



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 czerwca 2022 r.

Poz. 3330

UCHWAŁA NR XXIII/209/2022 RADY GMINY ŻYRZYN

z dnia 16 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - II etap

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Rady Gminy Żyrzyn Nr XXXIII/220/2018 z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - Rada Gminy działając na wniosek Wójta Gminy Żyrzyn, uchwala co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/138/2013 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 21 sierpnia 2013 r. zmienionego uchwałą Nr XXVI/182/2018 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 23 lutego 2018 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów położonych w obrębie Żyrzyn.

3. Granice obszarów objętych planem określone są w załącznikach Nr 1÷2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki Nr 1÷2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 3),
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 4),
- 5) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny (załącznik Nr 5).

§ 3. Rysunki planu i ustalenia planu oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag i realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowią integralną całość.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **plan** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 ust.1,
- 2) **rysunek planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 ÷ 2 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren planistyczny** - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol i przypisane do niego ustalenia;
- 4) **symbol terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru opracowania na tereny o różnym przeznaczeniu;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **droga publiczna** - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg: krajowa, powiatowa lub gminna, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 8) **droga wewnętrzna** - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną nie zaliczoną do dróg publicznych dla celów komunikacji samochodowej i pieszej;
- 9) **poziom terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynków od krawędzi jezdni lub osi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż ½ m od elewacji oraz balkonów, zadaszeń, schodów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1 m;
- 11) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleni oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im trwałą vegetację - w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki, odpowiednio do ustaleń szczegółowych;
- 12) **uciążliwość** - należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięcia przekraczające wyznaczone przepisami prawa standardy;
- 13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach planu;
- 14) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w § 4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1) **przepisy ogólne** – zawarte w rozdziale I (§ 7 ÷ 10);
- 2) **ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów** – zawarte są w rozdziale II:
 - a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zawarte są w § 11;
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte są w § 12;

- c) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte są w § 13;
- d) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte są w § 14;
- e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych – zawarte są w § 15;
- f) ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości - zawarte są w § 16;
- g) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zawarte są w § 17;
- h) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte są w § 18;
- i) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – zawarte są w § 19;
- j) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – zawarte są w § 20;
- 3) **ustalenia szczegółowe dotyczące zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1:1000 - zawarte w rozdziale III - § 21 - 22;**
- 4) **przepisy końcowe - zawarte w rozdziale IV.**

2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a) granice terenu objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami numerowymi i literowymi;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) strefy ograniczeń w sposobie użytkowania terenu pod linią SN;
 - e) strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
 - f) powiązania widokowe do zachowania;
- 2) oznaczenia informacyjne, niestanowiące ustaleń planu (poza granicami niniejszego planu):
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (wraz z symbolami literowymi) w obowiązującym planie zagospodarowania;
 - b) strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
 - c) stanowiska archeologiczne;
 - d) strefa ochronna wokół cmentarza;
 - e) kategoria dróg w rejonie obszaru opracowania;

3. Ustala się symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) KDG - teren drogi gminnej dojazdowej;
- 2) KDGW - teren drogi wewnętrznej;
- 3) MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej.

§ 7. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziałach II-III, obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 8. Warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego, zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawarte w rozdziale II mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III i IV.

§ 9. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 10. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

- 1) obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania, z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
- 2) plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 2) forma nowych budynków mieszkalnych na pobyt stały, gospodarczych i usługowych dopuszczonych w obszarach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej powinna być kształtowana w nawiązaniu do dobrych wzorów architektury regionalnej, z dużą dbałością w zakresie proporcji bryły budynku i detali architektonicznych;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach niniejszego planu;
- 4) zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych (nie powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych) – przez infiltrację do gruntu na działce własnej;
- 5) respektowanie wymagań dotyczących realizacji miejsc parkingowych, obowiązuje zasada urządzania miejsc parkingowych (postojowych) dla potrzeb użytkowników zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
 - b) w przypadku lokalizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w liczbie nie mniejszej niż 6 obowiązuje wydzielenie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach objętych planem nie występują obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;
- 7) na terenach objętych planem nie występują zadania inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 12. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) **ogólne wymagania ochrony i kształtowania środowiska, realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze objętym planem:**
 - a) niektóre tereny objęte planem położone są w obszarze chronionym przyrodniczo;
 - b) dla terenów położonych w obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” (w miejscowości Żyrzyn) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”;
 - c) tereny objęte planem nie są położone na obszarze europejskiej sieci ekologicznej „Natura 2000”
 - d) obowiązuje ochrona wód podziemnych GZWP Nr 406 (Lublin) polegająca na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód;

