

**U C H W A Ł A** Nr .....  
**RADY GMINY ŻYRZYN**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - I ETAP.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm) w związku z uchwałą Rady Gminy Żyrzyn Nr XIII/104/2016 z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - Rada Gminy na wniosek wójta **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 gminy Żyrzyn dla określonych terenów położonych w miejscowościach: Bałtów, Borysów, Cezaryn, Kośmin, Osiny, Parafianka, Skrudki, Wilczanka, Zagrody, Żyrzyn.
3. Granice obszarów objętych planem określone są w załącznikach Nr 1÷22 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÷22),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 23),
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 24).

**§ 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 - 21 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 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;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 mierzona 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 § 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 - 42;
- 4) **przepisy końcowe** - zawarte w rozdziale IV.

### 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:

#### 4

- 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;
- 2) Oznaczenia proponowane (z dopuszczeniem korekt), które obejmują postulowany przebieg dróg wewnętrznych.

#### § 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

##### 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 postojowe na 1 mieszkanie;
  - b) 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
  - c) 3 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych w hotelach;
  - d) 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w zakładach usługowych i produkcyjnych;
  - e) 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.;
- 9) 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 „Pradolina Wieprza” (w miejscowościach Borysów, Cezaryn, Kośmin, Parafianka, Skrudki, Wilczanka, Żyrzyn) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
- c) dla terenów położonych na obszarze europejskiej sieci ekologicznej „Natura 2000 Dolny Wieprz” (Skrudki) zabrania się działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru „Natura 2000”, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar „Natura 2000”;
  - wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar „Natura 2000”;
  - pogorszyć integralność obszaru „Natura 2000” lub jego powiązania z innymi obszarami;
- d) Na obszarach objętych planem nie występują siedliska przyrodnicze;
- 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 samokiszonki, 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 o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących 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, rzek i 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**

- a) na terenach objętych planem ustala się poziom hałasu zgodnie z wymogami art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska;
- b) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem RM, RM,MN i MN z dopuszczeniem lokalizacji usług i rzemiosła - dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **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 oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1) na terenach objętych planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 2) na terenach objętych planem w miejscowościach: Bałtów i Cezaryn występują śladowe stanowiska archeologiczne ze strefą obserwacji archeologicznej „OW” lub jedynie strefy obserwacji archeologicznej „OW” dla stanowisk, które są zlokalizowane poza terenami objętymi planem;
- 3) na obszarze stanowisk archeologicznych oraz stref „OW” wszelka działalność inwestycyjna, a w szczególności ta, która łączy się z naruszeniem ziemi na głębokość ponad 30 cm, może być dokonywana po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. W razie stwierdzenia reliktywów archeologicznych wszelkie prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych przeprowadzanych w trybie pilnym dla szybkiego udostępnienia terenu pod inwestycję. Ich wyniki powinny decydować o możliwości kontynuowania prac, ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia gruntów.

## **§ 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 oraz pod poszerzenie dróg publicznych, gdzie dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i reklam w oparciu o przepisy szczególnie;
- 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 szczególnych:

1) tereny objęte planem w miejscowości Bałtów położone są w strefie zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A.; w granicach strefy wprowadza się zakaz zabudowy wielorodzinnej oraz obiektów użyteczności publicznej takich jak szkoły, przedszkola, żłobki, domy opieki.

2) Na terenach objętych planem nie występują inne 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 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:

- a) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- b) dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu należy zapewnić dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych;

#### 2) ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji

- a) zaopatrzenie w **energię elektryczną** 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 (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);
- 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; teren pasa technicznego powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych (z możliwością dojazdu);
- g) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;
- 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) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;
- k) 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 odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej;
- 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 cywilno-prawnej;

### 3) ustalenia w zakresie inżynierii sanitarnej:

- a) zbiorcze **zaopatrzenie w wodę** systemem wodociągów wiejskich;
- b) zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem instalacji hydrantów naziemnych na sieci wodociągowej;
- c) zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożarów dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu;
- 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, oraz do projektowanych oczyszczalni we wsiach Kośmin i Borysów;
- 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;
- d) strefa kontrolowana dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m od osi rury - strefa wolna od zabudowy, składowania, nasadzeń oraz parkingów;

- e) infrastruktura gazownicza wysokiego ciśnienia zlokalizowana jest na obszarach objętych planem w miejscowościach Cezaryn i Parafianka;
- f) strefa kontrolowana dla gazociągów wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym wynosi 35 m (po 17,5 m od osi rury) dla budynków mieszkalnych i 30 m (po 15 m od osi rury) dla budynków niemieszkalnych i parkingów samochodowych;
- g) bez zgody operatora nie może być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- h) 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;
- g) budowa sieci gazowniczych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;
- h) 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**

- 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 i terenów służących organizacji imprez masowych.

