

**U C H W A Ł A Nr X/80/2020
RADY GMINY ŻYRZYN
z dnia 27 stycznia 2020 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Żyrzyn Nr XXXIII/220/2018 z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żyrzyn dla określonych terenów - Rada Gminy działając na wniosek Wójta Gminy Żyrzyn, uchwała co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§1

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

§2

Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki Nr 1÷35),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik Nr 36),
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik Nr 37).

§3

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

Rozdział I PRZEPISY OGÓLNE

§4

Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **plan** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 ust.1,
- 2) **rysunek planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1 - 35 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren planistyczny** - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol i przypisane do niego ustalenia;
- 4) **symbol terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru opracowania na tereny o różnym przeznaczeniu;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów planistycznych;
- 8) **droga publiczna** - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg: krajowa, powiatowa lub gminna, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 9) **droga wewnętrzna** - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną nie zaliczoną do dróg publicznych dla celów komunikacji samochodowej i pieszej;
- 10) **poziom terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynków od krawędzi jezdni lub osi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż ½ m od elewacji oraz balkonów, zadaszeń, schodów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1 m;
- 12) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im trwałą vegetację - w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki, odpowiednio do ustaleń szczegółowych;

- 13) **uciażliwość** - należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięcia przekraczające wyznaczone przepisami prawa standardy;
- 14) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach planu;
- 15) **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 przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami;
- 16) **przepisach odrębnych** – 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;

§5

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

§6

1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1) **przepisy ogólne** – zawarte w rozdziale I (§§ 7 ÷ 10);
- 2) **ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania obszarów** – zawarte są w rozdziale II:
 - a) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zawarte są w § 11;
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte są w § 12;
 - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte są w § 13;
 - d) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte są w § 14;
 - e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych – zawarte są w § 15;
 - f) ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości - zawarte są w § 16;
 - g) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zawarte są w § 17;
 - h) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte są w § 18;

- i) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – zawarte są w § 19;
- j) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – zawarte są w § 20;
- 3) **ustalenia szczegółowe dotyczące zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1:1000** - zawarte w rozdziale III - §§ 21 ÷ 55;
- 4) **przepisy końcowe** - zawarte w rozdziale IV.

2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a) granice terenu objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami numerowymi i literowymi;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) strefy ograniczeń w sposobie użytkowania terenu pod linią SN;
 - e) strefy ograniczeń w sposobie użytkowania terenu w rejonie gazociągu;
 - f) linia przebiegu wodociągu gminnego;
 - g) strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
 - h) strefa ochronna wokół cmentarza;
 - i) granice obszarów chronionych;
 - j) obszary zagrożenia powodzią;
 - k) tereny górnicze;
 - l) stanowiska archeologiczne;
 - m) tereny zbiorników wodnych 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 (wraz z symbolami literowymi) w obowiązującym planie zagospodarowania;
 - b) kategoria dróg w rejonie obszaru opracowania;
 - c) przejście górne dla dużych zwierząt.

§7

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

§8

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

§9

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

§10

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

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

Rozdział II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW

§11

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 2) forma nowych budynków mieszkalnych na pobyt stały, gospodarczych i usługowych dopuszczonych w obszarach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej powinna być kształtowana w nawiązaniu do dobrych wzorów architektury regionalnej, z dużą dbałością w zakresie proporcji bryły budynku i detali architektonicznych;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach niniejszego planu;
- 4) zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych (nie powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych) – przez infiltrację do gruntu na działce własnej;
- 5) respektowanie wymagań dotyczących realizacji miejsc parkingowych, obowiązuje zasada urządzania miejsc parkingowych (postojowych) dla potrzeb użytkowników zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
 - c) 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc w gastronomii;
 - d) 3 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych w hotelach;
 - e) 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w zakładach usługowych i produkcyjnych;

- f) 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;
- 5a) w zakresie zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami obowiązują wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) lokalizacja reklam oraz obiektów małej architektury i ogrodzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach objętych planem nie występują obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;
- 8) na terenach objętych planem nie występują zadania inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym, natomiast tereny w Osinach, Skrudkach i Żyrzynie sąsiadują z drogą ekspresową S17, która jest zadaniem inwestycyjnym celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§12

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ogólne wymagania ochrony i kształtowania środowiska, realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze objętym planem:**
 - a) niektóre tereny objęte planem położone są w obszarze chronionym przyrodniczo;
 - b) dla terenów położonych w obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” (w miejscowościach Borysów, Cezaryn, Kośmin, Parafianka, Skrudki, Wilczanka) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
 - c) dla terenów położonych w obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” (w miejscowościach Kotliny, Zagrody, Żyrzyn) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”;
 - d) dla terenów objętych planem położonych na obszarze europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 (Kośmin) obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami obowiązującymi w obszarze Natura 2000,
 - e) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Dolny Wieprz (Kośmin) zabrania się działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
 - wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

- f) obowiązuje ochrona wód podziemnych GZWP Nr 406 (Lublin) polegająca na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód;
- g) działalność na terenach położonych w sąsiedztwie gruntów leśnych powinna być prowadzona w sposób zapewniający ochronę tych gruntów;
- h) na terenach lasów gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plan urządzenia lasu lub uproszczony plan urządzenia lasu;
- i) 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;
- j) 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;
- 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 budynków mieszkalnych;
- l) 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;
- m) należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, poprzez:
 - kompleksowe działania i rozwiązanie odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, urządzenia i kształtowania terenów zieleni;
 - zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, rzek i cieków, rowów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- n) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- o) na terenach przyległych do cieków i zbiorników wodnych zakazuje się:
 - grodzenia 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.

