Ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających:

1) 1KDD – od 12 m do 17 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
2) 2KDD – od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
3) 3KDD – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§10. 1. Wyznacza się **tereny parkingu**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KOP** o powierzchni ok. 0,21 ha i **2KOP** o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
2) teren komunikacji pieszej,
3) teren komunikacji rowerowej;

3. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyraków.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Żyraków

Maria Bodzioch .

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

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków w miejscowości Wola Żyrakowska, 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.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr ……..
RADY GMINY ŻYRAKÓW
z dnia …….. 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. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków w miejscowości Wola Żyrakowska

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 z późn. zm.) Wójt Gminy Żyraków przedstawia Radzie Gminy Żyraków do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków w miejscowości Wola Żyrakowska.

I. PODSTAWA PRAWNA I ZAKRES OPRACOWANIA

Rada Gminy Żyraków na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 7 kwietnia 2022 r. podjęła uchwałę Nr XXXV/418/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków w miejscowości Wola Żyrakowska, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.
Obszar o powierzchni ok. 11,73 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 wody płynące).

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. z późn. zm. Dla obszaru objętego planem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków wyznacza w szczególności U7 - Obszary zabudowy usługowej i drogę publiczną KD3.

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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

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

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

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

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

W obszarze objętym planem wyznaczono w szczególności teren pod realizacje zabudowy usług oraz innych terenów im towarzyszących (zieleń, infrastruktura techniczna i komunikacyjna itp.).

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

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

2. WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE

Obszar objęty planem nie wyróżnia się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, nie występują na nim parki kulturowe, parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, a także obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na tych listach. Dla województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego w rozumieniu art. 38a Ustawy, a tym samym nie zostały określone krajobrazy priorytetowe czyli szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno – widokowe. Zasady kształtowania walorów krajobrazowych na obszarze objętym planem oraz forma obiektów planowanych na tym obszarze zostały określone poprzez ustalenia planu.

3. WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne. Realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie

negatywnie na obszary chronione poza obszarem planu. W planie wprowadzono ograniczenia, które mają niwelować skutki wpływu na środowisko, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Opracowanie projektu planu zostało poprzedzone opracowaniem ekofizjograficznym 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 2022 r. poz. 1029 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

W obszarze planu nie ma obiektów zabytkowych czy dóbr kultury współczesnej, dla których należałoby wprowadzić ustalenia.

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 §10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) 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 znacząca większość gruntów stanowi własność gminną.

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. z 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 PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

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

11. WAŻENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO

Ważąc w procesie planistycznym na podstawie Ustawy, interes publiczny i prywatny, należy zauważyć, że ustawodawca stworzył instrumenty prawne pozwalające na czynny udział obywateli w procedurze planistycznej, w tym na obronę swoich interesów, dyskusję z organem sporządzającym projekt planu, kwestionowanie ustaleń projektu planu. Należą do nich: – ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu i możliwości składania wniosków, – możliwość składania wniosków do planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan, – ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, – wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, – możliwość zgłaszania uwag do projektu planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan. Podstawę prawną do uzyskania informacji o projekcie daje także ustawa z dnia 3 października 2008 r.

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 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 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 w miejscowości Wola Żyrakowska.

III. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY

W toku prac nad projektem planu w myśl §10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) 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 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) dokonał stosownych zmian wynikających z uzyskanymi stanowiskami ora dostosowując zapisy uchwały do treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404);
7) 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;
8) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną; do projektu planu wpłynęło …. uwag;
9) 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

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

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyraków w miejscowości Wola Żyrakowska, 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.