- e) dopuszcza się przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, w przypadku niemożności dotrzymania warunków nakłada się na inwestora obowiązek naprawienia szkód przez rekultywację terenu zdegradowanego i kompensację przyrodniczą;
- f) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) lokalizacja budynków gospodarczych powodujących uciążliwości zapachowe, w tym budynków inwentarskich, silosów i obiektów na składowanie sianokiszonki, w odległości nie mniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych;
- h) w przypadku lokalizacji hodowli zwierząt o wielkości od 20 DJP do 60 DJP w ramach zabudowy zagrodowej, odległość między kolejnymi gospodarstwami hodowlanymi (dot. budynków inwentarskich i budowli towarzyszących jak np. płyty gnojowe) nie może być mniejsza niż 100 m;
- i) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- j) należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:
 - kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urządzenia i kształtowania terenów zieleni;
 - zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, cieków, rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;

2) **Ochrona przed hałasem.** Dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) w terenach MN jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
- b) w terenach RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

3) **Ochrona przed uciążliwością ruchu drogowego.** Zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości od ruchu drogowego. W przypadku braku takiej możliwości Inwestor ma obowiązek zastosować na własny koszt i własnym staraniem skuteczne zabezpieczenia od ww. uciążliwości.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Na terenie objętym planem występuje strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu; w ww. strefie obowiązują:

- zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze zabytkowym,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- ograniczenie skali lub lokalizacji obiektów kubaturowych, albo kształtowanie zagospodarowania terenu i zabudowy z uwzględnieniem osi widokowych na obiekty zabytkowe,
- wszelkie działania inwestycyjne prowadzone w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w ramach obowiązujących przepisów prawnych.

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan wyznacza tereny przestrzeni publicznych – ogólnodostępne, wymagające ukształtowania i aranżacji architektonicznej. Są to tereny przewidziane pod drogi publiczne;
- 2) obowiązuje dostosowanie sposobu formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych;

- 3) aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe układu urbanistycznego, walory architektoniczne obiektów oraz potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: Na terenach objętych planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16. 1. Ustalenia dotyczące zasad scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów przewidzianych do scalenia;
- 2) podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych planu z uwzględnieniem punktu 4 niniejszego ustępu;
- 3) w przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości dla terenu przewidzianego pod zabudowę jednorodzinną (MN) należy zachować następujące zasady:
 - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub służebność drogową,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
 - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż 18 m,
 - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 800 m²,
- 4) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów:
 - pod wewnętrzny układ komunikacyjny,
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - mających na celu powiększenie działek macierzystych
 - mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustalenia w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- b) wymóg zapewnienia dróg pożarowych na podstawie przepisów odrębnych;
- c) sytuowanie obiektów budowlanych w rozumieniu definicji zawartej w Prawie budowlanym w odległości wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

- a) zaopatrzenie w **energię elektryczną** realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia;
- b) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektów) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi będzie się odbywało kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej;
- c) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy dla istniejących odbywać się będzie zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia;

- d) dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 KV, których nie uwzględniono w planie (możliwość wydzielania nowych terenów pod realizację stacji, usytuowanie stacji w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych, na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym, z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego);
- e) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych SN, nN wraz ze złączami należy przewidzieć w zarezerwowanych pasach technologicznych. Szerokość ww. pasów technologicznych - min 1 m;
- f) linie i urządzenia elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- g) szerokość stref ochronnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenu pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinna wynosić 15 m (po 7,5 od osi linii), a dla linii 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach);
- h) w strefach ochronnych oraz pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów; teren pasa technicznego powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych (z możliwością dojazdu);
- i) zabudowa oraz zagospodarowanie w obszarach stref ochronnych pod liniami napowietrznymi jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci;
- j) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;
- k) lokalizacja budynku musi spełniać wymogi przepisów odrębnych odnośnie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych;
- l) **obsługa telekomunikacyjna** będzie się odbywać:
 - przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej;
 - przez koncesjonowanych operatorów telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej;
- m) przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na ww. usługi zgodnie z przepisami szczególnymi;
- n) ewentualna przebudowa infrastruktury teletechnicznej kolidującej z planem zagospodarowania będzie się odbywała kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych i stosownej umowy cywilnoprawnej;
- o) linie i urządzenia telekomunikacyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