2) Ochrona przed hałasem.

Dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) w terenach MN jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
- b) w terenach RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) w terenach RM, MN jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- d) w terenach UT i ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3) Ochrona przed uciążliwością ruchu drogowego.

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

§13**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenach objętym planem w miejscowościach Bałtów, Borysów i Wilczanka występują stanowiska archeologiczne;
- 2) prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji;
- 3) na terenie objętym planem w miejscowości Żyrzyn występuje obszar objęty ochroną konserwatorską - strefa „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu;
- 4) 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.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§15

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

- 1) tereny objęte planem w miejscowości Bałtów i Osiny 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 Kośmin występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, a także wysokie i wynosi raz na 10 lat. Obszary te zostały wrysowane na rysunku planu (załącznik Nr 15) na podstawie map zagrożenia powodziowego. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy zawarte w ustawie Prawo wodne, m.in. **zakazuje się**:
 - 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.

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 ustępu;
- 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,
 - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż:
 - 18 m dla działek przewidzianych pod MN i ML,
 - 25 m dla działek przewidzianych pod RM,
 - 20 m dla działek przewidzianych pod PU,
 - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 800 m² dla działek przewidzianych pod MN i ML,
 - 1200 m² dla działek przewidzianych pod RM,
 - 1500 m² dla działek przewidzianych pod PU;
 - 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.

§17

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

1) ustalenia w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- b) wymóg zapewnienia dróg pożarowych na podstawie przepisów odrębnych;
- c) podziały nieruchomości przyległych do drogi krajowej muszą być zgodne z przepisami szczególnymi w tym zakresie, prawem miejscowym oraz uzgadniane z jej 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) sytuowanie obiektów budowlanych w rozumieniu definicji zawartej w Prawie budowlanym w odległościach wyznaczonych na rysunkach planu przez nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków;
- f) sytuowanie reklam w odległościach nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;

2) ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji

- a) zaopatrzenie w **energię elektryczną** realizowane będzie w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia;
- b) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektów) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej;
- c) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy dla istniejących odbywać się będzie zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia;
- d) dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 KV, których nie uwzględniono w planie (możliwość 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, z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego);
- e) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych SN, nN wraz ze złączami należy przewidzieć w zarezerwowanych pasach technologicznych. Szerokość ww. pasów technologicznych - min 1 m;
- f) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;
- g) linie i urządzenia elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- h) szerokość stref ochronnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenu pod liniami napowietrznymi średnich napięć powinna wynosić 15 m (po 7,5 od osi linii), a dla linii 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach);
- i) w strefach ochronnych oraz pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów; teren pasa technicznego powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych (z możliwością dojazdu);
- j) zabudowa oraz zagospodarowanie w obszarach stref ochronnych pod liniami napowietrznymi jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci;

- k) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych;
- l) lokalizacja budynku musi spełniać wymogi przepisów odrębnych odnośnie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych;
- ł) dopuszcza się w terenach budowlanych lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW; realizacja urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń;
- m) **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;
- n) przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na ww. usługi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- o) 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;
- p) linie i urządzenia telekomunikacyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

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

- a) zbiorcze **zaopatrzenie w wodę** systemem wodociągów wiejskich;
- b) zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z hydrantów naziemnych sieci wodociągowej;
- c) zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożarów ustala się na podstawie przepisów odrębnych;
- d) w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;
- e) indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej położonej poza zasięgiem zbiorczego systemu wodociągowego gminy;
- f) dla skoncentrowanych terenów zabudowy wsi **odprowadzanie ścieków** systemem kanalizacji zbiorczej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Żyrzynie i Puławach, oraz do projektowanych oczyszczalni we wsiach Kośmin i Borysów;
- g) w etapie (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- h) przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się jedynie w przypadku, kiedy teren nie jest objęty zbiorczym systemem kanalizacji, przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- i) sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

4) gospodarka odpadami:

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

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

6) zaopatrzenie w gaz

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z istniejącego systemu gazociągów poprzez jego modernizację i rozbudowę, zgodnie z warunkami zakładu gazowniczego;
- b) obowiązuje zachowanie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) strefa kontrolowana dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m od osi rury - strefa wolna od zabudowy, składowania, nasadzeń oraz parkingów;
- d) infrastruktura gazownicza wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa zlokalizowana jest na obszarach objętych planem w miejscowościach Cezaryn, Kośmin i Parafianka; pozostałe tereny zlokalizowane są poza zasięgiem stref kontrolowanych istniejących i planowanych w obowiązującym studium gazociągów;
- e) strefa kontrolowana dla ww. gazociągów wynosi 35 m (po 17,5 m od osi rury) dla budynków mieszkalnych i 30 m (po 15 m od osi rury) dla budynków niemieszkalnych i parkingów samochodowych;
- f) wszelkie prace w obrębie stref kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z operatorem gazociągów przesyłowych;
- g) ewentualna przebudowa sieci gazowniczych kolidujących z planem zagospodarowania będzie się odbywała kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków technicznych wydanych przez Zakład Gazowniczy w Lublinie.
- h) budowa sieci gazowniczych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami;
- i) sieci gazownicze należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

§18

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

14

§19

Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

Plan nie przewiduje rehabilitacji zabudowy ani infrastruktury technicznej.