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

**§ 21**

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1U przeznaczony pod zabudowę usługową.**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;**

**dopuszcza się** funkcję mieszkalną dla właściciela bez wydzielania działki pod zabudowę mieszkalną;

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- b) ustala się możliwość uzupełnienia nowymi budynkami;
- c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max - 0,5;
- d) ustala się min powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej: 90 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych i 110 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu:
  - od krawędzi jezdni drogi krajowej: 25 m,
  - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej: 40 m (ww. linia przebiega poza granicami terenu objętego planem);
- g) zaopatrzenie w media odbywać się będzie na bazie istniejących sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizację innych sieci infrastruktury technicznej poza terenem położonym między linią rozgraniczającą pasa drogowego dróg krajowej i ekspresowej, a nieprzekraczalną linią sytuowania obiektów budowlanych;
- h) w obrębie fragmentu obszaru objętego planem, położonego między linią rozgraniczającą pasa drogowego dróg krajowej i ekspresowej, a nieprzekraczalną linią sytuowania obiektów budowlanych ustala się:
  - adaptację istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz sieci wodociągowej z możliwością ich przebudowy i modernizacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - możliwość lokalizacji innych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- i) zakazuje się lokalizowania reklam widocznych z istniejącej drogi krajowej Nr 17, która stanowi fragment drogi międzynarodowej Nr E 372 oraz wykonywanej obecnie drogi ekspresowej S17, która po oddaniu jej do użytkowania znajdzie się w ciągu wskazanej drogi międzynarodowej;
- j) ustala się **parametry zabudowy usługowej:**
  - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku;

- kształt dachu – dowolny, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek -  $45^{\circ}$  i symetryczne nachylenie głównych połaci;
  - liczba kondygnacji dowolna w ramach ustalonej wyżej wysokości;
- k) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej**:
- maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku;
  - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu;
  - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , i symetrycznym nachyleniu głównych połaci;
  - liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie i jedna kondygnacja nadziemna;
- l) **dostępność drogowa** ze znajdującej się poza granicami opracowania drogi powiatowej KDP1516L klasy głównej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną o szer. 5 m w liniach regulacyjnych;
- ł) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.

## § 22

1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 2 (ŻYRZYN) oznaczone symbolami 1RM,MN i 2RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

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:
  - dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 14,5 m od osi drogi powiatowej,
  - 10 m od osi drogi gminnej;
- g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** od dróg ujętych w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r:
  - drogi powiatowej Nr 2511 kl. lokalnej,
  - drogi gminnej Nr 107469L
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu,

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 2 (ŻYRZYN) oznaczone symbolami 3KDP, 4KDP przeznaczone pod drogę powiatową:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej do szer. 12,0 m w liniach rozgraniczających.**

## § 23

1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 3 (ŻYRZYN) oznaczone symbolami 1RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną.

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

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:
  - dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 14,5 m od osi drogi powiatowej;
- g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** od drogi powiatowe kl. głównej KDP 1516L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- k) adaptacja istniejącego rowu melioracyjnego służącego regulacji stosunków wodnych, dopuszcza się konserwację i modernizację; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od linii brzegowej rowu, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;
- l) adaptacja istniejącego zbiornika wodnego z możliwością wykorzystania dla celów rekreacyjnych lub hodowlanych; wszelkie obiekty kubaturowe



lokalizować w odległości min 4,0 m od górnej linii skarpy otaczającej zbiornik, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;

- 3) południowy fragment terenu 1RM,MN położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.

