

**UCHWAŁA Nr XXXIV/281/2023**  
**RADY GMINY ŻYRZYN**  
**z dnia 24 kwietnia 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XIX/165/2021 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żyrzyn dla określonych terenów Rada Gminy Żyrzyn uchwala, co następuje:

**§1**

1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/138/2013 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 21 sierpnia 2013 r. zmienionego uchwałą Nr XXVI/182/2018 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 23 lutego 2018 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów położonych w miejscowościach: Bałtów, Borysów, Cezaryn, Kośmin, Osiny, Parafianka, Skrudki, Strzyżowice, Wilczanka, Zagrody, Żerdź i Żyrzyn.
3. Granice obszarów objętych zmianą planu określone są na załącznikach Nr 1÷35 do niniejszej uchwały.

**§2**

Plan stanowią:

- 1) ustalenia tekstowe planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1÷35, będące integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowi załącznik Nr 36;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik Nr 37;
- 5) dane przestrzenne w formacie pliku GML – dokument elektroniczny - stanowi załącznik Nr 38.

**§3**

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

## Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Definicje pojęć użytych w niniejszej zmianie planu:

- 1) **plan** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 2,
- 2) **rysunek planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 - 35 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** - 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) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i wielofunkcyjne, które je uzupełnia lub wzbogaca i zajmuje mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi;
- 9) **poziom terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie stanowiące granicę dla usytuowania:
  - a) elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in.: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami wysuniętych nie więcej niż 1 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) budowli i innych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych (nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych przy drodze krajowej dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi);
- 11) **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;

- 12) **uciążliwość** - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód przekraczające wyznaczone przepisami prawa standardy;
- 13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość zdefiniowaną w przepisach odrębnych;
- 14) **osoba ze szczególnymi potrzebami** – osoba, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przewyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami;
- 15) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;

Uwaga: 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.

## §5

### 1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1) **Rozdział 1 - przepisy ogólne** (§4 ÷ 8);
- 2) **Rozdział 2 - ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów:**
  - a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zawarte są w § 9;
  - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – zawarte w § 10;
  - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w § 11;
  - e) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte w § 12;
  - f) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych – zawarte są w § 13;
  - g) ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości - zawarte są w § 14;
  - h) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zawarte w § 15;
  - i) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zawarte w § 16;
  - j) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte w § 17;

- k) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – zawarte w § 18;
- l) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – zawarte w § 19;
- 3) **Rozdział 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 § 20 ÷ 54;**
- 4) **Rozdział 4 - przepisy końcowe.**

## 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
  - a) granice terenu objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) symbole liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy i lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
  - h) nieprzekraczalne linie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
  - i) strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
  - j) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza;
  - k) strefy kontrolowane dla gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia;
  - l) granice strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
  - m) obszary zagrożenia powodzią;
  - n) tereny cieków wodnych na obszarach o innym sposobie użytkowania;
  - o) tereny pasów zieleni izolacyjnej na obszarach o innym sposobie użytkowania;
- 2) oznaczenia informacyjne, niestanowiące ustaleń planu (poza granicami niniejszego planu):
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym zlokalizowane poza obszarem objętym zmianą planu,
  - b) kategorie i klasy dróg przyległych do obszaru objętego planem;

## 3. Ustala się symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) KDG-W - tereny dróg publicznych klasy głównej (drogi wojewódzkie);
- 2) KDL-P - tereny dróg publicznych klasy lokalnej (drogi powiatowe);
- 3) KDL-G - tereny dróg publicznych klasy lokalnej (drogi gminne);
- 4) KDD-G – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne);
- 5) KDw - tereny dróg wewnętrznych;
- 6) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) RM,MN - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) RM,MN,U – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 9) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 10) U - tereny zabudowy usługowej;

## 5

- 11) RPU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 12) PEF – tereny pod produkcję energii (fotowoltaika),
- 13) WS,Z – teren wód śródlądowych z zielenią towarzyszącą,
- 14) US – teren sportu i rekreacji.

## §6

W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziałach 2 - 4, obowiązują przepisy odrębne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

## §7

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 3 i 4.

## §8

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

## Rozdział 2

### USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW

## §9

#### **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, 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) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszczenie usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- 6) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
- 7) na terenach, na których można realizować budynki, dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 8) 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) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości minimum 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny;
  - b) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej w ilości minimum 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; dla nowo realizowanej zabudowy usługowej w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi;
  - c) dla nowo realizowanej zabudowy produkcyjnej w ilości minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
  - d) dla usług sportu i rekreacji – 2 miejsca na 10 użytkowników;
  - 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,
- 9) w zakresie zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami obowiązują wymagania zawarte w przepisach odrębnych,
- 10) lokalizacja reklam oraz obiektów małej architektury i ogrodzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) na terenach objętych planem nie występują obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.,
- 12) na terenach objętych planem nie występują zadania inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym, natomiast tereny w Wilczance i Żerdzi sąsiadują z drogą ekspresową S17, która stanowi cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym.

## §10

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

#### **1. Ogólne wymagania ochrony i kształtowania środowiska, realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze objętym planem:**

- 1) obszary objęte planem znajdują się w obszarze GZWP nr 406 (Lublin). Obowiązuje ochrona wód podziemnych polegająca na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na ilość lub jakość wód:
  - a) zakaz lokalizowania wysypisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych, niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
  - b) zakaz lokalizowania nowych ferm z bezściółkową hodowlą zwierząt,

- c) zakaz lokalizowania magazynów substancji toksycznych i magazynów paliw płynnych o zasięgu regionalnym,
  - d) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych,
  - e) nakaz likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych,
  - f) nakaz wyeliminowania punktowego wylewania gnojowicy, za wyjątkiem nawożenia gnojowicą, ale wykonywanego zgodnie z wymogami agrotechniki w oparciu o pozwolenie wodno - prawne,
  - g) nakaz podniesienia jakości wód powierzchniowych;
- 2) niektóre tereny objęte planem położone są w obszarze chronionym przyrodniczo;
  - 3) dla terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” w miejscowościach: Borysów (zał. Nr 7, 8, 9, 12), Cezaryn (zał. Nr 13, 14), Kośmin (zał. Nr 15), Parafianka (zał. Nr 17), Skrudki (zał. Nr 18, 19, 20), Strzyżowice (zał. Nr 33, 34), Wilczanka (zał. Nr 21, 35), Żerdź (zał. Nr 27) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
  - 4) dla terenów położonych w obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” w miejscowości Żyrzyn (zał. Nr 31, 32) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”;
  - 5) działalność na terenach położonych w sąsiedztwie gruntów leśnych powinna być prowadzona w sposób zapewniający ochronę tych gruntów;
  - 6) na terenach lasów gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plan urządzenia lasu lub uproszczony plan urządzenia lasu;
  - 7) 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;
  - 8) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) 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;
  - 10) należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:
    - kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urządzenia i kształtowania terenów zieleni;
    - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych 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;
  - 11) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 12) na terenach przyległych do cieków i zbiorników wodnych zakazuje się:

- groduzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
- nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegowej,
- lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegowej;

13) 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.

