UCHWAŁA NR V/28/11
RADY GMINY BORZECHÓW

z dnia 25 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów – II ETAP

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XVIII/95/09 Rady Gminy Borzechów z dnia 30 kwietnia 2009 r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu, wymienionej w § 1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, Rada Gminy uchwala co następuje

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, uchwalonego uchwałą Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 70, poz. 841 z dnia 30 listopada 2000 r.) z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunki stanowiące Załączniki Nr 1 - 6 do niniejszej uchwały.

2. Rysunki i ustalenia zmiany planu stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów – stanowi Załącznik Nr 7 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi Załącznik Nr 8 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów uchwalony Uchwałą Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 70, poz. 841 z dnia 30 listopada 2000 r.) późniejszymi zmianami;

2) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1;

3) terenie planistycznym (terenie) – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;

5) przeznaczeniu wielofunkcyjnym (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi przecinkiem lub ukośnikiem) – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie; przeznaczenie wielofunkcyjne na cele rolnicze i nierolnicze ustalono zmianą planu wyłącznie dla terenów nie objętych ochroną gruntów rolnych;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu dotyczących terenu planistycznego, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 50% powierzchni terenu planistycznego oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z funkcją podstawową, ustaloną zmianą planu;

7) przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, które zastępuje przeznaczenie podstawowe, o zbliżonych do przeznaczenia podstawowego warunkach lokalizacyjnych i spełniające wymogi przepisów szczególnych;

8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące użyteczności publicznej, obejmujące w zmianie planu obiekty sportu i kultury fizycznej;

9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, bytowe

10) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów obsługi turystyki i rekreacji – moteli, zajazdów, pensjonatów, hoteli i zabudowy campingowej;

11) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (powiatowej lub gminnej) wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

12) drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć drogę oznaczoną zmianą planu symbolem KDW, nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;

13) dostępie działki budowlanej do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

14) dostępie działki budowlanej do drogi wewnętrznej - należy przez to rozumieć dostęp terenu planistycznego do obsługującej go drogi (położonej poza granicami terenu objętego zmianą) poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

15) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach (polski, naczółkowy, mansardowy itp.); dopuszcza się elementy doświetlenia dachu – lukarny, okna mansardowe, wole oczy, okna połaciowe;

16) obsłudze komunikacji – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi) z wykluczeniem obiektów usług komunikacji (stacji paliw, stacji diagnostycznych);

17) adaptacji - należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; nie dotyczy przypadku odtworzenia obiektów budowlanych, dla których obowiązują zasady jak dla budowy nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

18) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć siedliska rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, o powierzchni gruntów rolnych powyżej 1,0 ha, w skład której wchodzą budynki mieszkalne, budynki gospodarcze (składowe, garażowe itp.), inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu;

19) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego;

20) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi, stosownie do ustaleń zmiany planu;

21) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;

22) kondygnacji - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaję się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

23) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;

24) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

25) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

26) geometrii dachu – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn, itp.);

27) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, które winny być sytuowane z zachowaniem przepisów szczególnych;

28) linii rozgraniczającej teren – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściślone na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

29) linii wewnętrznego podziału:

a) orientacyjnej – proponowany, orientacyjny podział terenu planistycznego na działki budowlane, do uściślenia w projektach podziału geodezyjnego,

b) wydzielone ewidencyjnie lub w zmianie planu części terenu planistycznego o różnym sposobie użytkowania (np. rowy);

30) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

31) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej, w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;

32) wskaźniku powierzchni zabudowy – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;

33) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

34) przepisach ustawy bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Wprowadza się ustalenia w granicach CHODELSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU, określonych na rysunku zmiany planu; w Obszarze obowiązują następujące zasady gospodarowania ustanowione Rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 59, poz. 1150 z dnia 24 marca 2006 r.):

1) obowiązuje ochrona czynna ekosystemów Obszaru realizowana poprzez:

a) zachowanie oraz poprawę stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,

b) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,

c) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce,

d) ochronę i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,

e) ochronę specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głazy narzutowe),

f) dążenie do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych,

g) tworzenie i ochronę korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków,

h) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,

i) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,

j) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb;

2) na Obszarze zakazuje się:

a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,

b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. Nr 25, poz. 150 z 2008 r.),

c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,

e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3) zakaz, o którym mowa w pkt 2b, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru;

4) zakaz o którym mowa w pkt 2c, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;

5) zakaz, o którym mowa w pkt 2d, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia;

6) zakaz, o którym mowa w pkt 2h, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

2. Na obszarze obowiązują przepisy szczególne dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczanych do inwestycji celu publicznego.