## §24

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 4 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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:
  - dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 10 m od osi drogi gminnej;
- g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG 107469L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r, częściowo za pośrednictwem dróg wewnętrznych wyznaczanych w miarę potrzeb;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) teren jest objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Żyrzyn - Zagrody - Kotliny”;** Obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**§25****1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 5 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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 m<sup>2</sup>;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 10 m od osi dróg gminnych;
- g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** z dróg gminnych kl. lokalnej KDG 107459L i KDG 107466L ujętych w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r, częściowo za pośrednictwem dróg wewnętrznych wyznaczanych w miarę potrzeb;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

- 3) teren jest objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Żyrzyn - Zagrody - Kotliny”; Obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 5 (ŻYRZYN) oznaczone symbolami 2KDG i 3KDG przeznaczone pod drogi gminne:**

- 1) poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg gminnych do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

## § 26

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 6 (KOŚMIN) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

**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 1200 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10,0 m od osi drogi gminnej;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z drogi gminnej bez numeru o szer. 10 m w liniach regulacyjnych, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

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

## § 27

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 7 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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 1200 m<sup>2</sup>;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 4 m od korony skarpy stawu i rowu biegnącego wzdłuż drogi wewnętrznej;
- g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** ze znajdującej się poza granicami opracowania drogi gminnej KDG107451L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. poprzez istniejącą drogę wewnętrzną o szer. 10 m w liniach regulacyjnych;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- k) adaptacja istniejącego zbiornika wodnego z możliwością wykorzystania dla celów rekreacyjnych lub hodowlanych; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od górnej linii skarpy otaczającej zbiornik, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;

**3) część terenu** oznaczonego symbolem 1RM położona jest w strefie „OW” obserwacji archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3 niniejszego planu;

- 4) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt.1;
- 5) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory II”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

## §28

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 8 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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 1200 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;

- 4,0 m od linii brzegowej rowu, a dla ogrodzenia - min 1,5 m;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG107462L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt 1;****4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory II”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.**

2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 8 (BAŁTÓW) oznaczone symbolami 2RM,MN, 3RM,MN, przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

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:

- dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;
- 14,5 m od osi drogi powiatowej;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG107462L, drogi gminnej bez numeru oraz drogi powiatowej KDP2501L kl. lokalnej ujętych w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

k) adaptacja istniejącego rowu melioracyjnego służącego regulacji stosunków wodnych, dopuszcza się konserwację i modernizację; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od linii brzegowej rowu, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;

3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt.1;



- 4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory II” obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 8 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 4KDP przeznaczony pod drogę powiatową:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej do szer. 12,0 m w liniach rozgraniczających.

**4. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 8 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 5KDG przeznaczony pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

## §29

1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 9 (BAŁTÓW) oznaczone symbolami 1RM,MN, 2RM,MN 3RM,MN, przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

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:

- dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;
- 14,5 m od osi drogi powiatowej;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z drogi gminnej bez numeru oraz drogi powiatowej KDP2501L kl. lokalnej ujętych w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

k) na obszarze ozn. symbolem 1RM,MN adaptacja istniejącego rowu melioracyjnego służącego regulacji stosunków wodnych, dopuszcza się konserwację i modernizację; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od linii brzegowej rowu, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;

- 3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt.1;
- 4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory II”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 9 (BAŁTÓW) oznaczone symbolami 4KDG i 5KDG przeznaczone pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

**§30**

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 10 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod budowę zagrodową:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**2) zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:**

a) ustala się budowę wolnostojącą;

b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji - 18 m;

c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 1200 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności budowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

f) ustala się nieprzekraczalne linie budowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi wewnętrznej;

g) ustala się **parametry budowy mieszkalnej:**

- maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,

- poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,

- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) ustala się **parametry budynków gospodarczych i usługowych:**

- wysokość budowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dośćępnosć drogowa** z drogi gminnej KDG bez numeru ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. poprzez drogę wewnętrzną o szer, 5 m w liniach regulacyjnych;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt.1.**

**4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory II”;** obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

## §31

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 11 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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:

- dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej,
- 12 m od brzegu lasu;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG bez numeru ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. poprzez drogę wewnętrzną o zmiennej szerokości (min 5 m) w liniach regulacyjnych;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2.**

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 11 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 2 LS przeznaczony pod lasy i zadrzewienia:**

**1) Podstawowe przeznaczenie terenu: lasy i zadrzewienia.**

**Dopuszcza się:**

- a) lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz związanych z gospodarką leśną z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów turystyki jak miejsca odpoczynku, ścieżki dydaktyczne, obiekty sanitarne, parkingi przyleśne, z zachowaniem ochrony drzewostanu.