## **2. Ochrona przed hałasem:**

- 1) na terenach objętych planem ustala się poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska:
  - a) w terenach MN jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
  - b) w terenach RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) w terenach RM,MN jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) w przypadku zabudowy obiektami usług oświaty i wychowania, usług kultury, kultury fizycznej i sportu a także innymi obiektami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **3. Ochrona przed uciążliwością ruchu drogowego.**

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

## **4. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery:**

- a) nakaz zastosowania w indywidualnych lub lokalnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych umożliwiających zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- b) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej technologii zapewniających ograniczenie ilości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych.

## **§11**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.
2. Na terenie objętym planem w miejscowości Żyrzyn występuje obszar objęty ochroną konserwatorską - strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu.

W strefie „K” - ochrony konserwatorskiej krajobrazu obowiązuje:

- zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze zabytkowym,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- ograniczenie skali lub lokalizacji obiektów kubaturowych, albo kształtowanie zagospodarowania terenu i zabudowy z uwzględnieniem osi widokowych na obiekty zabytkowe,



- wszelkie działania inwestycyjne prowadzone w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu wymagają uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §12

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) plan wyznacza tereny przestrzeni publicznych – ogólnodostępne, wymagające ukształtowania i aranżacji architektonicznej. Są to tereny przewidziane pod poszerzenie dróg publicznych;
- 3) obowiązuje dostosowanie sposobu formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych;
- 4) aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe układu urbanistycznego, walory architektoniczne obiektów oraz (w oparciu o przepisy odrębne) zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

## §13

### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) tereny objęte planem w miejscowości Bałtów (zał. Nr 1÷6) położone są w strefie zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A.; w granicach strefy wprowadza się zakaz budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych, budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, obiektów użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego, dróg krajowych i autostrad oraz linii kolejowych o znaczeniu państwowym, ujęć wód, a także zakaz upraw wieloletnich;
- 2) na terenach objętych planem w miejscowości Strzyżowice występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Obszary te zostały wrysowane na rysunku planu (załączniki Nr 33 i 34) na podstawie map zagrożenia powodziowego.  
Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy zawarte w ustawie Prawo wodne, m.in.:
  - zmiany ukształtowania terenu;
  - gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji i materiałów, które mogłyby zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,

- lokalizowania nowych cmentarzy,
  - lokalizowania nowych obiektów budowlanych;
- 3) Na terenach objętych planem nie występują inne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### §14

##### **Ustalenia dotyczące zasad scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów przewidzianych do scalenia;
- 2) podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych planu z uwzględnieniem p. 4 niniejszego paragrafu;
- 3) w przypadku podjęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości należy zachować następujące zasady:
  - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub służebność drogową,
  - b) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni, z wyjątkiem terenu ozn. symb. RM, MN na załączniku graf. Nr 5, gdzie przy uwzględnieniu istniejących podziałów, dopuszcza się przedział 50 do 90 stopni oraz terenów ozn. symb. RM, MN na załączniku graf. Nr 13, gdzie przy uwzględnieniu istniejących podziałów, dopuszcza się przedział 60 do 90 stopni;
  - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż:
    - 18 m dla działek przewidzianych pod MN,
    - 20 m dla działek przewidzianych pod U,
  - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
    - 800 m<sup>2</sup> dla działek przewidzianych pod MN,
    - 1000 m<sup>2</sup> dla działek przewidzianych pod U;
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów:
  - pod wewnętrzny układ komunikacyjny,
  - pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - mających na celu powiększenie działek macierzystych,
  - mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.
- 5) Zasady określone w punkcie 3 nie dotyczą terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM

#### §15

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Ustala się oznaczone na rysunku planu granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zlokalizowanych na obszarach objętych planem w miejscowościach: Bałtów (zał. Nr 1, 5), Borysów (zał. Nr 7, 8), Osiny (zał. Nr 16), Parafianka (zał. Nr 17), Skrudki (zał. Nr 19), Strzyżowice (zał. Nr 33), Wilczanka (zał. Nr 21), Żerdź (zał. Nr 26) i Żyrzyn (zał. Nr 29, 30), wynoszącej po 7,5 m w każdą stronę od osi linii; w granicach ww. strefy technologicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie

- i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikające z przepisów odrębnych;
2. Ustala się oznaczone na rysunku planu strefy kontrolowane dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,0 MPa zlokalizowanych w rejonie obszarów oraz na obszarach objętych planem w miejscowościach Borysów (zał. graf. Nr 8), i Żerdź (zał. graf. Nr 24) wynoszące: po 25 m od osi rury dla budynków mieszkalnych, po 15 m od osi rury dla budynków niemieszkalnych i infrastruktury mającej bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, po 20 m od osi rury dla parkingów samochodowych i po 8 m od osi rury dla infrastruktury niemającej bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni). Gazociąg DN 500 MOP 5,0 MPa zlokalizowany jest w rejonie ww. obszaru objętego planem w miejscowości Borysów, a jego strefa kontrolowana pokrywa się ze strefą biegnącego obok gazociągu DN 700 MOP 5,0 MPa; w granicach ww. strefy kontrolowanej obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikające z przepisów odrębnych;
  3. Ustala się oznaczone na rysunku planu strefy kontrolowane dla gazociągów średniego ciśnienia (do 0,5 MPa) wynoszące po 0,5 m od osi rury; ww. gazociągi położone są w miejscowościach Kośmin (zał. Nr 15) oraz Żerdź (zał. Nr 26, 27); w granicach ww. stref kontrolowanych obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikające z przepisów odrębnych.

## §16

### **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 i wewnętrzne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- b) wymóg zapewnienia dróg pożarowych na podstawie przepisów odrębnych;
- c) podziały nieruchomości przyległych do drogi krajowej muszą być zgodne z przepisami szczególnymi w tym zakresie, prawem miejscowym oraz uzgadniane z zarządcą tej drogi;
- d) zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego należy uzgadniać z zarządcą drogi w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- f) sytuowanie reklam w odległościach nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;
- g) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **2) ustalenia w zakresie elektroenergetyki:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie w oparciu o istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- b) zagospodarowanie terenu wykonać w sposób niekolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi;

- c) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania, ich usunięcie, w tym wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmian odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanego zagospodarowania według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej;
- d) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących odbywać się będzie zgodnie z ustawą Prawo energetyczne;
- e) dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w planie (możliwość wydzielenia 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, w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz ze złączami należy przewidzieć w zarezerwowanych pasach technologicznych. Szerokość ww. pasów technologicznych - min 1 m;
- h) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów; teren pasa technicznego powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych (z możliwością dojazdu);
- i) szerokość stref ochronnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenu pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinna wynosić 15 m (po 7,5 od osi linii);
- j) zagospodarowanie w obszarach stref ochronnych (pasów technologicznych) pod liniami napowietrznymi jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci;
- k) lokalizacja budynku musi spełniać wymogi przepisów odrębnych odnośnie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów;
- l) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;
- m) dopuszcza się w terenach budowlanych lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi; realizacja urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń;
- n) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;
- o) linie i urządzenia elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