§20

Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

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

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

§ 21

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 1 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1PU przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100 kW;**
dopuszcza się funkcję magazynową;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
 - b) dopuszcza się podział i łączenie działek z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej),
 - c) min wielkość nowo wydzielonych działek – 1500 m²,
 - d) min szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 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) max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - h) min powierzchnię biologicznie czynną – 25%,
 - i) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
 - 4 m od brzegu rowu melioracyjnego;
 - j) ustala się **parametry zabudowy:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 12,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji,
 - kształt dachu – dowolny, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości zabudowy,
 - k) **dostępność drogowa** od drogi powiatowej KDP 2504L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
 - l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
 - m) adaptacja istniejącego rowu melioracyjnego służącego regulacji stosunków wodnych, dopuszcza się konserwację i modernizację; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od linii brzegowej rowu, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;

- n) ustala się pasy zieleni izolacyjnej (w tym zimozielonej) szer. 15 m wg rysunku planu (do realizacji wyprzedzająco lub równocześnie z budową obiektów produkcyjnych);
- 3)** na fragmencie terenu objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne Nr 37, obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust. 1 pkt 2 niniejszego planu;
- 4)** obowiązują ograniczenia wg ustaleń zawartych w §12 ust. 1 pkt 1 lit. n niniejszego planu;

§ 22

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 2 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

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

dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, 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 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;
- 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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 9 ÷ 10 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,
 - 4 m od brzegu rowu melioracyjnego;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi gminnej Nr 107451L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

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

§23

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 3 (BAŁTÓW) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;

dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, 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 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;
- 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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 10 m od osi drogi gminnej;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG bez numeru ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn

z dnia 29.12.2003r, częściowo za pośrednictwem dróg wewnętrznych wyznaczanych w miarę potrzeb;

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

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

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

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

§24

Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 4 (BAŁTÓW) oznaczone symbolami 1RM,MN, 2RM,MN i 3RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;

dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, 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 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;
- 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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 14,5 m od osi drogi gminnej dla terenów 1RM,MN, 2RM,MN,
 - 13 m od osi drogi gminnej dla terenu 3RM,MN,
 - 10 m od linii regulacyjnej drogi wewnętrznej dla terenu 1RM,MN;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej**:
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 2501L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r.;

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

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

§ 25

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 5 (BORYSÓW) oznaczony symbolem 1UR przeznaczony pod usługi rzemiosła:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: usługi rzemiosła** o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela (bez wydzielania działki) oraz lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
 - b) podział działki może nastąpić wyłącznie w przypadkach wymienionych w §16 ust. 1 pkt 4b)
 - c) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,5;
 - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
 - f) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - g) ustala się **parametry zabudowy usługowej:**
 - wysokość zabudowy maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne, do 10,0 m, mierzona jak dla budynków mieszkalnych, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 10,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych,
 - kształt dachu – dowolny, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45° i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości zabudowy,
 - h) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej Nr 2502L, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
 - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- 3) część terenu położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.

§ 26

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 6 (BORYSÓW) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod budowę jednorodzinną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa jednorodzinna;

dopuszcza się lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża 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 - 18 m;
- c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 800 m²;
- 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 budowy: min 0,05 i max – 0,4;
- g) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie budowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej
 - 4 m od brzegu rowu melioracyjnego;
- i) ustala się **parametry budowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- j) ustala się **parametry budynków gospodarczych i usługowych:**
 - wysokość budowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 2502L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r.;
- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

§27

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 7 (BORYSÓW) oznaczony symbolem 1PE przeznaczony pod powierzchniową eksploatację kruszywa:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: - powierzchniowa eksploatacja kruszywa;

2) zasady i warunki prowadzenia eksploatacji złoża:

- a) podstawę eksploatacji kruszywa będzie stanowić koncesja wydana przez Marszałka Województwa Lubelskiego lub Starostę Puławskiego w oparciu o przepisy odrębne;
- b) przez teren wyznaczony pod eksploatację kruszywa biegnie sieć wodociągu wiejskiego $\varnothing 100$ relacji Bałtów-Borysów – sposób jej zabezpieczenia podczas eksploatacji zostanie określony w ww. koncesji;
- c) dostępność terenu ograniczona – wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno ostrzegawczymi;
- d) przed rozpoczęciem wydobywania należy usunąć wierzchnią warstwę gleby (humus), przechować w hałdach i wykorzystać do stabilizacji skarp;
- e) masy ziemne usuwane i przemieszczane w związku z eksploatacją kruszywa należy wykorzystać do profilowania skarp wyrobiska poeksploatacyjnego;
- f) dopuszcza się przeróbkę kruszywa w postaci przesiania na sucho na przesiewaczach wibracyjnych.
- g) pracujący na złożu sprzęt należy zabezpieczyć w taki sposób, by nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi;
- h) wymagane zachowanie niezbędnych filarów ochronnych, ograniczających pobór kruszywa zgodnie z normą PN-G-02100:1996 Górnictwo odkrywkowe;
- i) w czasie eksploatacji złoża należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie stateczności skarp wyrobiska;
- j) eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania obrywów skarp;
- k) eksploatację złoża należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający degradacji środowiska;
- l) wszystkie etapy działalności górniczej należy realizować w sposób nie pogarszający walorów krajobrazowych terenu;

3) zasady rekultywacji:

- a) rekultywacja pod kątem upraw polowych, zalesienia i wód śródładowych (równolegle lub zamiennie), dopuszcza się realizację obiektów i budowli związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem stawów, w tym obiektów budownictwa wodnego niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki wodnej, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z rekreacją.
- b) w ramach rekultywacji wskazane kształtowanie skarp o nachyleniu umożliwiającym bezpieczne wykorzystanie terenu pod kątem wybranej

funkcji (leśnej, rolniczej lub wodnej) i ich utrwalenie roślinnością w gatunkach zgodnych z miejscowym siedliskiem;

- c) stawy bez piętrzenia, pobierania i zrzutu wód,
 - d) max głębokość stawu - 3,0 m lub równa głębokości wyrobiska,
 - e) zabrania się niwelacji terenu, która może spowodować spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie,
 - f) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony zieleni i walorów krajobrazowych oraz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,
 - g) w przypadku realizacji stawów wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego.
- 4)** dostępność drogowa poprzez istniejącą drogę wewnętrzną z drogi powiatowej KDP 2501L ujętej w MPZP gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
- 5)** na fragmencie terenu objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne Nr 50, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszego planu.