3) **ustalenia w zakresie inżynierii sanitarnej:**

- a) zbiorcze **zaopatrzenie w wodę** systemem wodociągów wiejskich;
- b) zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z hydrantów naziemnych sieci wodociągowej;
- c) zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożarów ustala się na podstawie przepisów odrębnych;
- d) w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;
- e) indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej położonej poza zasięgiem zbiorczego systemu wodociągowego gminy;
- f) dla skoncentrowanych terenów zabudowy wsi **odprowadzanie ścieków** systemem kanalizacji zbiorczej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Żyrzynie;

- g) w etapie (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- h) przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku, kiedy teren nie jest objęty zbiorczym systemem kanalizacji, przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- i) budowa sieci wodociągowych i kanalizacyjnych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;
- j) sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

4) gospodarka odpadami:

- a) usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żyrzyn;
- b) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach;

5) energetyka ciepła – oparta na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania;

6) zaopatrzenie w gaz

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z istniejącego systemu gazociągów poprzez jego modernizację i rozbudowę, zgodnie z warunkami zakładu gazowniczego;
- b) obowiązuje zachowanie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- c) strefa kontrolowana dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m od osi rury - strefa wolna od zabudowy, składowania, nasadzeń oraz parkingów;
- d) tereny objęte planem zlokalizowane są poza zasięgiem stref kontrolowanych istniejących i planowanych w obowiązującym studium gazociągów wysokiego ciśnienia;
- e) ewentualna przebudowa sieci gazowniczych kolidujących z planem zagospodarowania będzie się odbywała kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków technicznych wydanych przez Zakład Gazowniczy w Lublinie.
- f) budowa sieci gazowniczych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;
- g) sieci gazownicze należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

§ 18. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Tereny objęte planem mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż istniejące obecnie.

§ 19. Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej: Plan nie przewiduje rehabilitacji zabudowy ani infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych: Plan nie obejmuje terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3.**ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

§ 21. 1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 2RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa; dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
 - b) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
 - c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;
 - d) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż 18 m,
 - e) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
 - h) **dostępność drogowa** poprzez południowe części działek (przeznaczone pod uprawy polowe w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.), których północne części są objęte niniejszym planem - z projektowanej drogi gminnej wewnętrznej (ulica Pałacowa);
 - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 3KDG przeznaczony pod drogę gminną:

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej do szer. 7,0 m w liniach rozgraniczających.

3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 4KDG przeznaczony pod drogę wewnętrzną:

- wyznaczenie pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej o szer. 5 m w istniejących liniach rozgraniczających; szerokość jezdni min 3,5 z utwardzonymi poboczami.

§ 22. 1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 2 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinną; dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy, ogrodzenia, mała architektura oraz komunikacja wewnętrzna;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
 - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji - 18 m;
 - c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię: 800 m²;
 - d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
 - e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
 - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych i usługowych:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
 - h) **dostępność drogowa** poprzez północne części działek (przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną z dopuszczeniem innych funkcji, oznaczone symbolem MR,MN,UR,UH,UG w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.), których południowe części są objęte niniejszym planem - z drogi gminnej KDG107456L ujętej w ww. obowiązującym MPZP gminy Żyrzyn;
 - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK % WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń niniejszego planu, ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości.

§ 24. W wyniku uchwalenia planu tracą moc ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn, wyrażonego w postaci uchwały Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29 grudnia 2003 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 39, poz. 861 z dnia 10 marca 2004 r. w obszarze objętym załącznikami Nr 1-2 do niniejszej uchwały.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