§ 5. W wyznaczonych na rysunkach zmiany planu obszarach den dolin rzecznych, stanowiących:

1. zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu prawa wodnego OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, ustalony w studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Chodelki. Na obszarze tym występują:

1) zakazy wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:

a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,

b) sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej wzmocnieniu brzegów,

c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,

2) dopuszcza się, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, zwolnienie od zakazów wymienionych w pkt 1a przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

§ 6. Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w przepisach szczególnych, dotyczące znalezisk archeologicznych – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych i budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz powiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 7. Na obszarach objętych zmianą planu, obowiązują następujące zasady budowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. obsługa komunikacyjna – istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi i wewnętrznymi oraz ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;

2. zaopatrzenie w wodę – z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w etapie (do czasu realizacji sieci wodociągowej), dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;

3. odprowadzenie ścieków – dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i przydomowych oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem terenów narażonych na powodzie, zalewanie wodami opadowymi; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, zagrodowej, agroturystycznej) zbiorniki bezodpływowe na ścieki należy sytuować w miejscach umożliwiających docelowe przekształcenie na studzienki rewizyjne sieci kanalizacyjnej; docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;

4. zaopatrzenie w gaz ziemny – zgodnie z programem gazyfikacji gminy;

5. gospodarka odpadami – postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne powinien być zgodny z przepisami o odpadach. Składowanie odpadów na składowisku jest dopuszczalne w przypadku braku możliwości odzysku odpadów lub ich unieszkodliwiania w inny sposób niż składowanie, z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych;

6. zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) realizowane będzie w oparciu o istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy istniejących, będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej. W przypadku odmowy przyłączenia z powodu braku ww. warunków oraz braku zastrzeżeń od tej odmowy ze strony Urzędu Regulacji Energetyki, przyłączenie może być kontynuowane przez strony po zawarciu stosownej umowy, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań efektywności inwestycji dla właściciela sieci, w szczególności dotyczy to obszarów nie przewidzianych do zasilania w obowiązującym Planie Rozwoju,

2) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Należy zapewnić stały dostęp do urządzeń i sieci dla służb eksploatacyjnych z użyciem sprzętu ciężkiego. Ewentualna przebudowa linii i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno-prawnej, zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,

3) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, dopuszcza się dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej, budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV (napowietrznych i wnętrzowych),

4) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunkach planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,

5) planowane wnętrzowe stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach wywłaszczonych, dla których możliwy jest dogodny dojazd dla sprzętu ciężkiego, o powierzchni gruntu pod stację do 80 m². Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki, przy zastosowaniu ścian stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

6) przebudowę lub rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy przewidzieć w pasach technicznych zarezerwowanych pod infrastrukturę energetyczną i innych trasach nie wyznaczonych w planie, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, pas techniczny winien być o szerokości min. 1 m. W pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów oraz składować materiałów,

7) w terenach zabudowy, budowę liniowych urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających ulicy (drogi). W przypadku lokalizacji linii elektroenergetycznych i złącz kablowych w pasach technicznych dróg, szerokość pasów technicznych pod infrastrukturę elektroenergetyczną winna być zgodna z przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg,

8) poza terenami zabudowy, wzdłuż dróg publicznych linie elektroenergetyczne w wykonaniu napowietrznym należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;

7. dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV i niskiego napięcia nn:

1) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną wolną od zabudowy z zakazem nasadzeń drzew wysokopiennych, składowania materiałów łatwopalnych – o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii,

2) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, ulega likwidacji również wyznaczona strefa, a tereny objęte strefą, otrzymują funkcje zgodnie z funkcją terenów przyległych

3) w strefie linii dopuszcza się nasadzenia drzew niskopiennych, krzewów, uprawy polowe i ogrodnicze, pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odległości drzew i gałęzi od linii elektroenergetycznej; zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. wymaga uzyskania indywidualnej zgody i spełnienia warunków, określonych przez dysponenta sieci,

4) dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przy zalesieniach i zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od linii elektroenergetycznej;

8. zapewnienie łączności telefonicznej – w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne, realizacja sieci telefonicznych – wyłącznie w wykonaniu kablowym, doziemnym.