§28

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 8 (CEZARYN) oznaczony symbolem 1PU przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100 kW;**
dopuszcza się funkcję magazynową;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
 - b) dopuszcza się podział i łączenie działek z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej),
 - c) min wielkość nowo wydzielonych działek – 1500 m²,
 - d) min szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 m,
 - e) max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - f) min powierzchnię biologicznie czynną – 25%,
 - g) nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wyznacza się;
 - h) ustala się **parametry zabudowy:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego 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, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości zabudowy,
 - i) **dostępność drogowa** poprzez południowo-wschodnie części działek (przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową w MPZP w Gminie Żyrzyn dla określonych terenów uchwalonym uchwałą Nr XI/75/2016 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 16.03.2016 r.), należące do właścicieli terenu 1PU objętego niniejszym planem - od drogi gminnej Nr 107447L znajdującej się poza granicami opracowania, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.
 - j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b;
- 4) obowiązują ograniczenia wg ustaleń zawartych w §12 ust. 1 pkt 1 lit. n niniejszego planu;

§29

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 9 (CEZARYN) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

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

dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, 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 m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;

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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

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

- 10 m od osi drogi gminnej,
- 4 m od korony skarpy zbiornika wodnego;

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

- maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

k) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG 107447L w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

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

m) adaptacja istniejącego zbiornika wodnego z możliwością wykorzystania dla celów rekreacyjnych lub hodowlanych; wszelkie obiekty kubaturowe lokalizować w odległości min 4,0 m od górnej linii skarpy otaczającej zbiornik, a ogrodzenia w odległości min 1,5 m;

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

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU 9 (CEZARYN) oznaczony symbolem 2KDG przeznaczony pod drogę gminną:

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

§30

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 10 (CEZARYN) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinną;

dopuszcza się lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz 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 18 m;
- c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 800 m²;
- d) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
- e) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 40%;
- f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- g) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej**:
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- i) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG 107447L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
- j) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

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

§31

1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 11 (KOTLINY) oznaczone symbolami 1RM,MN i 2RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

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

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

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 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;
- 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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 2515L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

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

2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU 11 (KOTLINY) oznaczone symbolami 3KDP i 4KDP przeznaczone pod drogę powiatową:

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej do szer. 18,0 m w liniach rozgraniczających.

§32

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 12 (KOTLINY) oznaczony symbolem 1PU przeznaczony pod budowę produkcyjno-usługową.

1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa produkcyjno-usługowa, w tym budowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100 kW;
dopuszcza się funkcję magazynową;

2) zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się budowę wolnostojącą;
- b) dopuszcza się podział i łączenie działek z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej),
- c) min wielkość nowo wydzielonych działek – 1500 m²,
- d) min szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 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) max wskaźnik intensywności budowy – 0,5,
- h) min powierzchnię biologicznie czynną – 25%,
- i) nieprzekraczalną linię budowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 23 m od osi jezdni drogi powiatowej,
- j) ustala się parametry budowy:
 - wysokość budowy 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, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości budowy,
- k) **dostępność drogowa** od drogi powiatowej KDP 2515L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r;
- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

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

4) obowiązują ograniczenia wg ustaleń zawartych w §12 ust. 1 pkt 1 lit. n niniejszego planu.

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU 12 (KOTLINY) oznaczony symbolem 2KDP przeznaczony pod drogę powiatową:

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej do szer. 18,0 m w liniach rozgraniczających.

§33

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 13 (KOŚMIN) oznaczony symbolem 1UT przeznaczony pod usługi turystyki:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi turystyki**, w tym baza noclegowa, baza żywieniowa, baza towarzysząca;
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) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
 - c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 10 m od osi dróg gminnej i wewnętrznej,
 - 100 m od linii brzegowej Cieku spod Parafianki;
 - e) ustala się **parametry zabudowy o funkcji noclegowej i żywieniowej:**
 - maksymalna wysokość 10,0 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 – dowolny, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - f) ustala się **parametry towarzyszących budynków gospodarczych:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
 - g) **dostępność drogowa** z istniejących dróg: wewnętrznej i gminnej KDG 107446L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
 - h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

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

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 13 (KOŚMIN) oznaczony symbolem 2KDG przeznaczony pod drogę gminną:

- wyznaczenie pasa drogowego projektowanej drogi gminnej o szer. 10 m w liniach rozgraniczających; szerokość jezdni min 5,0 m z utwardzonymi poboczami.

3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 13 (KOŚMIN) oznaczony symbolem 3KDG przeznaczony pod drogę gminną:

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

§34

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 14 (KOŚMIN) oznaczony symbolem 1PU przeznaczony pod budowę produkcyjno-usługową:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** budowa produkcyjno-usługowa, w tym budowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100 kW;
dopuszcza się funkcję magazynową;

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

- a) ustala się budowę wolnostojącą;
 - b) dopuszcza się podział i łączenie działek z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej),
 - c) min wielkość nowo wydzielonych działek – 1500 m²,
 - d) min szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 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) max wskaźnik intensywności budowy – 0,5,
 - h) min powierzchnię biologicznie czynną – 25%,
 - i) nieprzekraczalna linia budowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 8 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,
 - 100 m od linii brzegowej rzeki Wieprz;
 - j) ustala się **parametry budowy:**
 - wysokość budowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego 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, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości budowy,
 - k) **dostępność drogowa** od drogi gminnej Nr 107444L znajdującej się poza granicami opracowania, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.
 - l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.
- 4) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczona na rysunku planu kratkowaniem). Obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 2;
- 5) obowiązują ograniczenia wg ustaleń zawartych w §12 ust. 1 pkt 1 lit. n niniejszego planu.