**2) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 pkt 2.**

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 11 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 3KDG przeznaczony pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.**

## §32

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 12 (OSINY) oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną:**

- 1) **Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.**
- 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 zabudowy 800 m<sup>2</sup>;
  - d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - e) ustala się min powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10 m od osi dróg gminnych,
    - 5 m od linii regulacyjnych dróg wewnętrznych;
  - g) ustala się **parametry zabudowy:**
    - 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,
    - forma zabudowy - wolnostojąca
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
  - h) dopuszcza się lokalizację jednego **budynku gospodarczego** jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>. Max wysokość – 7,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
  - i) dostępność drogowa od istniejącej drogi gminnej bez numeru 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.
  - j) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 5 niniejszego planu;
- 3) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Wronów - Osiny”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 12 (Osiny) oznaczony symbolem 4ZU przeznaczony pod zielenią urządzoną:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zielenią parkowo-rekreacyjna.**  
**Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu;**

**2) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się możliwość lokalizacji stałych i tymczasowych obiektów małej architektury służących do rekreacji i wypoczynku;
- b) dostępność drogowa od istniejącej drogi gminnej bez numeru 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.

- 3) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Wronów - Osiny”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 12 (Osiny) oznaczony symbolem 5KDG przeznaczony pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

**4. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 12 (Osiny) oznaczone symbolami 6KDw, 7 KDw, 8KDw przeznaczone pod drogi wewnętrzne:**

- 1) pasy drogowe dróg wewnętrznych 6KDw i 7 KDw o szer. 10 m;
- 2) pasy drogowe drogi wewnętrznej 8KDw o szer. 6,0 m.



## §33

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 13 (CEZARYN) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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 1200 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;

- 12 m od brzegu lasu;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG107446L;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3)** część terenu oznaczonego symbolem 1RM położona jest w strefie „OW” obserwacji archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 3 niniejszego planu;

**4)** teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b;

**3)** teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory I”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 13 (CEZARYN) oznaczone symbolami 2RM,MN, 3RM,MN, 4RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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:

- dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;

g) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**

- maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG107447L;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b;**

**4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory I”;** obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**4. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU 13 (CEZARYN) oznaczony symbolem 5KDG przeznaczony pod drogę gminną:**

- 1) pas drogowy projektowanej drogi gminnej o szer. 10 m w liniach rozgraniczających; szerokość jezdni min 5,0 m z utwardzonymi poboczami.

**5. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU 13 (CEZARYN) oznaczony symbolem 6KDG przeznaczony pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

## §34

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 14 (WILCZANKA) oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, przeznaczone pod zabudowę zagrodową:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

**dopuszcza się** lokalizację zabudowy letniskowej z możliwością wydzielenia działek pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

**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 siedliskowych ustala się min powierzchnię 1200 m<sup>2</sup>;

d) dla nowo wydzielonych działek letniskowych ustala się min powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;

- 12 m od brzegu lasu;

g) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej i letniskowej:**

- 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG107471L (tereny wyznaczone w głębi są poszerzeniem pasa zabudowy na działkach zlokalizowanych przy ww. drodze);

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

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

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 14 (WILCZANKA) oznaczone symbolami 4÷8KDG przeznaczone pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

**§35**

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 15 (WILCZANKA) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod budowę jednorodzinną:**

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: budowa jednorodzinna, dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
- 2) Zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się budowę wolnostojącą
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji - 18 m;
  - c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię budowy 800 m<sup>2</sup>;
  - d) ustala się wskaźniki intensywności budowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - e) ustala się min powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
  - f) ustala się nieprzekraczalne linie budowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10 m od osi drogi gminnej,
    - 14,5 m od osi drogi powiatowej,
    - 12 m od brzegu lasu;
  - g) ustala się **parametry budowy mieszkalnej:**
    - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku
    - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
    - forma budowy - wolnostojąca
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
  - h) ustala się **parametry budynków gospodarczych i usługowych:**
    - wysokość budowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
  - i) dostępność drogowa od istniejącej drogi gminnej KDG107463L i drogi powiatowej KDP2500L kl. zbiorczej;
  - j) parkingi zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 5 niniejszego planu.
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.**

**§36**

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 16 (WILCZANKA) oznaczony symbolem 1PE przeznaczony pod powierzchniową eksploatację kruszywa:**

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: - powierzchniowa eksploatacja kruszywa.**
- 2) Zasady i warunki prowadzenia eksploatacji złoża:**
  - a) podstawę eksploatacji kruszywa będzie stanowić koncesja wydana przez Marszałka Województwa Lubelskiego lub Starostę Puławskiego w oparciu o przepisy odrębne;
  - b) dostępność terenu ograniczona – wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno ostrzegawczymi;
  - c) przed rozpoczęciem wydobywania należy usunąć wierzchnią warstwę gleby (humus), przechować w hałdach i wykorzystać do stabilizacji skarp;
  - d) masy ziemne usuwane i przemieszczane w związku z eksploatacją kruszywa należy wykorzystać do profilowania skarp wyrobiska poeksploatacyjnego;
  - e) dopuszcza się przeróbkę kruszywa w postaci przesiania na sucho na przesiewaczach wibracyjnych.
  - f) pracujący na złożu sprzęt należy zabezpieczyć w taki sposób, by nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi;
  - g) wymagane zachowanie niezbędnych filarów ochronnych, ograniczających pobór kruszywa zgodnie z normą PN-G-02100:1996 Górnictwo odkrywkowe;
  - h) w czasie eksploatacji złoża należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie stateczności skarpy wyrobiska;
  - i) eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania obrywów skarp;
  - j) eksploatację złoża należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający degradacji środowiska;
  - k) wskazane kształtowanie skarp w ramach rekultywacji o nachyleniu umożliwiającym bezpieczne wykorzystanie terenu pod kątem wybranej funkcji (leśnej, rolniczej lub wodnej) i ich utrwalenie roślinnością w gatunkach zgodnych z miejscowym siedliskiem;
  - l) wszystkie etapy działalności górniczej należy realizować w sposób nie pogarszający walorów krajobrazowych terenu;
  - m) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej KDG107463L (działka, z której wydzielony jest teren eksploatacji kruszywa zlokalizowana jest przy ww. drodze).
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.**

## §37

**Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 17 (BORYSÓW) oznaczone symbolami 1RM, 2RM, przeznaczone pod zabudowę zagrodową:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa - poszerzenie pasa zabudowy wyznaczonego w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

**wyklucza się** w wyznaczonym pasie lokalizację zabudowy mieszkaniowej na nowo wydzielonych działkach jako drugiego rzędu zabudowy;

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą;

b) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 1200 m<sup>2</sup>;

c) w wyznaczonym pasie wyklucza się wydzielanie nowych działek budowlanych w celu lokalizacji drugiego rzędu zabudowy mieszkaniowej,

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:  
- 10 m od osi drogi wewnętrznej,

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi powiatowej KDP2502L kl. lokalnej (tereny wyznaczone w głębi są poszerzeniem pasa zabudowy na działkach zlokalizowanych przy ww. drodze); dla istniejących wydzielonych działek bez bezpośredniego dostępu do drogi lokalizacja zabudowy uwarunkowana jest wydzieleniem dojazdu o szer. min 5,0 m lub ustaleniem służebności przejazdu o szer. min 5,0 m przez działkę mającą dostęp do drogi publicznej;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.**



## §38

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 18 (CEZARYN, PARAFIANKA) oznaczony symbolem 1RP przeznaczony pod uprawy polowe:**

- 1) przeznaczenie terenu: uprawy polowe**
- 2) zasady zagospodarowania:**
  - a) utrzymanie obecnego sposobu zagospodarowania,
  - b) dostępność drogowa z istniejącej drogi gminnej KDG107447L
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.;**
- 4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory I”;** obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 18 (CEZARYN, PARAFIANKA) oznaczony symbolem 2RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodziną:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia 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% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
  - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
  - e) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej i letniskowej:**
    - 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  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
  - f) 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  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi powiatowej KDP2500L klasy zbiorczej;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.;
- 4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory I”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 18 (CEZARYN, PARAFIANKA) oznaczony symbolem 3KDG przeznaczony pod drogę gminną dojazdową:**

- 1) pas drogowy drogi gminnej o szer. od 10 do 12 m w liniach regulacyjnych; min szerokość jezdni - 5 m. z utwardzonymi poboczami;
- 2) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.;
- 3) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory I”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

## §39

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (SKRUDKI) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,**