### **3) ustalenia w zakresie telekomunikacji:**

- a) 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;
- b) przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na ww. usługi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) 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;
- d) linie i urządzenia telekomunikacyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

#### **4) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) zbiorcze zaopatrzenie w wodę systemem wodociągów wiejskich;
- b) zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z hydrantów naziemnych sieci wodociągowej;
- c) zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) 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;

#### **5) ustalenia w zakresie kanalizacji i odprowadzania wód:**

- a) dla skoncentrowanych terenów zabudowy wsi odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji zbiorczej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Żyrzynie i Puławach, oraz do projektowanych oczyszczalni we wsiach Kośmin, Borysów i Żerdź;
- b) w etapie (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- c) przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku, kiedy teren nie jest objęty zbiorczym systemem kanalizacji, przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- d) sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

#### **6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, oparta na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania;**

#### **7) ustalenia w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów:**

- 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 odrębnymi;

**8) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z istniejącego systemu gazociągów poprzez jego modernizację i rozbudowę, zgodnie z warunkami zakładu gazowniczego;
- b) przy rozbudowie infrastruktury uwzględnić konieczność zachowania stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- c) infrastruktura gazownicza średniego ciśnienia:
  - strefa kontrolowana dla gazociągów średniego ciśnienia (do 0,5 MPa) wynosi 1,0 m – po 0,5 m od osi rury - strefa wolna od zabudowy, składowania i magazynowania, nasadzeń oraz parkingów; zakaz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji; w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
  - wszelkie prace w obrębie stref kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z operatorem gazociągów przesyłowych;
  - przewiduje się możliwość dostępu Zakładu Gazowniczego do infrastruktury gazowniczej w związku z przebudową, budową nowych sieci, pracami włączeniowymi, awariami oraz przyłączaniem nowych odbiorców na podstawie umów przyłączeniowych;
  - ewentualna przebudowa sieci gazowniczych kolidujących z planem zagospodarowania będzie się odbywała kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków technicznych wydanych przez Oddział Zakład Gazowniczy w Lublinie;
  - budowa infrastruktury podziemnej oraz elementów zagospodarowania terenu winny być wykonane w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej infrastruktury gazowniczej z uwzględnieniem obowiązujących w okresie wykonania przedmiotowego gazociągu przepisów i norm;
  - przewiduje się możliwość prowadzenia sieci gazowych w pasach drogowych poza działkami prywatnymi;
  - każda zmiana zagospodarowania terenu, przez który przebiega gazociąg wymaga pisemnego uzgodnienia z Oddziałem Zakład Gazowniczy w Lublinie;
  - w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
  - przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
  - w przypadku planowania szczegółowych zadań inwestycyjnych na terenach objętych planem należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne oraz dokonać stosownych uzgodnień z Oddziałem Zakład Gazowniczy w Lublinie;
  - sieci gazownicze należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- d) infrastruktura gazownicza wysokiego ciśnienia:
  - gazociąg DN 700 MOP 5,0 MPa zlokalizowany jest w rejonie obszarów oraz na obszarach objętych planem w miejscowościach Borysów i Żerdź; strefa kontrolowana dla ww. gazociągu wynosi:
    - 50 m (po 25 m od osi rury) dla budynków mieszkalnych,
    - 30 m (po 15 m od osi rury) dla budynków niemieszkalnych, przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni),
    - 40 m (po 20 m od osi rury) dla parkingów samochodowych,

## 15

- 16 m (po 8 m od osi rury) dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni),
- 20 m (po 10 m od osi rury) dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
- gazociąg DN 500 MOP 5,0 MPa zlokalizowany jest w rejonie obszaru objętego planem w miejscowości Borysów; jego strefa kontrolowana pokrywa się ze strefą biegnącego obok gazociągu DN 700 MOP 5,0 MPa;
- pozostałe tereny zlokalizowane są poza zasięgiem stref kontrolowanych istniejących i planowanych w obowiązującym studium gazociągów;
- w obrębie stref kontrolowanych należy sprawdzać i nadzorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie; nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania; nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3 m od gazociągów DN500 i DN700, licząc od osi gazociągu do pni drzew; wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z aktualnym Operatorem Gazociągów Przesyłowych.

## §17

### **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.

## §18

### **Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**

- plan nie przewiduje rehabilitacji zabudowy ani infrastruktury technicznej.

## §19

### **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:**

- 1) do terenów rekreacyjno wypoczynkowych należy teren usług sportu i rekreacji w Borysowie oznaczony symbolem 1US na załączniku graficznym Nr 10. Obowiązują ustalenia zawarte w §29.
- 2) plan nie obejmuje terenów służących organizacji imprez masowych.

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

**§ 20**

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (obręb BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową 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 budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy;

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

a) ustala się zabudowę wolnostojącą;

b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji

- dla zabudowy zagrodowej – 25 m

- dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,

e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,

i) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**

- 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;

j) 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;

k) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej w kl. dojazdowej,

l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY S.A.”, obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt.1;**



**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (obręb BAŁTÓW) oznaczony symbolem 2RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

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

**dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;

**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 40%;

d) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,

e) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**

- 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:**

- 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;

g) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej kl. dojazdowej zlokalizowanej poza granicami opracowania;

h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

**3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY S.A.”, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt.1;**

## § 21

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 2 (obręb BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**  
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;
- 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>,
    - min szerokość działki 25 m;
  - c) dopuszcza się podział terenu na max 2 działki z bezpośrednim dostępem do istniejącej drogi wewnętrznej z wykluczeniem wydzielenia kolejnych działek w głąbi terenu;
  - c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
  - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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;
  - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
    - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
  - h) **dostępność drogowa** poprzez istniejącą, zlokalizowaną poza obszarem opracowania drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDw, włączoną do drogi gminnej;
  - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;
- 3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY S.A.”, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt.1;

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 3 (obręb BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**  
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - b) ustala się jeden rząd zabudowy z wykluczeniem wydzielenia kolejnej działki w głębi terenu;
  - c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
    - po 2 m od zewnętrznych sieci istniejącego pasma uzbrojenia technicznego;
  - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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  $30^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
  - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
    - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
  - h) **dostępność drogowa** poprzez zlokalizowaną poza obszarem opracowania istniejącą drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDw z drogi gminnej kl. dojazdowej;
  - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;
- 3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY S.A.”, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt.1;**

## §23

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 4 (obręb BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:**

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

**dopuszcza się** lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojscia i dojazdy;

**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 50%;

f) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 12 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;

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

- maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyżej 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 zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDD-G;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY S.A.”, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt.1;**

## § 24

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 5 (obręb BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinną;**  
**dopuszcza się** lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazd;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
    - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
    - dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 50 a 90 stopni,
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - g) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
  - h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
    - 6 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi powiatowej;
  - i) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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;
  - j) 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;
  - k) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi powiatowej kl. zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ-P;
  - l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.
- 2) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY S.A.”, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt.1;**

- 2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 5 (obręb BAŁTÓW) oznaczony symbolem 2KDZ-P przeznaczony pod drogę powiatową:**
- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej o szer. 4,0 ÷ 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szerokość 20,0 m w liniach rozgraniczających).