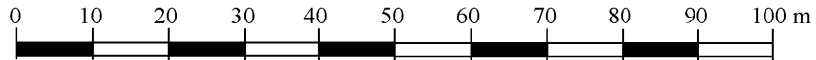
Przewodnicząca Rady Gminy
Żyrzyn

Teresa Gruda

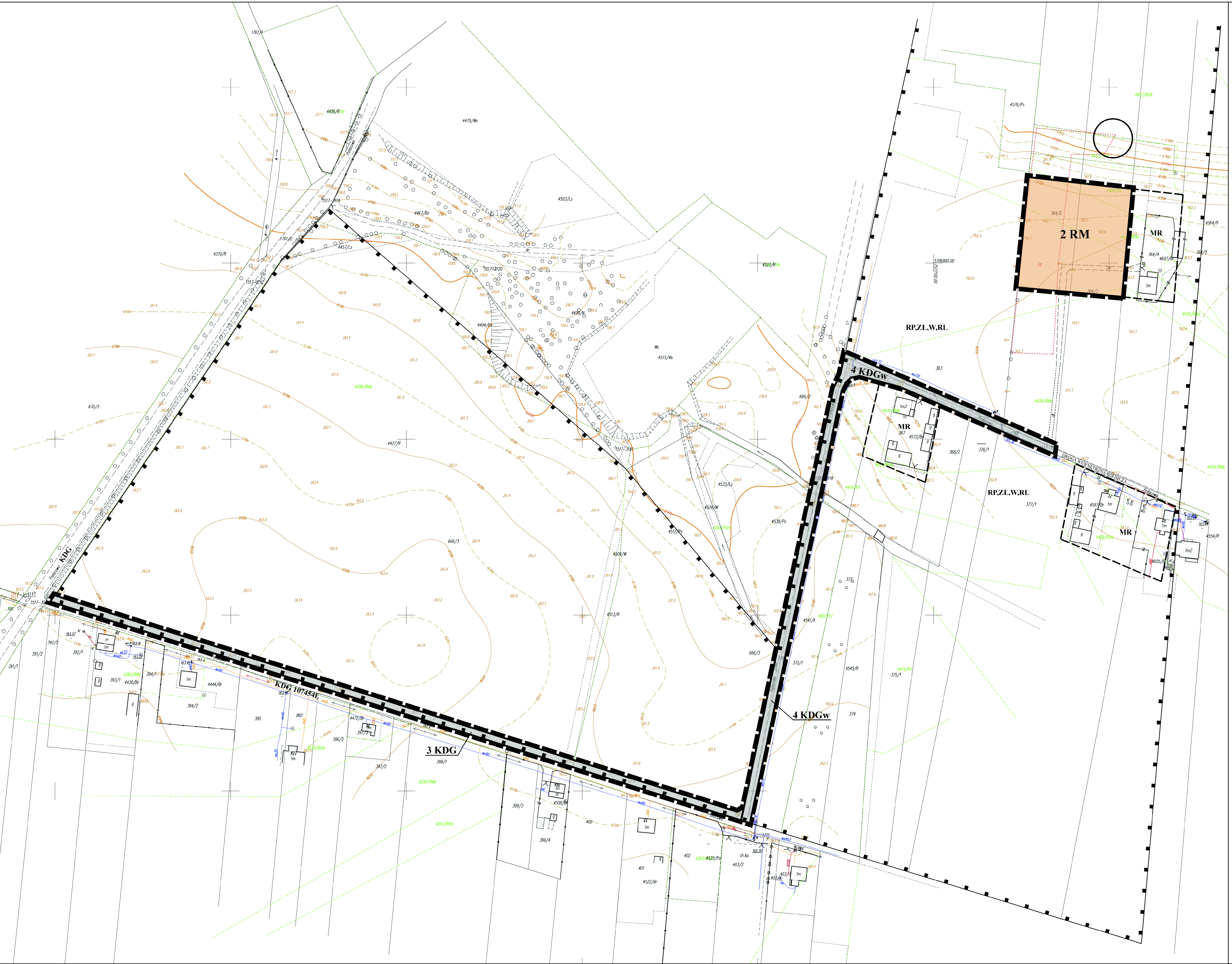
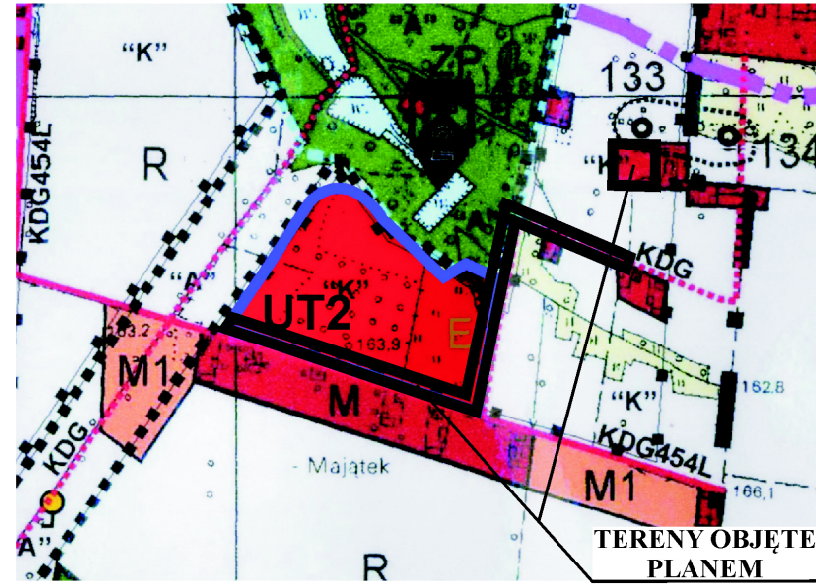