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 14 (KOŚMIN) oznaczony symbolem 2RZ przeznaczony pod użytki zielone:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: łąki;**
dopuszcza się: drogi dojazdowe do pól, obiekty i urządzenia hydrotechniczne służące regulacji wód i ochronie przeciwpowodziowej, oczka wodne, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) utrzymanie dotychczasowego ekstensywnego użytkowania łąkowego,
 - b) zapewnienie dostępności do wód powierzchniowych,
 - c) ochrona oraz zachowanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych,
 - d) nie dopuszcza się lokalizacji budynków oraz innych obiektów kubaturowych.
- 3) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1d,**
- 4) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczona na rysunku planu kratkowaniem). Obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 2.**

3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 14 (KOŚMIN) oznaczony symbolem 3WS przeznaczony pod wody śródlądowe:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: koryto rzeki Wieprz z zielenią przybrzeżną;**
- 2) zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) zachowanie naturalnego, meandrującego koryta rzeki o urozmaiconej linii brzegowej,
 - b) zapewnienie dostępności do wód powierzchniowych,
 - c) zachowanie naturalnej obudowy biologicznej rzeki,
- 3) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1d,**
- 4) teren położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczony na rysunku planu kratkowaniem). Obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 2.**

§35

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 15 (OSINY) oznaczony symbolem 1RM przeznaczony pod budowę zagrodową:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa zagrodowa;**
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy;
- 2) zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się budowę wolnostojącą;
 - b) dla nowo wydzielonych działek ustala się:
 - min powierzchnię 1000 m²,
 - min szerokość działki 18 m;
 - c) ustala się wskaźniki intensywności budowy: min 0,05 i max – 0,4;
 - d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną 50%;
 - e) nieprzekraczalna linia budowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - f) ustala się **parametry budowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - g) ustala się **parametry budynków gospodarczych i usługowych:**
 - wysokość budowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
 - h) **dostępność drogowa** poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej KDW(G) 824 ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. (cały teren objęty planem należy do jednego właściciela);
 - i) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- 3) teren położony w zasięgu zagrożenia skażeniem z Zakładów Azotowych „PUŁAWY” S.A., obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt.1;**

§36

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

1) podstawowe przeznaczenie terenu: - powierzchniowa eksploatacja kruszywa;

2) zasady i warunki prowadzenia eksploatacji złoża:

- a) podstawę eksploatacji kruszywa będzie stanowić koncesja wydana przez Marszałka Województwa Lubelskiego lub Starostę Puławskiego w oparciu o przepisy odrębne;
- b) dostępność terenu ograniczona – wyrobisko eksploatacyjne winno być zabezpieczone i oznakowane tablicami informacyjno ostrzegawczymi;
- c) przed rozpoczęciem wydobycia należy usunąć wierzchnią warstw gleby (humus), przechować w hałdach i wykorzystać do stabilizacji skarp;
- d) masy ziemne usuwane i przemieszczane w związku z eksploatacją kruszywa należy wykorzystać do profilowania skarp wyrobiska poeksploatacyjnego;
- e) dopuszcza się przeróbkę kruszywa w postaci przesiania na sucho na przesiewaczach wibracyjnych.
- f) pracujący na złożu sprzęt należy zabezpieczyć w taki sposób, by nie dopuścić do skażenia gruntu substancjami ropopochodnymi;
- g) wymagane zachowanie niezbędnych filarów ochronnych, ograniczających pobór kruszywa zgodnie z normą PN-G-02100:1996 Górnictwo odkrywkowe;
- h) w czasie eksploatacji złoża należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie stateczności skarp wyrobiska;
- i) eksploatację należy prowadzić w sposób nie powodujący możliwości powstawania obrywów skarp;
- j) eksploatację złoża należy prowadzić z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający degradacji środowiska;
- k) przy eksploatacji złoża pod linią średniego napięcia 15 kV i w jej sąsiedztwie należy zachować szczególną ostrożność, urządzenie stanowisk pracy oraz zabezpieczenie słupa w uzgodnieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- l) wszystkie etapy działalności górniczej należy realizować w sposób nie pogarszający walorów krajobrazowych terenu;

3) zasady rekultywacji:

- a) rekultywacja pod kątem upraw polowych, zalesienia i wód śródładowych (równolegle lub zamiennie), dopuszcza się realizację obiektów i budowli związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem stawów, w tym obiektów budownictwa wodnego niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki wodnej, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z rekreacją.
- b) w ramach rekultywacji wskazane kształtowanie skarp o nachyleniu umożliwiającym bezpieczne wykorzystanie terenu pod kątem wybranej

funkcji (leśnej, rolniczej lub wodnej) i ich utrwalenie roślinnością w gatunkach zgodnych z miejscowym siedliskiem;

- c) stawy bez piętrzenia, pobierania i zrzutu wód,
- d) max głębokość stawu - 3,0 m lub równa głębokości wyrobiska,
- e) zabrania się niwelacji terenu, która może spowodować spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie,
- f) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony zieleni i walorów krajobrazowych oraz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami,
- g) w przypadku realizacji stawów wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego.

- 4) dostępność drogowa z drogi powiatowej KDP 2501L ujętej w MPZP gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 16 (OSINY) oznaczony symbolem 2KDP przeznaczony pod drogę powiatową:

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej do szer. 15,0 m w liniach rozgraniczających.