## § 25

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa (powiększenie terenu istniejącego siedliska);**  
**dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - b) dopuszcza się wydzielenie terenu objętego planem jako odrębnej działki z możliwością korekty granic podziału w ramach terenu objętego planem, przy min powierzchni 1200 m<sup>2</sup> dla nowo wydzielonej działki;
  - c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 4 m od linii brzegowej rowu odwadniającego;
  - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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;
  - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
    - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
  - h) **dostępność drogowa** z drogi gminnej klasy D i drogi wewnętrznej ozn. symbolem KDw zlokalizowanych poza obszarem opracowania poprzez teren istniejącego siedliska należącego do właściciela terenu objętego niniejszym planem;
  - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;
- 3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY S.A.”, obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt.1;

## §26

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 7 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 1RM,MN,U przeznaczony pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i usługową:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa (równolegle lub zamiennie);**

**dopuszcza się** lokalizację budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
  - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 18 m;
  - dla zabudowy usługowej – 20 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>,
  - dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- d) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- g) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej i 20% dla zabudowy usługowej,
- h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 3,5 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi gminnej,
  - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
  - od granicy lasu wg przepisów odrębnych;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
  - 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;
- j) 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;
- k) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi powiatowej kl. zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ-P oraz z istniejącej zlokalizowanej poza granicami opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-G;



1) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 7 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 2KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej o szer. 1,5 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szerokość 10,0 m w liniach rozgraniczających).

## §27

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

**dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy;

**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 40%;

**d) nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- dla budynków mieszkalnych:

- 25 m od osi rury gazociągu wysokoprężnego

- w nawiązaniu do istniejącego budynku mieszkalnego od drogi gminnej,

- dla budynków niemieszkalnych i infrastruktury towarzyszącej zabudowie dla potrzeb ludzi i zwierząt:

- 15 m od osi rury gazociągu wysokoprężnego,

- 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;

**e) ustala się parametry zabudowy mieszkaniowej:**

- 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;

**f) 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;

**g) dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD-G;**h) parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;**3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;****2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 8 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 2KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej o szer. 2 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szerokość drogi 10,0 m w liniach rozgraniczających).

## §28

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 9 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod budowę zagrodową
- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: budowa zagrodowa**  
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się budowę wolnostojącą;
  - b) ustala się wskaźniki intensywności budowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - d) **nieprzekraczalna linia budowy** – nie wyznacza się;
  - e) ustala się **parametry budowy mieszkaniowej:**
    - 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:**
    - wysokość budowy 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;
  - g) **dostępność drogowa** z drogi gminnej klasy D oznaczonej symbolem KDD-G zlokalizowanej poza obszarem opracowania poprzez teren własnej działki;
  - h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

## §29

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 10 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 1US przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;**

**dopuszcza się** lokalizację zbiornika wodnego, małej architektury (w tym altany i zadaszenia nad miejscem do grillowania), zaplecza socjalnego oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;

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

a) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 70%;

b) wskaźniki intensywności zabudowy: max – 0,2; min – nie ustala się;

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

- od granicy lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) **dostępność drogowa** poprzez zlokalizowaną poza obszarem opracowania istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw z drogi powiatowej kl. zbiorczej;

d) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

## §30

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 11 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

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

**dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;

**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 40%;

d) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – nie wyznacza się;

e) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**

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

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $30^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

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

f) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

g) **nieprzekraczalna linia zabudowy** od granicy lasu - wg przepisów odrębnych;

h) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej klasy Z i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw zlokalizowanych poza obszarem opracowania poprzez teren własnej działki;

i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

## §31

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 12 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,**  
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;
- 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>,
    - min szerokość działki 25 m;
  - c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi gminnej;
  - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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;
  - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
    - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
  - h) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD-G;
  - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 12 (obręb BORYSÓW) oznaczony symbolem 2KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej o szer. 1 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających).

## §32

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 13 (obręb CEZARYN) oznaczone symbolami 1RM,MN i 2RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową 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 budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy;

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
    - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
    - dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 60 a 90 stopni,
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - g) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
  - h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej,
    - 4 m od linii brzegowej zbiornika wodnego;
  - i) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej**:
    - 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;
  - j) 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;
  - k) **dostępność drogowa** z projektowanej drogi gminnej kl. dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD-G;
  - l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;**

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 13 (obręb CEZARYN) oznaczony symbolem 3KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**

- wyznaczenie pasa drogowego drogi gminnej o szer. 10 m (uszczegółowiony fragment drogi gminnej, wyznaczonej w obowiązującym planie).



## §33

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 14 (obręb CEZARYN) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową 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 budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazd;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
    - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
    - dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - g) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
  - h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi wewnętrznej,
    - dopuszcza się adaptację budynku położonego częściowo pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi, z możliwością jego remontu i przebudowy, wyklucza się rozbudowę i nadbudowę w obszarze między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - i) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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;
  - j) 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;
  - k) **dostępność drogowa:**
    - dla działki Nr 28 z drogi gminnej klasy D oznaczonej symbolem KDD-G i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw zlokalizowanych poza obszarem opracowania,

- dla działki Nr 29 z drogi gminnej klasy D oznaczonej symbolem KDD-G zlokalizowaną poza obszarem opracowania poprzez teren własnej działki;
  - 1) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 14 (obręb CEZARYN) oznaczony symbolem 2KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej o szer. 2 ÷ 3 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 7,0 m w liniach rozgraniczających).

## §34

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 15 (obręb KOŚMIN) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna;**

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

**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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;

e) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**

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

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $30^0$  -  $45^0$  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  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

g) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD-G;

h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;**

## §35

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 16 (obręb OSINY) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony 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 jako drugiego rzędu zabudowy;

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- b) w wyznaczonym pasie wyklucza się wydzielanie nowych działek budowlanych w celu lokalizacji drugiego rzędu zabudowy mieszkaniowej,
- c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – nie wyznacza się;
- 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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- g) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-G (tereny wyznaczone w głębi terenu są poszerzeniem pasa zabudowy na działkach zlokalizowanych przy ww. drodze);
- h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

## §36

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 17 (obręb PARAFIANKA) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod budowę mieszkaniową jednorodzinną:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna;**

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

**2) zasady kształtowania zabudowy 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 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%;

f) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 5,0 m od linii regulacyjnej drogi wewnętrznej;

- 8,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;

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

- 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:**

- dla działki Nr 67 z drogi gminnej klasy D oznaczonej symbolem KDD-G zlokalizowaną poza obszarem opracowania,

- dla działki Nr 66/9 z drogi gminnej klasy D oznaczonej symbolem KDD-G i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDw zlokalizowanych poza obszarem opracowania;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;**

## §37

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 18 (obręb SKRUDKI) oznaczony symbolem 1WS,Z przeznaczony pod wody śródlądowe i zieleń:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: staw rybny z zielenią towarzyszącą;**

**dopuszcza się** realizację obiektów i budowli związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem stawu, w tym obiektów budownictwa wodnego niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki wodnej, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych.