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻYRZYN DLA OKREŚLONYCH TERENÓW - II ETAP
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/209/2022 RADY GMINY ŻYRZYN Z DNIA 16 MAJA 2022 R.
OBRĘB ŻYRZYN

SKALA 1: 1 000



WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻYRZYN PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXII/138/2013 RADY GMINY ŻYRZYN Z DNIA 21 SIERPNIA 2013 r. Z PÓŹN. ZM. SKALA 1 : 10 000



- OZNACZENIA**
USTALENIA PLANU
- GRANICE OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - STREFA "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU
 - RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - KDG - TEREN DROGI GMINNEJ
 - KDGw - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE (POZA GRANICAMI PLANU)**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
 - MR - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - RPZL,W,RL - TERENY UPRAW POŁOWYCH, ŁĄK, CIEKÓW WODNYCH I LASÓW
 - KDG - DROGA GMINNA

	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻYRZYN - II ETAP	ZAŁĄCZNIK NR 1
SKALA	1 : 1 000	
OPRACOWANO	ANNA WARDA – ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA, UL. K. WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE	
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. ANNA WARDA	
	LUBLIN 2022 R.	

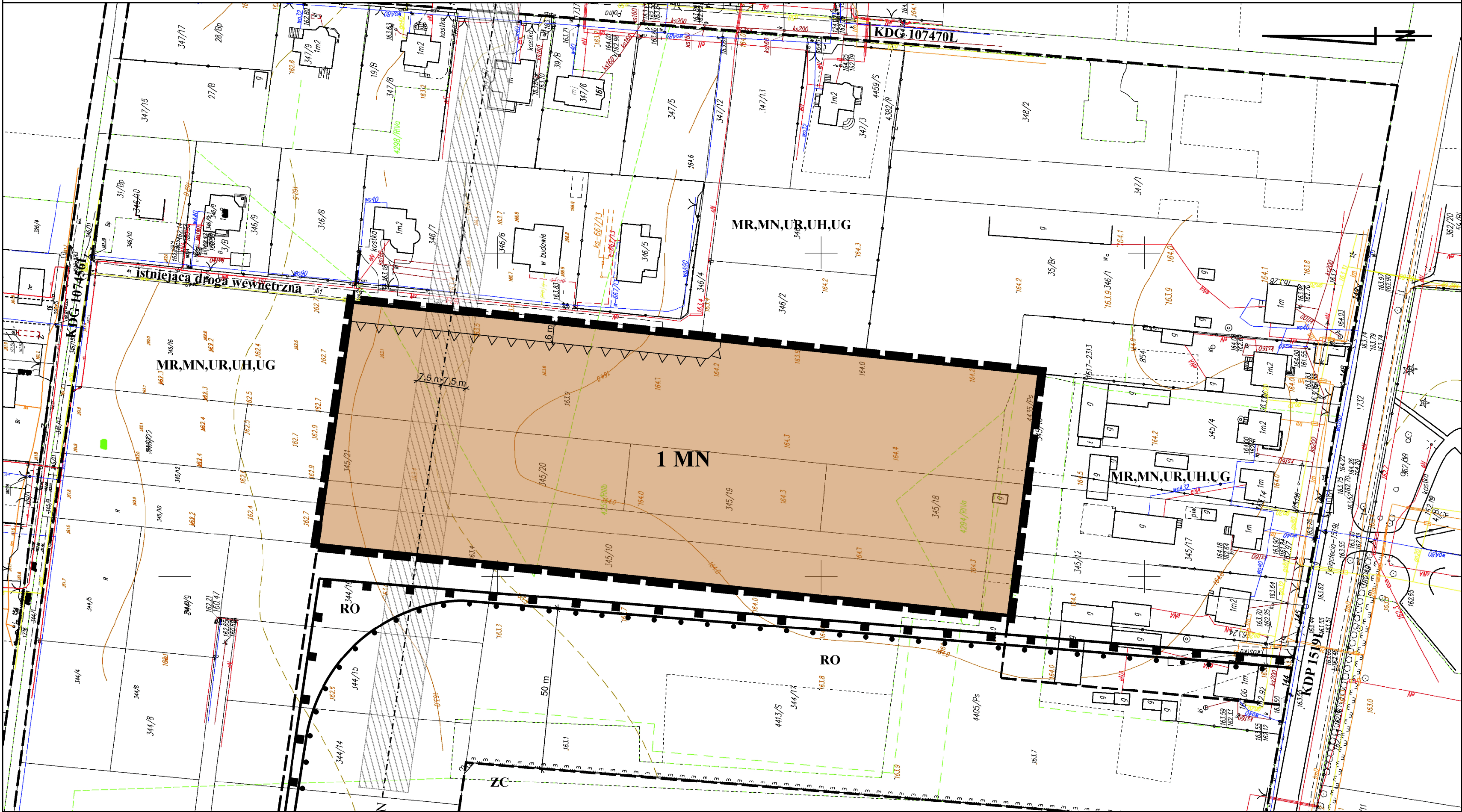
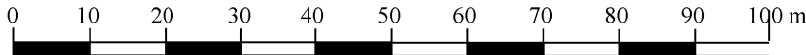