§ 8. Obowiązuje ochrona przed hałasem polegająca na utrzymaniu lub zmniejszeniu poziomu hałasu do poziomu hałasu dopuszczalnego (lub poniżej), określonego przez wskaźniki hałasu, zgodnie z przepisami szczególnymi, dla następujących rodzajów terenów, przeznaczonych zmianą planu:

1. pod zabudowę mieszkaniową

1) oznaczonych symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2. na cele rekreacyjno-wypoczynkowe

1) oznaczonych symbolem RM – zabudowa zagrodowa – agroturystyczna,

2) oznaczonych symbolem ML – zabudowa letniskowa,

3. pod zabudowę mieszkaniowo-usługową

1) oznaczonych symbolem UT,ZL – usługi turystyczne i zadrzewienia,

2) oznaczonych symbolem RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, zamiennie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub agroturystyczna.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL), tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) oraz łąki (oznaczonego symbolem ZZ) – terenów planistycznych położonych w obrębie MAJDAN SKRZYNIECKI, oznaczonych na załączniku Nr 1 symbolami 1 RM; 2 UT,ZL; 3 ML; 4 US i R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 1 RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,

b) terenu oznaczonego symbolem 2 UT,ZL – usługi turystyczne i zadrzewienia,

c) terenu oznaczonego symbolem 3 ML – zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej),

d) terenu oznaczonego symbolem 4 US – teren sportu i rekreacji,

e) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ – rolne (trwałe użytki zielone) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie zamienne:

a) terenu oznaczonego symbolem 1 RM ,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- agroturystyka,

b) terenu oznaczonego symbolem 4 US

- urządzenia wodne (staw rybny) o ile ich realizacja nie wykluczy zabudowy sąsiednich terenów;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenów oznaczonych symbolami 1 RM i 2 UT,ZL– usługi komercyjne (m.in. handlu, gastronomii, kultury),

b) terenów wymienionych w pkt 1 a-d

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji

c) terenu wymienionego w pkt 1 e

- infrastruktura techniczna,

- zieleń izolacyjna i osłonowa.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1 RM:

1) adaptacja zabudowy siedliska rolnego, dopuszcza się przekształcenie funkcjonalne na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub funkcje agroturystyczne, oraz odtworzenie (budowę) budynku gospodarczo-garażowego, z zachowaniem warunków zmiany planu;

2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na usługi kultury

3) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym;

4) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^o -45^o ,

b) budynku gospodarczego, garażowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^o ;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15% powierzchni terenu planistycznego;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej -25% powierzchni terenu planistycznego;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDG(D) – wyznaczona przez istniejącą zabudowę, około 6,0 m,

b) od brzegu rzeki Chodelki – wyznaczona przez istniejącą zabudowę – minimum 37,0 m

8) warunki grodzenia – minimum 5,0 m od osi drogi;

9) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D);

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym;

11) zagospodarowanie terenu od strony doliny rzecznej zielenią izolacyjną osłonową.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2 UT,ZL:

1) zagospodarowanie i zabudowa terenu obiektem lub zespołem obiektów usług turystycznych (np. pensjonat, hotel z usługami gastronomii, zajazd itp.) z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zabudową gospodarczą;

2) kształtowanie zespołu zabudowy o ujednoliconym charakterze architektonicznym, harmonizującej z krajobrazem poprzez kolorystykę, formę i usytuowanie, nawiązującym do tradycyjnej zabudowy;

3) adaptacja istniejącego sposobu użytkowania terenu przydolinnego – istniejących zadrzewień oraz terenów rekreacyjno-sportowych; dopuszcza się trasowanie ciągów pieszych stanowiących powiązanie funkcjonalne między terenami dopuszczonymi do zabudowy a terenem oznaczonym symbolem 4 US;

4) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 11,0 m;

5) geometria dachów:

a) budynku usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^o -45^o ,

b) budynku gospodarczego, garażowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20°-40^o ;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu planistycznego;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu planistycznego;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 20,0 m,

b) od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 30,0 m,

c) od brzegu rzeki Chodelki – minimum 100,0 m, w maksymalnym oddaleniu od ww. brzegu;

9) warunki grodzenia z zachowaniem minimalnej odległości:

a) od osi drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 10,0 m

b) od osi drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(D) – 5,0 m;

10) obsługa komunikacyjna:

a) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D),

b) drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny,

b) 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3 ML:

1) adaptacja istniejącego budynku letniskowego z towarzyszącą infrastrukturą;

2) uściślenie południowej granicy terenu na podstawie projektu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 US.

6. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 US:

1) zagospodarowanie terenu na funkcje sportowo-rekreacyjne – terenowe urządzenia, zespoły boisk, ewentualnie wybieg dla koni, stanowiące wzbogacenie programu inwestycyjnego i funkcji terenów oznaczonych symbolami 2 UT,ZL; 3 ML, ewentualnie 1 MR;

2) wyklucza się zabudowę terenu; dopuszcza się małą architekturę oraz urządzenia wodne, jeśli nie będą stanowić kolizji z istniejącą i projektowaną zabudową.

7. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R-ZZ

1) adaptacja rolnego sposobu użytkowania łąk w dolinie Chodelki;

2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu ustalone zmianą planu i przepisami szczególnymi dla terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią – w szczególności zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzdłuż granic z terenem oznaczonym symbolem 1 RM.

8. Dla terenów objętych zmianą planu obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące:

1) Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z uwzględnieniem przepisów szczególnych, z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, dotyczących inwestycji celu publicznego na obszarach chronionych;

2) ochrony konserwatorskiej potencjalnych znalezisk archeologicznych

§ 10. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL), projektowany zbiornik retencyjny (oznaczonego symbolem P-WS2) oraz trwałe użytki zielone (oznaczonego symbolem ZZ) – terenów planistycznych położonych w obrębie MAJDAN SKRZYNIECKI, oznaczonych na załączniku Nr 2 symbolami 5 ML; W oraz R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 5 ML – zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej),

b) terenu oznaczonego symbolem W - wody powierzchniowe śródlądowe (staw rybny),

c) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ – teren trwałych użytków zielonych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie zamienne terenu oznaczonego symbolem 5 ML – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem 5 ML:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ - terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5 ML:

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – budynkiem mieszkalnym rekreacji indywidualnej lub jednorodzinnym; dopuszcza się garaż wyłącznie jako dobudowany lub wbudowany w budynek mieszkalny;

2) sytuowanie zabudowy w nawiązaniu do ukształtowania terenu, jej forma architektoniczna, kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej; poza wyznaczoną strefą zabudowy dopuszcza się wyłącznie trasowanie ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, urządzenie miejsc postojowych oraz lokalizację małej architektury;

3) maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10,0 m;

4) geometria dachu - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^{o} -45^{o} ;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5% powierzchni terenu planistycznego;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej -50% powierzchni terenu planistycznego;

7) urządzenie zieleni w strefie zboczowej doliny rzeki Chodelki (w szczególności przydolinnej) oraz osłonowej i izolacyjnej od strony drogi powiatowej;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 15,0 m,

b) od rzeki Chodelki – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie terenu planistycznego – minimum 38,0 m– 60,0 m, w maksymalnym oddaleniu od brzegu rzeki;

9) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem W:

1) adaptacja stawu rybnego;

2) urządzenie strefy brzegowej z dostosowaniem do funkcji zbiornika, dopuszcza się obiekty małej architektury.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R-ZZ:

1) adaptacja rolnego sposobu użytkowania łąk w dolinie Chodelki;

2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu ustalone zmianą planu i przepisami szczególnymi dla terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią – w szczególności zakaz zabudowy.