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

- a) budowa stawu rybnego bez piętrzenia, pobierania i zrzutu wód,
  - b) max głębokość stawu - 3,0 m,
  - c) zabrania się niwelacji terenu, która może spowodować spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie,
  - d) zagospodarowanie mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem trwałych zniekształceń rzeźby terenu na obszarze ekologicznym,
  - e) uciążliwość wnioskowanej inwestycji powinna zawierać się w granicach terenu objętego decyzją,
  - f) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony zieleni i walorów krajobrazowych oraz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.
  - g) przy projektowaniu, wykonywaniu urządzeń wodnych należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, w szczególności zachowaniem dobrego stanu ekologicznego wód i charakterystycznych dla nich biocenoz, potrzebą zachowania istniejącej rzeźby terenu oraz biologicznych stosunków w środowisku wodnym,
  - h) dla planowanej inwestycji wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,
  - i) **ogrodzenie** z lekkich elementów stalowych, słupki mocowane punktowo min odległość ogrodzenia od linii brzegowych rowów – 1,5 m,
  - j) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych - w przypadku kolizji planowanej inwestycji z siecią drenarską dopuszcza się przełożenie sieci na koszt inwestora w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
  - k) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej klasy Z zlokalizowanej poza terenem opracowania poprzez teren działki należącej do właściciela terenu objętego niniejszym planem;
- 3) Teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3.

## §38

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (obręb SKRUDKI) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową 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 budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
    - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
    - dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - g) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
  - h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,
    - 4 m od linii brzegowych rowu odwadniającego;
  - i) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej**:
    - 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;
  - j) 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;
  - k) dopuszcza się adaptację istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy do gabarytów ustalonych pod literą i) oraz j); dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym oraz nieprzydatnych do dalszego funkcjonowania;
  - l) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-G;
  - m) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

## §39

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 20 (obręb SKRUDKI) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna;**

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

**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 50%;

f) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;

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

- 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 zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi powiatowej kl. zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-P;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;**

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 20 (obręb SKRUDKI) oznaczony symbolem 2KDZ-P przeznaczony pod drogę powiatową:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej o szer. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szerokość 20,0 m w liniach rozgraniczających).



## §40

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 21 (obręb WILCZANKA) oznaczony symbolem 1U przeznaczony pod zabudowę usługową:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa** – usługi handlu, rekreacji, oświaty pozaszkolnej, związane z ochroną zdrowia, rzemieślnicze itp.

**Dopuszcza się** lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych lub w wolnostojących mieszkalnych, przeznaczone na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową (bez wydzielania działki pod zabudowę mieszkaniową) i infrastrukturę towarzyszącą taką jak: infrastruktura techniczna, dojeżdżalnia i dojazd.

**Dopuszcza się** realizację budynków gospodarczych i garaży związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

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

- a) dopuszcza się podział terenu z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej, w tym dróg wewnętrznych, nie wskazanych rysunkiem planu, przy zachowaniu parametrów spełniających wymagania dojazdów do działek budowlanych oraz parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi),
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji 20 m
- c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 1500 m<sup>2</sup>,
- d) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,5,
- g) min powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 6 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi gminnej,
  - 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
- i) 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 - 40<sup>0</sup> i symetryczne nachylenie głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – do dwóch nadziemnych;
- j) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej**:
  - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona jak dla budynków usługowych,
  - 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,
  - liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- k) ustala się **parametry budynków gospodarczych i garaży**:
  - 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;

- l) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-G, dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych w miarę potrzeb,
  - m) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu,
    - 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;
- 2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 21 (obręb WILCZANKA) oznaczony symbolem 2KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**
- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej o szer. 2 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających).

## §41

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 22 (obręb ZAGRODY) oznaczone symbolami 1RM i 2RM przeznaczone pod zabudowę zagrodową:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,**  
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
- 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>,
    - min szerokość działki 25 m;
    - kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
    - podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wyklucza się wydzielanie działek budowlanych w głębi posesji;
  - c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - e) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej terenów wyznaczonych na poszerzenie dróg gminnych,
    - 12,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
  - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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 – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
  - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
    - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
    - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
  - h) **dostępność drogowa** z istniejących zlokalizowanych poza obszarem opracowania dróg gminnych kl. dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-G oraz ze zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi powiatowej kl. lokalnej oznaczonej symbolem KDL-P;
  - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 22 (obręb ZAGRODY) oznaczone symbolami 3RM,MN i 4RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową 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 budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
  - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) wyklucza wydzielanie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w głębi posesji;
- g) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- h) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
- i) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 6 m od linii rozgraniczającej terenów wyznaczonych na poszerzenie dróg gminnych,
- j) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
  - 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;
- k) 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;
- l) **dostępność drogowa** z istniejących zlokalizowanych poza obszarem opracowania dróg gminnych kl. dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-G;
- m) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 22 (obręb ZAGRODY) oznaczone symbolami 5KDD-G, 6KDD-G, 7KDD-G, 8KDD-G przeznaczone pod drogi gminne:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg gminnych o szerokość 2 ÷ 4 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających).

## §42

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 23 (obręb ŻERDŹ) oznaczony symbolem 1U przeznaczony pod zabudowę usługową:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa** – usługi handlu, rekreacji, oświaty pozaszkolnej, związane z ochroną zdrowia, rzemieślnicze itp.

**Dopuszcza się** lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych lub w wolnostojących mieszkalnych, przeznaczone na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową (bez wydzielania działki pod zabudowę mieszkaniową) oraz infrastrukturę towarzyszącą taką jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy;

**Dopuszcza się** realizację budynków gospodarczych i garaży związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą;

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

- a) dopuszcza się łączenie i podział działek z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej, w tym dróg wewnętrznych, nie wskazanych rysunkiem planu, przy zachowaniu parametrów spełniających wymagania dojazdów do działek budowlanych oraz parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi),
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji 20 m
- c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 1500 m<sup>2</sup>,
- d) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielonej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,5,
- g) min powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi wewnętrznej – 5 m,
  - od linii brzegowej rowu melioracyjnego – 4 m,
  - od granicy lasu wg przepisów odrębnych;
- i) **nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi** zgodnie z rysunkiem planu:
  - od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej – 20 m;
- j) **nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi** zgodnie z rysunkiem planu:
  - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej:
    - 110 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych,
    - 90 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych;
- k) 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 - 40<sup>0</sup> i symetryczne nachylenie głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – do dwóch nadziemnych;
- l) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej**:
  - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona jak dla budynków usługowych,
  - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $30^0$  -  $45^0$ , i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- m) ustala się **parametry budynków gospodarczych i garaży:**
- wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
  - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- n) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi wojewódzkiej kl. lokalnej oznaczonej symbolem KDL-W oraz z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw, dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych w miarę potrzeb,
- o) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 23 (obręb ŻERDŹ) oznaczony symbolem 2KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej o szer. 3 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 7,0 m w liniach rozgraniczających).