§37

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 17 (OSINY) oznaczony symbolem 1PR przeznaczony pod produkcję rolną:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: produkcja rolna, wyklucza się produkcję hodowlaną z wyjątkiem pszczelarstwa;**
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
 - b) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
 - c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 40%;
 - d) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 8,0 m, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji;
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
 - e) **dostępność drogowa** poprzez północne części działek (przeznaczone pod zabudowę rolniczą siedliskową w MPZP gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003), należące do właścicieli terenu 1PR objętego niniejszym planem - z istniejącej drogi powiatowej KDP2506L ujętej w ww. planie.

§38

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 18 (OSINY) oznaczony symbolem 1PU przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową.

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100 kW;

dopuszcza się funkcję magazynową oraz funkcję mieszkaniową dla właściciela (bez wydzielania działki pod zabudowę mieszkaniową);

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- b) dopuszcza się podział i łączenie działek z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej),
- c) min wielkość nowo wydzielonych działek – 1500 m²,
- d) min szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 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 – 0,5
- h) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 25%,
- i) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - od krawędzi jezdni dojazdowej drogi ekspresowej (aktualnie funkcjonującej jako droga krajowa KDK17):
 - 40 m dla budynków usługowych i produkcyjnych oraz dla innych obiektów budowlanych,
 - 90 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
 - 110 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych;
- j) w obrębie fragmentu obszaru objętego planem, położonego między linią rozgraniczającą pasa drogowego drogi ekspresowej, a nieprzekraczalną linią sytuowania obiektów budowlanych ustala się:
 - możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) ustala się **parametry zabudowy usługowej i produkcyjnej:**
 - 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, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości zabudowy,
- l) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 0,6 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;
- m) **dostępność drogowa** z jezdni dojazdowej drogi ekspresowej (aktualnie funkcjonującej jako droga krajowa KDK17) w pasie drogowym drogi ekspresowej S17 znajdującej się poza granicami opracowania, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.
- n) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;
- o) ustala się pas zieleni izolacyjnej (w tym zimozielonej) szer. 15 m wg rysunku planu (do realizacji wyprzedzająco lub równocześnie z budową obiektów produkcyjnych);
- 3)** obowiązują ograniczenia wg ustaleń zawartych w §12 ust. 1 pkt 1 lit. n niniejszego planu.

§39

1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (PARAFIANKA) oznaczone symbolami 1RM,MN i 2RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;

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

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 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;
- 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 – 50%;
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 10,5 m od osi jezdni drogi gminnej,
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- j) ustala się **parametry budynków gospodarczych:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 8,0 m, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji;
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG bez numeru ujętej w MPZP gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

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

2. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 19 (PARAFIANKA) oznaczone symbolami 3KDG i 4KDG przeznaczone pod drogę gminną:

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

§40

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

dopuszcza się lokalizację usług o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz 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 - 18 m;
- c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię: 800 m²;
- 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%;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 10,5 m od osi jezdni drogi gminnej;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej**:
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi gminnej bez numeru ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r.;
- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

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

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 20 (PARAFIANKA) oznaczony symbolem 2KDG przeznaczony pod drogę gminną:

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

§41

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 21 (SKRUDKI) oznaczony symbolem 1PU, 2PU, 3PU przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową;

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100 kW;**
dopuszcza się funkcję magazynową;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się zabudowę wolnostojącą;
 - b) dopuszcza się podział i łączenie działek z warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej (możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej),
 - c) min wielkość nowo wydzielonych działek – 1500 m²,
 - d) min szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 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) max wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - h) min powierzchnię biologicznie czynną – 25%,
 - i) nieprzekraczalna linia sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu:
 - 40 m od krawędzi jezdni dojazdowej drogi ekspresowej (aktualnie funkcjonującej jako droga krajowa KDK17),
 - 4 m od linii regulacyjnej projektowanej drogi wewnętrznej;
 - j) w obrębie fragmentu obszaru objętego planem, położonego między linią rozgraniczającą pasa drogowego drogi ekspresowej, a nieprzekraczalną linią sytuowania obiektów budowlanych ustala się:
 - możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) ustala się **parametry zabudowy:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego 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, w przypadku zastosowania dachu dwu lub wielospadowego max spadek - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości zabudowy;
 - l) **dostępność drogowa** z jezdni dojazdowej drogi ekspresowej (aktualnie funkcjonującej jako droga krajowa KDK17) w pasie drogowym drogi ekspresowej S17 znajdującej się poza granicami opracowania, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
 - m) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

- 3) Teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b;
- 4) obowiązują ograniczenia wg ustaleń zawartych w §12 ust. 1 pkt 1 lit. n niniejszego planu.

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 21 (SKRUDKI) oznaczony symbolem 4KDw przeznaczony pod drogę gminną wewnętrzną:

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

§43

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 22 (SKRUDKI) oznaczony symbolem 1Ls przeznaczony pod lasy:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy,**
przeznaczenie dopuszczalne: drogi leśne, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, ciekły wodne, wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek leśnych i tras rowerowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planie urządzenia lasu;
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.**

§43

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 23 (SKRUDKI) oznaczony symbolem 1WS,Z przeznaczony pod wody śródlądowe i zielen:

- 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 Urzędzeń Wodnych,
 - k) **dostępność drogowa** poprzez południową część działki (przeznaczoną pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem innych funkcji w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.), należąca do właściciela terenu 1WS,Z objętego niniejszym planem - z drogi powiatowej KDP2500L ujętej w ww. planie;
- 3) Teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.