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻYRZYN DLA OKREŚLONYCH TERENÓW - II ETAP

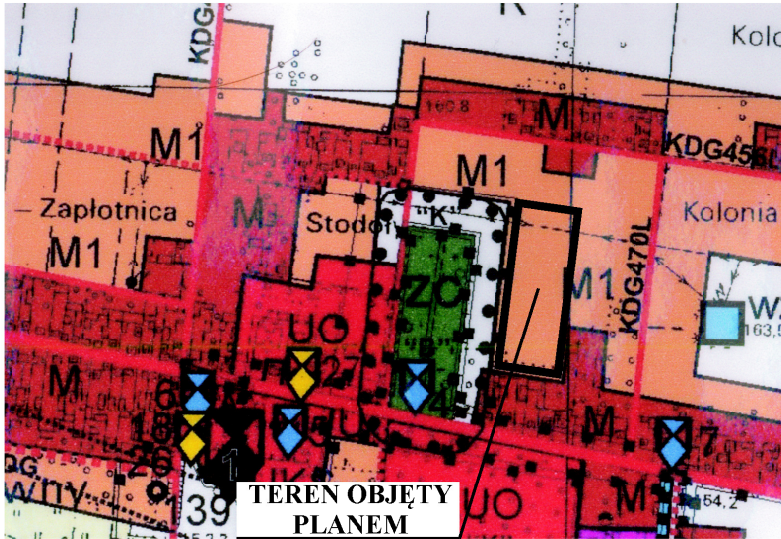
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXIII/209/2022 RADY GMINY ŻYRZYN Z DNIA 16 MAJA 2022 R.

OBRĘB ŻYRZYN

SKALA 1 : 1 000



WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻYRZYN PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXII/138/2013 RADY GMINY ŻYRZYN Z DNIA 21 SIERPNI 2013 r. Z PÓŹN. ZM. SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA WOLNA OD ZABUDOWY POD LINIĄ SN
- TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- STREFA OCHRONNA WOKÓŁ CMENTARZA
- STREFA "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU

TERENY ZABUDOWY ROLNICZEJ, SIEDLISKOWEJ Z DOPUSZCZENIEM INNYCH FUNKCJI

- TEREN OGRODÓW
- TEREN CMENTARZA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA

	ZAŁĄCZNIK NR 2 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻYRZYN - II ETAP
SKALA	1 : 1 000
OPRACOWANO	ANNA WARDA – ARCHITEKT PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA, UL. K. WALLENRODA 6/69 W LUBLINIE
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. ANNA WARDA
LUBLIN 2022 R.	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/209/2022

Rady Gminy Żyrzyn

z dnia 16 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żyrzyn w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - II ETAP.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Rada Gminy Żyrzyn uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/209/2022

Rady Gminy Żyrzyn

z dnia 16 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - II ETAP inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 17 pkt 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (wykup terenu pod planowane drogi gminne i planowane poszerzenie dróg gminnych oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacji zbiorczej grawitacyjnej do istniejących oczyszczalni ścieków) będą pochodzić z budżetu gminy oraz pozyskanych środków.

Realizacja tych inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIII/209/2022

Rady Gminy Żyrzyn

z dnia 16 maja 2022 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę