

U C H W A Ł A Nr XI/74/2016
RADY GMINY ŻYRZYN
z dnia 16 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla określonych terenów położonych w miejscowości Żyrzyn.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Żyrzyn Nr XXV/157/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla określonych terenów położonych w miejscowości Żyrzyn - Rada Gminy **uchwala co następuje:**

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 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.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla określonych terenów położonych w miejscowości Żyrzyn.
3. Granice obszarów objętych planem określone są w załącznikach Nr 1, Nr 2 i Nr 3 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, Nr 2 i Nr 3),
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 4),
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (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 I 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 - 3 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. **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów planistycznych,
8. **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,
9. **droga wewnętrzna** - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną nie zaliczoną do dróg publicznych dla celów komunikacji samochodowej i pieszej,
10. **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,
11. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od krawędzi jezdni lub osi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi,
12. **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń 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 roślinność - w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki, odpowiednio do ustaleń szczegółowych,
13. **uciążliwość** - należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięcia przekraczające wyznaczone przepisami prawa standardy,
14. **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,
15. **przepisy szczególne** - 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;
- 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 ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów – 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 obszarów 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 - 23.
- 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,

§ 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 II**USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW****§ 11****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 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 postojowe na 1 mieszkanie
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych
 - c) 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w zakładach usługowych i produkcyjnych.

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. Lokalizacja reklam zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Lokalizacja ogrodzeń poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi drogę
8. Na terenach objętych planem nie występują obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 12

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. **Ogólne wymagania ochrony i kształtowania środowiska, realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze objętym planem.**
 - 1) Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi przyrodniczo i kulturowo.
 - 2) 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.
 - 3) 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.
 - 5) Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
 - 6) Należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:
 - a) kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urządzenia i kształtowania terenów zieleni,
 - b) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, rzek i cieków, rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,

2. Ochrona przed hałasem

Na terenach objętych planem ustala się poziom hałasu zgodnie z wymogami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska.

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

**USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

na terenach objętych planem występują następujące obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

Dla terenów położonych w strefie „K” - ochrony konserwatorskiej krajobrazu obowiązuje:

- 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 i prace projektowe w tej strefie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w ramach obowiązujących przepisów prawnych.

§ 14

**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 na poszerzenie dróg publicznych gdzie dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i reklam w oparciu o przepisy szczególne. Obowiązuje dostosowanie sposobu formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych.
2. Aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe układu urbanistycznego oraz walory architektoniczne obiektów.

§15

USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

1. Na terenach objętych planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§16

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. Na terenach objętych planem nie występują obszary przewidziane do scalenia.
2. Podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych planu.

§17

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

- 1.1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
- 1.2. Dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu należy zapewnić dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych.
- 1.3. Podziały nieruchomości przyległych do drogi krajowej należy uzgadniać z jej zarządcą w odniesieniu do obsługi komunikacyjnej.

2. USTALENIA W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI

2.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia,
- b) usunięcie kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy zgodnie z porozumieniem lub umową z właścicielem sieci elektroenergetycznej w oparciu o warunki przebudowy kolidujących urządzeń,
- c) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie jak w p. b),
- d) 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,

- e) 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,
- f) przebudowę lub rozbudowę elektroenergetycznych linii kablowych należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci; dla urządzeń elektroenergetycznych lokalizowanych poza pasem drogowym, pas technologiczny winien mieć szerokość min 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów;
- g) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami.
Na terenie drogi krajowej ograniczonym jej liniami rozgraniczającymi dopuszcza się możliwość lokalizacji jedynie poprzecznych przejść infrastruktury technicznej wyłącznie za zgodą i na warunkach wskazanych przez zarządcę drogi.
- h) linie elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- i) szerokość stref ochronnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenu pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinna wynosić 15 m (po 7,5 od osi linii). Zabudowa w obszarach stref ochronnych pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci,
- j) 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.

2.2. Zasady obsługi telekomunikacyjnej

- a) przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kable telefoniczne doziemne) i
- b) przez koncesjonowanych operatorów telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej,
- c) przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na ww. usługi zgodnie z przepisami szczególnymi.
- d) ewentualna przebudowa infrastruktury teletechnicznej kolidującej z planem zagospodarowania będzie się odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych i stosownej umowy cywilno-prawnej.

3. USTALENIA W ZAKRESIE INŻYNIERII SANITARNEJ:

3.1. Zaopatrzenie w wodę

- a) zbiorcze zaopatrzenie systemem wodociągów wiejskich,
- b) zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem instalacji hydrantów naziemnych na sieci wodociągowej,
- c) w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody
- d) indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej położonej poza zasięgiem zbiorczego systemu wodociągowego gminy.

3.2. Odprowadzenie ścieków

- a) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni ścieków w Żyrzynie,
- b) w etapie (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- c) 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.

3.3. 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.

3.4. Energetyka ciepła – oparta na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania.

3.5. 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) infrastruktura gazownicza średniego ciśnienia zlokalizowana jest na obszarze objętych planem miejscowości Żyrzyn,
- d) strefa kontrolowana dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m od osi rury, strefa wolna od zabudowy, składowania, nasadzeń oraz parkingów, bez zgody operatora nie może być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- e) ewentualna przebudowa sieci gazownicznych kolidujących z planem zagospodarowania będzie się odbywała kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków technicznych wydanych przez Zakład Gazowniczy w Lublinie.

USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Tereny objęte planem mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy 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

1. Plan nie przewiduje rehabilitacji zabudowy ani infrastruktury technicznej.

§20

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH

1. Plan nie obejmuje terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział III
ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG
RODZAJU PRZEZNACZENIA,
PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 21

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 1:

I. TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ oznaczony symbolem 1 MN

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) zabudowę wolnostojącą
 - b) max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4
 - c) min powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (6,0 m od linii regulacyjnej drogi gminnej dojazdowej),
 - e) dla budynku na działce Nr 337/3 wyklucza się rozbudowę w obszarze między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się wymianę dachu z urządzeniem poddasza mieszkalnego w obrębie głównej bryły budynku, dopuszcza się remont ganku bez możliwości jego rozbudowy i nadbudowy.
- 2) **parametry zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku
 - b) poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - c) forma zabudowy - wolnostojąca
 - d) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰- 45⁰, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - e) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
 - f) dopuszcza się lokalizację jednego **budynku gospodarczego** jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20⁰ – 45⁰. Max wysokość – 7,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- 3) dostępność drogowa od drogi gminnej dojazdowej znajdującej się poza granicami opracowania planu, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.
- 4) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 5 niniejszego planu,
- 5) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

3. Część terenu położona jest w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.

II. TEREN UPRAW OGRODNICZYCH oznaczony symbolem **2 RO****1. Podstawowe przeznaczenie terenu: ogrody.****2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się:
 - a) kształtowanie terenu w formie zieleni ogrodowej,
 - b) możliwość lokalizacji stałych i tymczasowych obiektów małej architektury służących do rekreacji i wypoczynku,
 - c) wyklucza się ogrodzenie z betonowych przęseł prefabrykowanych.
- 2) dostępność drogowa z drogi gminnej dojazdowej oraz poprzez poszerzenie pasa drogowego (ozn. symbolem 3KDG na rysunku planu) drogi gminnej kl. lokalnej Nr 107456L, znajdujących się poza granicami opracowania planu, ujętych w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.
3. Część terenu położona w strefie ograniczonego użytkowania wokół istniejącego cmentarza (w odległości 50 m od granicy cmentarza), w której wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.
4. Teren położony w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1.

III. TEREN DROGI GMINNEJ oznaczony symbolem **3 KDG**

1. Poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej kl. lokalnej Nr 107456L do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

§22

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH
ZAŁĄCZNIKU NR 2:****NA****I. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ** oznaczony symbolem **1 U****1. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa**

Funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub użytkownika terenu (bez wydzielania działki), niezbędna infrastruktura techniczna, zieleń towarzysząca.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**1) ustala się:**

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi,
- b) możliwość uzupełnienia nowymi budynkami,
- c) max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
- d) min powierzchnia biologicznie czynna – 20%
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - e1) od krawędzi jezdni projektowanej drogi ekspresowej S 17
 - 90 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych
 - 110 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych
 - dla pozostałych obiektów nie wyznacza się, gdyż mieszczą się w obrębie pasa drogowego drogi krajowej.
 - e2) od krawędzi jezdni drogi krajowej
 - dla budynków mieszkalnych nie wyznacza się, gdyż są bliżej niż linie zabudowy od drogi S17,
 - 25 m dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - e3) od krawędzi jezdni drogi powiatowej - 10 m
 - e4) od osi jezdni drogi gminnej i wewnętrznej - 10 m
 - f) w obrębie obszaru występują rowy melioracyjne. Wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od linii brzegowej rowu, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m. Obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych;

2) parametry zabudowy usługowej:

- a) wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- b) kształt dachu – dowolny, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45° i symetryczne nachylenie głównych połaci,
- c) bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości zabudowy.

3) parametry zabudowy mieszkalnej:

- a) maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
- b) poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
- c) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45°, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- d) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,

- 4) dostępność drogowa od dróg znajdujących się poza granicami opracowania, ujętych w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.: od drogi powiatowej Nr 1516L kl. lokalnej oraz od drogi krajowej Nr 17 kl. głównej ruchu przyspieszonego poprzez istniejący zjazd, dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych w miarę potrzeb
- 5) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 5 niniejszego planu,
- 6) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.
- 7) wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych (w rozumieniu zgodnym z Prawem budowlanym, w tym reklam i sieci infrastruktury technicznej) w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

II. TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ oznaczony symbolem 2 PU

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny produkcji, składów i magazynów.

Funkcja uzupełniająca: usługi, zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub użytkownika terenu (bez wydzielania działki)

Wyklucza się wprowadzanie funkcji, które mogą spowodować ograniczenie lub/i uciążliwości w użytkowaniu przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej takie jak: przekroczenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, dopuszczalnego poziomu hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) zabudowę wolnostojącą
- b) max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
- c) min powierzchnia biologicznie czynna – 15%
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - d1) od krawędzi jezdni projektowanej drogi ekspresowej S 17
 - 90 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych
 - 110 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych
 - dla pozostałych obiektów nie wyznacza się, gdyż mieszczą się w obrębie pasa drogowego drogi krajowej.
 - d2) od krawędzi jezdni drogi krajowej
 - dla budynków mieszkalnych nie wyznacza się, gdyż są bliżej niż linie zabudowy od drogi S17,
 - 25 m dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - d3) od osi jezdni drogi gminnej i wewnętrznej - 10 m
- e) w obrębie obszaru występują rowy melioracyjne. Wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od linii brzegowej rowu, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m. Obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych;

2) parametry zabudowy produkcyjnej i usługowej:

- a) wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,

dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 12,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji,

- b) kształt dachu – dowolny, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45° i symetryczne nachylenie głównych połaci
- c) liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości zabudowy.

3) parametry zabudowy mieszkalnej:

- a) maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - b) poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - c) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° , i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - d) liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 4) dostępność drogowa poprzez poszerzenie (ozn. symbolem 3KDG na rysunku planu) pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej znajdującej się poza granicami opracowania planu, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.
- 5) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 5 niniejszego planu,
- 6) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.
- 7) wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych (w rozumieniu zgodnym z Prawem budowlanym, w tym reklam i sieci infrastruktury technicznej) w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

III. TEREN DROGI GMINNEJ oznaczony symbolem 3 KDG

1. Poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej dojazdowej do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

§23

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH
ZAŁĄCZNIKU NR 3:****NA****I. TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH** oznaczony symbolem **1 RPU**.**1. Podstawowe przeznaczenie terenu: - teren upraw polowych z fermą hodowlaną.****Dopuszcza się** funkcję mieszkalną dla właściciela.**2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się:
 - a) min wielkość działki 2000 m²
 - b) dla nowo wydzielonych działek min szerokość frontu posesji - 25 m
 - c) max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 10 m od osi jezdni drogi gminnej),
 - f) budynki produkcyjne i gospodarcze lokalizować w głębi posesji.
- 2) **Parametry zabudowy produkcyjnej i gospodarczej:**
 - a) wysokość zabudowy maksymalna 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 9,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji,
 - b) liczba kondygnacji – jedna,
 - c) kształt dachów – dwu lub wielospadowe o spadkach 15° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- 3) **Parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - a) maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - b) poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,
 - c) kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45°, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - d) max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- 4) dostępność drogowa poprzez poszerzenie (ozn. symbolem 2KDG na rysunku planu) pasa drogowego drogi gminnej kl. lokalnej Nr 107468L znajdującej się poza granicami opracowania planu, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.
- 5) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników,
- 6) wyklucza się ogrodzenia z betonowych pręseł prefabrykowanych,
- 7) na etapie realizacji inwestycji może zaistnieć obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w zależności od wielkości hodowli określonej na podstawie współczynników przeliczeniowych sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP),
- 8) należy zachować standardy jakości środowiska w oparciu o przepisy odrębne.

II. TEREN DROGI GMINNEJ oznaczony symbolem **2 KDG**

1. Poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej kl. lokalnej Nr 107468L do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 24

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.

§ 25

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 - 3 do niniejszej uchwały.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XI/74/2016
Rady Gminy Żyrzyn
z dnia 16 marca 2016 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻYRZYN W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OKREŚLONYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI ŻYRZYN.

W terminie ustawowym składania uwag do wyłożonego projektu planu - uwagi nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XI/74/2016
Rady Gminy Żyrzyn
z dnia 16 marca 2016 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OKREŚLONYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI ŻYRZYN 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 (j.t. Dz. U. 2015 poz.199 ze zmianami) 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 poszerzenie dróg gminnych) 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.