6. Na terenach objętych zmianą planu, wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące:

1) warunków użytkowania i zagospodarowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, dotyczących inwestycji celu publicznego na obszarach chronionych;

2) ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 11. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) oraz trwałe użytki zielone (oznaczonego symbolem ZZ) – terenów planistycznych położonych w obrębie MAJDAN SKRZYNIECKI, oznaczonych na załączniku Nr 3 symbolami 6 ML i R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 6 ML – zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej),

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ – rolne (trwałe użytki zielone) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie zamienne terenu oznaczonego symbolem 6 ML – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem 6 ML:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ - terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6 ML:

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – budynkiem mieszkalnym rekreacji indywidualnej lub jednorodzinnym;

2) dopuszcza się garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub wolnostojący;

3) sytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu i zabudowy na sąsiedniej działce;

4) ukształtowanie zabudowy, kolorystyka winny harmonizować z krajobrazem i nawiązywać do architektury tradycyjnej; poza wyznaczoną strefą zabudowy dopuszcza się wyłącznie trasowanie ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, urządzenie miejsc postojowych oraz lokalizację małej architektury;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10,0 m,

b) budynku garażowego - jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;

6) geometria dachu:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^o -45^o ,

b) budynku garażowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^o ;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu planistycznego;

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej -50% powierzchni terenu planistycznego;

9) urządzenie zieleni w strefie zboczowej doliny rzeki Chodelki (w szczególności przydolinnej) oraz osłonowej i izolacyjnej od strony drogi powiatowej;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 15,0 m,

b) od brzegu rzeki Chodelki, w nawiązaniu do linii zabudowy na sąsiedniej działce – minimum 65,0 m – 110,0 m w maksymalnym oddaleniu od brzegu rzeki;

11) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R-ZZ:

1) adaptacja rolnego sposobu użytkowania łąk w dolinie Chodelki;

2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu ustalone zmianą planu i przepisami szczególnymi dla terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią – w szczególności zakaz zabudowy

5. Na terenach objętych zmianą planu, wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące:

1) warunków użytkowania i zagospodarowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczanych do inwestycji celu publicznego;

2) ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych

§ 12. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) – terenów planistycznych położonych w obrębie MAJDAN SKRZYNIECKI, oznaczonych na załączniku Nr 4 symbolami 7 ML i R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 7 ML – zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej),

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ – teren trwałych użytków zielonych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie zamienne terenu oznaczonego symbolem 7 ML - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem 7 ML:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ – terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7 ML:

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - budynkiem mieszkalnym rekreacji indywidualnej lub jednorodzinnym;

2) dopuszcza się budowę garażu dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny lub wolnostojącego;

3) sytuowanie zabudowy w nawiązaniu do ukształtowania terenu;

4) forma architektoniczna i kolorystyka harmonizująca z krajobrazem, nawiązująca do architektury tradycyjnej; poza wyznaczoną strefą zabudowy dopuszcza się wyłącznie trasowanie ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, urządzenie miejsc postojowych oraz lokalizację małej architektury;

5) urządzenie zieleni w strefie zboczowej doliny Chodelki (w szczególności przydolinnej) oraz osłonowej i izolacyjnej od strony drogi powiatowej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10,0 m,

b) budynku garażowego - jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;

7) geometria dachu:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^{o} -45^{o} ,

b) budynku garażowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^{o} -40^{o} ;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni terenu planistycznego;

9) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu planistycznego;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 15,0 m,

b) od górnej krawędzi skarpy (w terenie oznaczonym symbolem R-ZZ) – minimum 10,0 m,

c) od zachodniej granicy terenu planistycznego – minimum 4,0 m,

d) od brzegu rzeki Chodelki – minimum 70,0 m, w maksymalnym oddaleniu od brzegu rzeki;

11) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego - 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R-ZZ:

1) adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu - użytki zielone lub zagospodarowanie na funkcje sportu i rekreacji;

2) obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią;

3) zachowanie drożności spływu wód okresowych do rzeki Chodelki wzdłuż wschodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 7 ML.

5. Na terenach objętych zmianą planu, wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące:

1) warunków użytkowania i zagospodarowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczanych do inwestycji celu publicznego;

2) ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 13. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na lasy i zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) – terenów planistycznych położonych w obrębie MAJDAN SKRZYNIECKI, oznaczonych na załączniku Nr 5 symbolami 8 MN; ZL i R/US.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 8 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) terenu oznaczonego symbolem ZL – zalesienia, lasy,

c) terenu oznaczonego symbolem R/US – rolne, sport i rekreacja;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem 8 MN:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) terenu oznaczonego symbolem R/US:

- infrastruktura techniczna

- zieleń urządzona.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8 MN:

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się garaż dobudowany lub wbudowany w budynek mieszkalny lub wolnostojący;