## §43

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 24 (obręb ŻERDŹ) oznaczony symbolem 1PEF przeznaczone pod produkcję energii (fotowoltaika):****1) podstawowe przeznaczenie terenu: elektrownia słoneczna.**

Dopuszcza się funkcję administracyjno-socjalną towarzyszącą funkcji podstawowej oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

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

- a) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, stanowiących elektrownię słoneczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) granica strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej mieści się w wyznaczonym terenie PEF;
- c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 20%;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,7;
- e) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) zabrania się niwelacji terenu, która może spowodować spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- g) **nieprzekraczalna linia zabudowy i lokalizacji instalacji fotowoltaicznych** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
  - 4 m od istniejących dróg obsługujących tereny rolne;
- h) w przypadku realizacji **budynku administracyjno-socjalnego** ustala się:
  - max wysokość – 1 kondygnacja i 6 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonego punktu dachu,
  - dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci o spadkach 15-45<sup>0</sup>,
- i) nie ustala się wymagań architektonicznych dla obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
- j) projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- k) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej sieci gazowej gw700 poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tej sieci;
- l) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi powiatowej kl. głównej oznaczonej symbolem KDG-P;
- m) zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie co najmniej 1 stanowiska na 2 zatrudnionych.

**Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 25 (obręb ŻERDŹ) oznaczony symbolem 1RPU przeznaczony pod produkcję rolną:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: teren produkcji rolnej oraz obsługi produkcji rolnej z fermą hodowlaną do 60 DJP;**  
**dopuszcza się** funkcję mieszkaniową dla właściciela lub użytkownika terenu (bez wydzielania działki pod zabudowę mieszkaniową), lokalizację składów i magazynów związanych z obsługą produkcji rolnej oraz lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej,  
**dopuszcza się** lokalizację odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy nie większej niż 1000 kW na gruntach kl. V, VI, VIz i nieużytkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,5;
  - b) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 20%;
  - c) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
  - d) **nieprzekraczalne linie zabudowy i lokalizacji instalacji fotowoltaicznych** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 4 m od istniejących dróg obsługujących tereny rolne;
  - e) **nieprzekraczalne linie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
  - f) ustala się **parametry budynków produkcyjnych i gospodarczych:**
    - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 12,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji,
    - kształt dachu – dowolny o spadkach do 45°, w przypadku dachów dwu lub wielospadowych - symetryczne nachylenie głównych połaci,
    - max liczba kondygnacji – dwie nadziemne;
  - g) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona jak dla budynków produkcyjnych,
    - 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) projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie zanieczyszczenia powietrza i substancji zapachowych nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
  - i) na etapie realizacji inwestycji może zaistnieć obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w zależności od wielkości hodowli określonej na podstawie współczynników przeliczeniowych sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP);
  - j) należy zachować standardy jakości środowiska w oparciu o przepisy odrębne;
  - k) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi powiatowej w klasie głównej oznaczonej symbolem KDG-P;



- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

## §45

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 26 (obręb ŻERDŹ) oznaczone symbolami 1RM,MN, 2RM,MN i 3RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną:**

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

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

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
  - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) wyklucza wydzielanie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w głębi posesji;
- g) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- h) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
- i) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 6 m od linii rozgraniczającej terenów wyznaczonych na poszerzenie drogi gminnej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 4KDD-G i 5KDD-G,
  - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
  - 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDw;
- j) adaptacja istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy do gabarytów ustalonych pod literą k) oraz l); dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym oraz nieprzydatnych do dalszego funkcjonowania;
- k) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej**:
  - 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;
- l) 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;

m) **dostępność drogowa** z istniejących dróg: gminnej kl. dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania oznaczonej symbolem KDD-G, wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDw oraz powiatowej kl. głównej zlokalizowanej poza obszarem opracowania oznaczonej symbolem KDG-P,

n) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 26 (obręb ŻERDŹ) oznaczone symbolami 4KDD-G, 5KDD-G przeznaczone pod drogi gminne:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej o szerokość 2,5 ÷ 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających).

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 26 (obręb ŻERDŹ) oznaczony symbolem 6KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną:**

- wydzielenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających.

## §46

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 27 (obręb ŻERDŹ) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,**

dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;

**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 40%;

**d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:**

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

- 4 m od linii brzegowej cieku wodnego;

e) adaptacja istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy do gabarytów ustalonych pod literą k) oraz l), wyklucza się rozbudowę i nadbudowę tych części budynków, które znajdują się w obszarze między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym oraz nieprzydatnych do dalszego funkcjonowania;

**f) ustala się parametry zabudowy mieszkaniowej:**

- 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  $30^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

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

**g) ustala się parametry budynków gospodarczych:**

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

h) **dostępność drogowa** poprzez istniejącą zlokalizowaną poza obszarem opracowania drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDw z istniejącej drogi gminnej kl. dojazdowej;

i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

**3) część terenu położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;**

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 28 (obręb ŻYRZYN) oznaczone symbolami 1RPU, 2RPU, 3RPU przeznaczone pod produkcję rolną:**

**1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej, w tym fermy hodowlane do 60 DJP ;**

**dopuszcza się** funkcję mieszkaniową dla właściciela lub użytkownika terenu (bez wydzielania działki pod zabudowę mieszkaniową), lokalizację składów i magazynów związanych z obsługą produkcji rolnej oraz lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej;

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

- a) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji – 25 m
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię: - 1200 m<sup>2</sup>,
- c) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- d) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,5;
- f) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 20%;
- g) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- h) budynki produkcyjne i gospodarcze lokalizować w głębi posesji.
- i) ustala się **parametry budynków produkcyjnych i gospodarczych:**
  - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 12,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji,
  - kształt dachu – dowolny o spadkach do 45°, w przypadku dachów dwu lub wielospadowych - symetryczne nachylenie głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – dwie nadziemne;
- j) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
  - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona jak dla budynków produkcyjnych,
  - poziom parteru na wysokości max 1,0 m od poziomu terenu,
  - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
- k) lokalizacja budynków gospodarczych powodujących uciążliwości zapachowe, w tym budynków inwentarskich, silosów i obiektów na składowanie sianokiszonki, w odległości nie mniejszej niż 100 m od istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych poza terenem będącym we władaniu inwestora;
- l) ustala się pas zieleni izolacyjnej szer. 5 m wg rysunku planu (do realizacji wyprzedzająco lub równocześnie z budową obiektów związanych z produkcją rolną) przy granicach sąsiadujących z istniejącą zabudową zagrodową,
- m) na etapie realizacji inwestycji może zaistnieć obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w zależności od wielkości hodowli określonej na podstawie współczynników przeliczeniowych sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP);

- n) projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie zanieczyszczenia powietrza i substancji zapachowych nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- o) należy zachować standardy jakości środowiska w oparciu o przepisy odrębne;
- p) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD-G;
- r) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 28 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 4RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej, takiej jak infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - f) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
  - g) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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 – ew. 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 kl. dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-G;
  - j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 28 (obręb ŻYRZYN) oznaczone symbolami 5KDD-G, 6KDD-G, 7KDD-G, 8KDD-G przeznaczone pod drogi gminne:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg gminnych o szer. 2,0 ÷ 2,5 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. drogi 10,0 m w liniach rozgraniczających).