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 1200 m<sup>2</sup>;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 5,0 m od linii regulacyjnej dróg wewnętrznych,
- g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- h) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
  - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
  - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG107464L poprzez istniejącą i projektowaną drogę wewnętrzną o szer. 5 m w liniach rozgraniczających;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) teren położony w granicach obszaru „Natura 2000 Dolny Wieprz”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1c.;**

**4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory - Jaworów”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.**

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (SKRUDKI) oznaczone symbolami 2RM,MN i 3RM,MN, przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodziną:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury

towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

## 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:
  - dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - 10 m od osi drogi gminnej,
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
  - 4,0 m od brzegów stawu i rowu melioracyjnego;
- g) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej**:
  - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
  - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
  - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG107464L; dla działki Nr 213 poprzez drogę wewnętrzną o szer. 5 m w liniach rozgraniczających, wydzieloną z działki Nr 212;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- k) na terenie ozn. symbolem 2RM,MN adaptacja istniejącego rowu melioracyjnego służącego regulacji stosunków wodnych, dopuszcza się konserwację i modernizację; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od linii brzegowej rowu, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;
- l) na terenie ozn. symbolem 3RM,MN adaptacja istniejącego zbiornika wodnego z możliwością wykorzystania dla celów rekreacyjnych lub hodowlanych; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od górnej linii skarpy otaczającej zbiornik, a ogrodzenia od górnej linii skarpy otaczającej zbiornik w odległości min 1,5 m;

## 3) teren położony w granicach obszaru „Natura 2000 Dolny Wieprz”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1c.;

- 4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory - Jaworów”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**4. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (SKRUDKI) oznaczony symbolem 4KDG, 5KDG przeznaczony pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej KDG107464L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

**5. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (SKRUDKI) oznaczone symbolami 6KDw, 7KDw, przeznaczone pod drogi wewnętrzne:**

- 1) pasy drogowe dróg wewnętrznych o szer. 5,0 m.

**6. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (SKRUDKI) oznaczony symbolem 8KDw przeznaczony pod drogi wewnętrzne:**

- 1) poszerzenie pasa drogi wewnętrznej do szer. 5,0 m.

## §40

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 20 (ZAGRODY) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

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:

- dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej,
- 14,5 m od osi drogi powiatowej kl. lokalnej;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG bez numeru i z istniejącej drogi powiatowej KDP2514L klasy lokalnej;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

3) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Żyrzyn - Zaagrody - Kotliny I”; obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 20 (ZAGRODY) oznaczony symbolem 2KDP przeznaczony pod drogę powiatową:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej KDP2514L klasy lokalnej ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. do szer. 12,0 m w liniach rozgraniczających.

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 20 (ZAGRODY) oznaczony symbolem 3KDG przeznaczony pod drogę gminną:**

- 1) poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej bez numeru ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

## §41

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 21 (PARAFIANKA) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**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:

- dla zabudowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;

d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej kl. zbiorczej,
- 4 m od linii brzegowych stawu i rowu istn. poza granicami terenu;

g) 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

h) 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 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG107448L i z istniejącej drogi powiatowej KDP2500L kl. zbiorczej;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.;**

**4) teren objęty melioracją szczegółową - Obiekt melioracyjny „Piskory I”;** obowiązuje uzyskanie przez inwestorów warunków z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie odnośnie prowadzenia robót na obszarach zmeliorowanych.



## §42

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 22 (BORYSÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia 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) 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  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

e) 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  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

f) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG bez numeru ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r., przy czym lokalizacja zabudowy uwarunkowana jest wydzieleniem dojazdu o szer. min 5,0 m lub ustaleniem służebności przejazdu o szer. min 5,0 m przez działkę mającą dostęp do drogi publicznej, położoną od strony południowej na terenie przeznaczonym w ww. planie pod zabudowę rolniczą siedliskową;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

**Rozdział IV****Przepisy końcowe****§ 43****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.

**§ 44**

**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 1-14 do niniejszej uchwały, chyba że ustalenia dla niniejszego planu stanowią inaczej.**

**§ 45**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

**§ 46**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**§ 47**

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

**Załącznik Nr 23**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Żyrzyn**  
**z dnia .....**

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

**Załącznik Nr 24**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Żyrzyn**  
**z dnia .....**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - I 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 2016 r., poz. 778 ze zm) 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 i pod planowane drogi gminne i planowane 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.