§44

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 24 (WILCZANKA) oznaczony symbolem 1Ls przeznaczony pod lasy:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy,**
przeznaczenie dopuszczalne: drogi leśne, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, ciekły wodne, wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek leśnych i tras rowerowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planie urządzenia lasu;
- 3) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1b.**

§45

1. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 25 (WILCZANKA) oznaczone symbolami 1RM,MN i 2RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodziną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;

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

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 m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;

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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

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

- 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- od granicy (konturu) lasu – zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

- maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

k) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 2500L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

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

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

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 25 (WILCZANKA) oznaczony symbolem 3ML przeznaczone pod zabudowę letniskową:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa;**
dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego oraz 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 m²,
 - 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 0,3;
 - g) max wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki –30%;
 - h) min powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 12 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
 - od granicy (konturu) lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) ustala się **parametry zabudowy letniskowej:**
 - 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 30⁰ - 45⁰, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - maksymalna liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu,
 - k) ustala się **parametry budynku gospodarczego:**
 - maksymalna wysokość – 7,0 m, mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20⁰ - 45⁰, i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - maksymalna liczba kondygnacji – jedna nadziemna + ew. podpiwniczenie
 - l) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 2500L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
 - m) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

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

§46

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 26 (WILCZANKA) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:**1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;**

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

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 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;
- 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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 10 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,
 - 6 m od linii regulacyjnej drogi wewnętrznej;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej**:
 - maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG 107463L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. oraz z drogi wewnętrznej;
- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

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

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 26 (WILCZANKA) oznaczony symbolem 2KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną:

poszerzenie pasa istniejącej drogi wewnętrznej do szerokości 5 m w liniach rozgraniczających.

§47

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 27 (ŻERDŹ) oznaczony symbolem 1RPU przeznaczony pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: przetwórstwo owocowo-warzywne i pszczelarskie;**
dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
wyklucza się produkcję hodowlaną z wyjątkiem pszczelarstwa;
- 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 – 25%;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy (konturu) lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) ustala się **parametry budynków produkcyjnych i gospodarczych:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 12,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji,
 - kształt dachu – dowolny o spadkach do 45°, w przypadku dachów dwu lub wielospadowych - symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – dwie nadziemne;
 - e) **dostępność drogowa** poprzez południową część działki (przeznaczoną pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem innych funkcji w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.), należącą do właściciela terenu 1RPU objętego niniejszym planem - z drogi powiatowej KDP 2511L ujętej w ww. planie;
 - f) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

§48

Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 28 (ŻERDŹ) oznaczone symbolami 1RM,MN i 2RM,MN przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;

dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, 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 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;
- 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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 14,5 m od osi jezdni drogi powiatowej dla terenu 1RM,MN,
 - 10 m od osi drogi gminnej dla terenu 2RM,MN,
 - 6 m od południowej granicy terenu 2RM,MN;
- i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- 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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
- k) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 2511L oraz z drogi gminnej KDG107471L ujętych w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
- l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

§49

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 29 (ŻERDŹ) oznaczony symbolem 1RPU przeznaczony pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu: teren produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej;**
dopuszcza się lokalizację składów i magazynów, niezbędnej infrastruktury technicznej oraz funkcję mieszkaniową dla właściciela lub użytkownika terenu;
wyklucza się produkcję hodowlaną z wyjątkiem pszczelarstwa;
- 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 25%;
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 18 m od osi drogi gminnej (w nawiązaniu do zabudowy na działce sąsiedniej);
 - od granicy (konturu) lasu – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - d) ustala się **parametry zabudowy produkcyjnej i gospodarczej:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 12,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku, dopuszcza się wysokość budynków i budowli powyżej 12,0 m jeżeli jest to niezbędne ze względów technologii produkcji,
 - liczba kondygnacji – dowolna w ramach dopuszczonej wysokości budynków,
 - kształt dachów – dowolny o spadkach do 45°, w przypadku dachów dwu lub wielospadowych - symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - e) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - f) **dostępność drogowa** z istniejącej drogi gminnej KDG107481L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;
 - g) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

§50

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 30 (ŻERDŹ) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod budowę jednorodzinną:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa jednorodzinna;

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) ustala się nieprzekraczalne linie budowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 12 m od osi drogi powiatowej (w nawiązaniu do budowy na działce sąsiedniej);
 - 4 m od brzegu rowu melioracyjnego;
- e) ustala się **parametry budowy mieszkalnej**:
 - maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
- f) dopuszcza się lokalizację jednego **budynku gospodarczego** jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20° – 45° . Max wysokość – 7,0 m mierzona jak dla budynku mieszkalnego,
- g) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 2511L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r.;
- h) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

§51

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 31 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1MN przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinną;**
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 minimalną szerokość frontu posesji - 18 m;
 - c) dla nowo wydzielonych działek ustala się min powierzchnię 800 m²;
 - 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%;
 - h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 6 m od linii regulacyjnej drogi wewnętrznej;
 - i) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m. mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - j) dopuszcza się lokalizację jednego **budynku gospodarczego** na każdej z wydzielonych działek, jednokondygnacyjnego, przekrytego dachem o symetrycznych spadkach o nachyleniu połaci 20⁰ – 45⁰. Max wysokość – 7,0 m mierzona jak dla budynku mieszkalnego,
 - k) **dostępność drogowa** poprzez drogą wewnętrzną z drogi gminnej KDG 107456L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r.;
 - l) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu.