## §48

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 29 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod budowę zagrodową**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa zagrodowa,**  
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak infrastruktura techniczna;
- 2) zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się budowę wolnostojącą;
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się:
    - min powierzchnię 1200 m<sup>2</sup>,
    - min szerokość działki 25 m;
  - c) ustala się wskaźniki intensywności budowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - e) **nieprzekraczalna linia budowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi gminnej oznaczonego symbolem 3KDD-G,
  - f) ustala się **parametry budowy mieszkaniowej:**
    - 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;
  - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
    - 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;
  - h) **dostępność drogowa** - z istniejących zlokalizowanych poza obszarem opracowania dróg gminnych kl. dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD-G;
  - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 29 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 2RM,MN przeznaczony pod budowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa zagrodowa i jednorodzinna;**  
dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
- 2) zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się budowę wolnostojącą;
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
    - dla budowy zagrodowej – 25 m
    - dla budowy jednorodzinnej - 18 m;
  - c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię:
    - dla budowy zagrodowej - 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budowy jednorodzinnej - 800 m<sup>2</sup>;

- d) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) wyklucza wydzielanie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w głębi posesji;
- g) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- h) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
- i) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 6 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi gminnej oznaczonego symbolem 3KDD-G,
- j) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej**:
  - 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  $30^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - max liczba kondygnacji – ew. podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- k) 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  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
  - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- l) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-G;
- m) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 29 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 3KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej o szer. 1,0 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających).



## §49

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 30 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1PEF przeznaczone pod odnawialne źródła energii (fotowoltaika):****1) podstawowe przeznaczenie terenu: elektrownia słoneczna.**

Dopuszcza się funkcję administracyjno-socjalną towarzyszącą funkcji podstawowej oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

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

- a) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, stanowiących elektrownię słoneczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) granica strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej mieści się w wyznaczonym terenie PEF;
- c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 20%;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,7;
- e) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) zabrania się niwelacji terenu, która może spowodować spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- g) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- h) w przypadku realizacji **budynku administracyjno-socjalnego** ustala się:
  - max wysokość – 1 kondygnacja i 6 m od poziomu terenu do kalenicy lub najwyżej położonego punktu dachu,
  - dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci o spadkach 15-45<sup>0</sup>,
- i) nie ustala się wymagań architektonicznych dla obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
- j) projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- k) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej sieci gazowej gw700 poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tej sieci;
- l) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi powiatowej kl. głównej oznaczonej symbolem KDG-P;
- m) zapewnienie miejsc parkingowych w liczbie co najmniej 1 stanowiska na 2 zatrudnionych.

## §50

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 31 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**  
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
  - b) ustala się jeden rząd zabudowy z wykluczeniem wydzielenia kolejnej działki w głębi terenu;
  - c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię –2000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji – 25 m
  - e) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
  - f) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
  - h) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
  - i) ustala się max powierzchnię zabudowy 20%;
  - j) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej,
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
  - k) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
    - 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;
  - l) 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;
  - m) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD-G;
  - n) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 4;
- 4) teren położony w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.2.

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 31 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 2MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinną;**

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

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

a) ustala się zabudowę wolnostojącą;

e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;

f) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej terenu 3KDD-G wyznaczonego na poszerzenie drogi gminnej;

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

- 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  $30^0$  -  $45^0$  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  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

i) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD-G;

j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.

**3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 4;**

**3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 31 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 3KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej wewnętrznej o szer. 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

## §51

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 32 (obręb ŻYRZYN) oznaczone symbolami 1RM, 2RM przeznaczone pod zabudowę zagrodową:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;

**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 40%;

d) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej,

- 6 m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego na poszerzenie drogi gminnej oznaczonego symbolem 3KDD-G

e) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**

- 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  $30^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

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

f) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

g) **dostępność drogowa** ze zlokalizowanych poza obszarem opracowania dróg gminnych kl. dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-G;

h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

**3)** teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 4;

**4)** teren położony w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.2.

**2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 32 (obręb ŻYRZYN) oznaczony symbolem 3KDD-G przeznaczony pod drogę gminną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej o szer. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

## §52

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 33 (obręb STRZYŻOWICE) oznaczone symbolami 1RM, 2RM przeznaczone pod zabudowę zagrodową:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

**dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;

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

a) ustala się zabudowę wolnostojącą;

b) ustala się jeden rząd zabudowy z wykluczeniem wydzielenia kolejnej działki w głębi terenu;

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

d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii od linii rozgraniczającej drogi gminnej,

f) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**

- 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  $30^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

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

g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $20^0$  -  $45^0$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

h) **dostępność drogowa** ze zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi gminnej kl. dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-G;

i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

**3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;**

**4) Część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczona na rysunku planu kratkowaniem). Obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.**

## §53

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 34 (obręb STRZYŻOWICE) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod zabudowę zagrodową:****1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;**

dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna;

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

a) ustala się zabudowę wolnostojącą;

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

d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej,

- na granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

f) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**

- 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;

g) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

h) **dostępność drogowa** ze zlokalizowanych poza obszarem opracowania dróg gminnych kl. dojazdowej oznaczonych symbolem KDD-G;

i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu;

**3)** teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

**4)** Część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczona na rysunku planu kratkowaniem). Obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

## §54

**1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 35 (obręb WILCZANKA) oznaczone symbolami 1RM,MN, 2RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową 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 budynków gospodarczych i infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy;

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

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji
  - dla zabudowy zagrodowej – 25 m
  - dla zabudowy jednorodzinnej - 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 70 a 90 stopni,
- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- g) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40% dla zabudowy zagrodowej i 50% dla zabudowy jednorodzinnej;
- h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
  - od linii rozgraniczających projektowanej drogi wewnętrznej oraz od linii rozgraniczającej terenów wyznaczonych na poszerzenie drogi wewnętrznej – 6 m,
  - od granicy lasu wg przepisów odrębnych;
- i) **nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi** zgodnie z rysunkiem planu:
  - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej:
    - 110 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych,
    - 90 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
- j) ustala się **parametry zabudowy mieszkaniowej:**
  - 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;
- k) 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;
- l) **dostępność drogowa** ze zlokalizowanych poza obszarem opracowania istniejących dróg: wojewódzkiej w kl. lokalnej oznaczonej symbolem KDL-W

- i wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw;
- m) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu.
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązującej ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

## 2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 35 (obręb WILCZANKA) oznaczone symbolami 3U i 4U przeznaczone pod zabudowę usługową:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa** – usługi nieuciążliwe (handel, gastronomia, oświata pozaszkolna, ochrona zdrowia, rzemiosło itp.).  
**Dopuszcza się** lokalizację infrastruktury towarzyszącej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy.  
**Dopuszcza się** realizację budynków gospodarczych i garaży związanych z funkcją podstawową.
- 2) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się podział terenu z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej, w tym dróg wewnętrznych, nie wskazanych rysunkiem planu, przy zachowaniu parametrów spełniających wymagania dojazdów do działek budowlanych oraz parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi),
  - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się minimalną szerokość frontu posesji 20 m
  - c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale między 50 a 90 stopni,
  - e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,5,
  - g) min powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - h) **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:
    - od linii rozgraniczających projektowanej drogi wewnętrznej oraz od linii rozgraniczającej terenów wyznaczonych na poszerzenie drogi wewnętrznej – 6 m,
    - od granicy lasu wg przepisów odrębnych;
  - i) **nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi** zgodnie z rysunkiem planu:
    - od krawędzi jezdni drogi ekspresowej – 40 m;
  - j) nie dopuszcza się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - k) ustala się **parametry zabudowy usługowej**:
    - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
    - kształt dachu – dowolny, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 40<sup>0</sup> i symetryczne nachylenie głównych połaci,
    - liczba kondygnacji – do dwóch nadziemnych;
  - l) ustala się **parametry budynków gospodarczych i garaży**:
    - 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;
- m) **dostępność drogowa** z istniejącej zlokalizowanej poza obszarem opracowania drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDL-W oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDw, dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych w miarę potrzeb,
- n) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z §9 pkt 8 niniejszego planu,
- 3) teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt 3;

**1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 35 (obręb WILCZANKA) oznaczony symbolem 5KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną:**

- wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających.

**4. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 35 (obręb WILCZANKA) oznaczony symbolem 6KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną:**

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej o szer. 4 m zgodnie z rysunkiem planu (docelowa szer. 8 m w liniach rozgraniczających).

**Rozdział IV****Przepisy końcowe****§55****USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK % WZROSTU WARTOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI**

Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła po wejściu w życie zmiany planu, naliczanej zgodnie z przepisami ustawy: - w wysokości:

- 1) 20% dla terenów przeznaczonych pod usługi, pod zabudowę jednorodzinną, pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, pod instalacje fotowoltaiczne i dla terenów o funkcjach łączonych jak: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

**§56**

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 1-35, do niniejszej uchwały.

**§57**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

**§58**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**§59**

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

**Załącznik Nr 36  
do Uchwały Nr XXXIV/281/2023  
Rady Gminy Żyrzyn  
z dnia 24 kwietnia 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Żyrzyn w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żyrzyn dla określonych terenów**

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

**WYKAZ UWAG**

**zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Żyrzyn dla określonych terenów**

termin wyłożenia: od 23 lutego do 21 marca 2023r.

termin składania uwag: do 4 kwietnia 2023r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	27.03.2023r.	A. P.	Uwaga dot. terenu przedstawionego na załączniku nr 23 (obręb Żerdź),		Nie uwzględnia się uwagi	Uwaga dotyczy terenu zabudowy usługowej, oznaczonej w projekcie planu symbolem 1U (usługi handlu, rekreacji, oświaty pozaszkolnej, związane z ochroną zdrowia, rzemieślnicze itp.), wrysowanego na załączniku graficznym nr 23 (obręb Żerdź). Wnoszący uwagę nie zgadza się z zaprojektowaną lokalizacją terenu usług ze względu na

			<p>oznaczonego symbolem 1U, przeznaczonego pod zabudowę usługową.</p>		<p>potencjalne niekorzystne oddziaływanie na posesję, stanowiącą jej własność tj. na działkę nr 149/1, położoną w obrębie Żyrzyn, oddaloną ponad 600 m od projektowanego terenu usług. Twierdzi, że projektowane usługi zostały zaprojektowane na terenach rolnych, ustalenia planu nie są precyzyjne. Ponadto, działalność usługowa może być bardzo uciążliwa ze względu na kierunek wiatrów wiejących od strony drogi ekspresowej S17 w kierunku posesji, niosąc ewentualne zanieczyszczenia lub hałas. Autor uwagi wnosi o rezygnację z terenu o charakterze usług, a przynajmniej o wykreślenie z tekstu załącznika nr 23 zwrotu „itp.” i jasne nie budzące wątpliwości określenie rodzaju działalności na tym terenie.</p> <p>Nie uwzględnia się uwagi złożonej do projektu planu w całości, ponieważ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projektowany teren zabudowy usługowej jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn, gdzie tereny usługowe zostały wyznaczone w rejonie drogi ekspresowej S17 - obecnie część z nich jest przedmiotem niniejszego opracowania. Gmina Żyrzyn realizuje rozwój inwestycyjny zgodnie z kierunkami przyjętymi w studium.</li> <li>2. Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021r. poz. 2404) i innymi obowiązującymi przepisami. Nazewnictwo i szczegółowość określająca przeznaczenie terenu są zgodne z przepisami ww. rozporządzenia.</li> <li>3. Wykreślenie z tekstu załącznika nr 23 zwrotu „itp.” oraz jasne, nie budzące wątpliwości określenie rodzaju działalności na tym terenie nie wydaje się być dobrym</li> </ol>
--	--	--	---	--	--

					<p>rozwiązaniem, gdyż wachlarz usług nieuciążliwych jest bardzo szeroki (np. nie wymienione w planie usługi administracji czy sportu) i na etapie planu trudno określić, jakie konkretnie usługi mogą się pojawić w tym obszarze. Dla ochrony terenów sąsiednich przed ewentualną uciążliwością lokalizowanych usług w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustaleń planu wprowadzone są obostrzenia, dotyczące realizacji nowej zabudowy, polegające między innymi na ograniczeniu wszelkiej uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co ma na celu eliminację niekorzystnego oddziaływania na działki sąsiednie, a tym bardziej na posesję oddaloną ponad 600 m od projektowanego terenu usług.</p> <p>4. Projekt planu, w tym teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U, położony w Żerdzi uzyskał pozytywne uzgodnienie z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, jednym z najważniejszych organów uzgadniających zagospodarowanie terenów położonych w rejonie drogi ekspresowej S17.</p>
--	--	--	--	--	--

**Załącznik Nr 37  
do Uchwały Nr XXXIV/281/2023  
Rady Gminy Żyrzyn  
z dnia 24 kwietnia 2023 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. 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 (budowa sieci wodociągowej) będą pochodzić z budżetu gminy oraz pozyskanych środków. Tereny przewidziane na poszerzenie dróg są uszczegółowieniem ustaleń dotychczas obowiązującego planu sporządzonego w skali 1:10000.

Realizacja ww. 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.