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinną;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy;
 - b) wyklucza się możliwość rozbudowy w rzucie poziomym;

- c) dopuszcza się nadbudowę budynku zlokalizowanego we wschodniej części terenu w nawiązaniu do wysokości gzymsu i kalenicy budynku istniejącego w zachodniej części terenu objętego granicami opracowania;
- d) nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi powiatowej wyznaczają elewacje frontowe istniejących budynków, przy czym dopuszcza się możliwość przesunięcia linii zabudowy w stronę drogi o odległość niezbędną do ew. ocieplenia ścian budynków;
- e) **dostępność drogowa** z drogi powiatowej KDP 1519L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003r.;
- f) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

3) fragment terenu położony w strefie ochrony krajobrazu „K”; obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 4.

3. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 31 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 3RO przeznaczony pod uprawy ogrodnicze:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu: ogrody;**

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

- a) ustala się kształtowanie terenu w formie zieleni ogrodowej,
- b) ustala się możliwość lokalizacji stałych i tymczasowych obiektów małej architektury służących do rekreacji i wypoczynku,
- c) **dostępność drogowa** z drogi wewnętrznej oraz z drogi gminnej Nr 107456L, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.

3) teren położony w strefie ograniczonego użytkowania wokół istniejącego cmentarza (w odległości 50 m od granicy cmentarza), w której wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.

4) teren położony w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 4.

4. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 31 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 4KDw przeznaczony pod drogę wewnętrzną:

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

5. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 31 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 5KDG przeznaczony pod drogę gminną:

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej Nr 107456L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

§52

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 32 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1U przeznaczony pod budowę usługową.

1) podstawowe przeznaczenie terenu: budowa usługowa;

2) zasady kształtowania budowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się adaptację istniejącej budowy z możliwością zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami szczególnymi;
- b) ustala się możliwość uzupełnienia nowymi budynkami lub rozbudowę istniejącego budynku w ramach terenu ograniczonego nieprzekraczalną linią sytuowania obiektów budowlanych;
- c) ustala się wskaźniki intensywności budowy: min 0,05 i max 0,2;
- d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 30%;
- e) ustala się nieprzekraczalne linie sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z rysunkiem planu:
 - 40 m od krawędzi jezdni dojazdowej drogi ekspresowej (aktualnie funkcjonującej jako droga krajowa KDK17),
 - 8 m od osi drogi gminnej bez numeru;
- f) ustala się **parametry budowy usługowej:**
 - wysokość budowy 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 - 45⁰ i symetryczne nachylenie głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – bez ograniczeń przy zachowaniu powyższej wysokości budowy;
- g) w obrębie fragmentu obszaru objętego planem, położonego między linią rozgraniczającą pasa drogowego drogi ekspresowej, a nieprzekraczalną linią sytuowania obiektów budowlanych ustala się:
 - możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) dostępność drogowa z drogi gminnej bez numeru, ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 32 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 2RP przeznaczony pod uprawy polowe.

1) podstawowe przeznaczenie terenu: uprawy polowe;

2) zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie obecnego sposobu zagospodarowania;
- b) adaptacja istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej z możliwością jej przebudowy i modernizacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
- c) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.

§53

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 33 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1Ls przeznaczony pod lasy:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy,**
przeznaczenie dopuszczalne: drogi leśne, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, ciek wodne, wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek leśnych i tras rowerowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planie urządzenia lasu;

§54

1. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 34 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1RM,MN przeznaczony pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną:

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

dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, 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 m²,
- dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m²;

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 – 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy jednorodzinnej;

h) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;

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

- maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
- poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;

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 20⁰ - 45⁰ i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

k) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG 107468L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

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

2. Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 34 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 2RM przeznaczony 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) istniejąca działka ma powierzchnię mniejszą niż przyjęta w planie minimalna wielkość dla działek w zabudowie zagrodowej, zatem jej podział może nastąpić wyłącznie w przypadkach wymienionych w §16 ust. 1 pkt 4;

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

d) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50%;

e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- 10 m od osi drogi gminnej;

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

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

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,

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

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

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

- kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połączeń,

- liczba kondygnacji – jedna nadziemna;

h) **dostępność drogowa** z drogi gminnej KDG 107468L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r.;

3. Tereny przedstawione na ZAŁĄCZNIKU NR 34 (ŻYRZYN) oznaczone symbolami 3KDG i 4KDG przeznaczone pod drogę gminną:

- poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej Nr 107468L ujętej w MPZP Gminy Żyrzyn uchwalonym uchwałą Nr XIII/69/2003 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 29.12.2003 r. do szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających.

§55

Teren przedstawiony na ZAŁĄCZNIKU NR 35 (ŻYRZYN) oznaczony symbolem 1RM 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) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: min 0,05 i max – 0,4;
 - c) ustala się min powierzchnię biologicznie czynną – 50%;
 - d) ustala się **parametry zabudowy mieszkalnej:**
 - maksymalna wysokość 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu konstrukcji przekrycia budynku,
 - poziom parteru na wysokości max 1,0 m. od poziomu terenu,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 30° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - max liczba kondygnacji – podpiwniczenie, parter + poddasze użytkowe w spadzistym dachu;
 - e) ustala się **parametry budynków gospodarczych i usługowych:**
 - wysokość zabudowy maksymalna 8,0 m mierzona jak dla budynków mieszkalnych,
 - kształt dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach 20° - 45° i symetrycznym nachyleniu głównych połaci,
 - liczba kondygnacji – jedna nadziemna;
 - f) **dostępność drogowa** przez południową część działki należąca do właścicieli terenu oznaczonego symbolem 1RM z istniejącej drogi gminnej wewnętrznej KGDw bez numeru;
 - g) **parkingi** zbilansowane dla potrzeb użytkowników zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 5 niniejszego planu;

Rozdział IV**Przepisy końcowe****§56****USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK % WZROSTU WARTOŚCI
NIERUCHOMOŚCI**

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

§57

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.

§58

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§59

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§60

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