2) forma architektoniczna i kolorystyka harmonizująca z krajobrazem, nawiązująca do architektury tradycyjnej; poza wyznaczoną strefą zabudowy dopuszcza się wyłącznie trasowanie ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, urządzenie miejsc postojowych oraz lokalizację małej architektury;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10,0 m,

b) budynku garażowego - jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;

4) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^{o} -45^{o} ,

b) budynku garażowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^{o} -40^{o} ;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu planistycznego;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 20% powierzchni terenu planistycznego;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – 10,0 m,

b) od granicy (ewidencyjnej) lasu oznaczonego symbolem ZL – minimum 12,0 m,

c) od granicy wschodniej terenu planistycznego – minimum 6,0 m,

d) od granicy zachodniej terenu planistycznego – minimum 4,0 m;

8) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

9) warunki grodzenia terenu od strony ogólnodostępnej drogi wewnętrznej – minimum 5,0 m od osi drogi;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego

- 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZL:

1) adaptacja dotychczasowego leśnego sposobu użytkowania terenu;

2) zalesienia terenu zbocza wyniesienia terenowego.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R/US:

1) adaptacja rolnego sposobu użytkowania terenu;

2) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu lub jego części na funkcje sportowo-rekreacyjne – terenowe obiekty i urządzenia, z zastrzeżeniem ochrony warunków siedliskowych lasu.

6. Na terenach objętych zmianą planu, wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące:

1) warunków użytkowania i zagospodarowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczanych do inwestycji celu publicznego;

2) ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 14. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) **terenów planistycznych położonych w obrębie BORZECHÓW, oznaczonych na załączniku Nr 6 symbolami 9 ML; 10 KS,ZU.**

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 9 ML - zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej),

b) terenu oznaczonego symbolem 10 KS,ZU:

- obsługa komunikacji (parkingi),

- zieleń urządzona;

2) przeznaczenie zamienne:

a) terenu oznaczonego symbolem 9 ML – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) terenu oznaczonego symbolem 10 KS,ZU – droga gminna,

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem 9 ML:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) terenu oznaczonego symbolem 10 KS,ZU – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 9 ML:

1) zabudowa terenu budynkiem letniskowym lub mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego oraz wolnostojącego budynku gospodarczego z zachowaniem warunków zmiany planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10,0 m,

b) budynku garażowego, gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna – do 6,0 m;

3) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^o -45^o ,

b) budynku garażowego, gospodarczego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^o -40^o ;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu planistycznego;

5) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu planistycznego;

6) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej w szczególności od strony drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(L);

7) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(L) – minimum 16,0 – 28,0 m;

8) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(L); docelowo regulacja linii rozgraniczających drogi w dostosowaniu do parametrów drogi klasy L – lokalna na podstawie projektu budowlanego drogi i jej wydzielenie geodezyjne;

9) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 10 KS,ZU:

1) zagospodarowanie terenu (pas techniczny infrastruktury technicznej) zielenią urządzoną – niską, lokalizacja parkingów przyjezdniowych;

2) dopuszcza się jako zamienną do wymienionej w pkt 1 regulację przebiegu drogi gminnej, w nawiązaniu do trasy infrastruktury technicznej.

5. Na terenach objętych zmianą planu, wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu dotyczące ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 15. Ustala się stawki procentowe opłaty planistycznej na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie zmiany planu, w wysokości:

1) 5 % wzrostu wartości nieruchomości terenów przeznaczonych na:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w przypadku zbycia na rzecz zstępnych) - oznaczone symbolem MN,

b) zabudowę zagrodową – oznaczoną symbolem RM,

c) usługi sportu i rekreacji - oznaczone symbolem US,

d) teren rolny z dopuszczeniem sportu i rekreacji, tereny rolne dopuszczone do użytkowania rekreacyjnego - oznaczone symbolem R/US,

e) trwałe użytki zielone w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią – oznaczone symbolem R-ZZ; ,

f) wody powierzchniowe śródlądowe – oznaczone symbolem W,

g) las, zalesienia oraz obsługę komunikacji i zieleń urządzoną – oznaczone symbolami – ZL; KS,ZU,

h) drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW,

i) infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe i inne nie oznaczone na rysunku zmiany planu);

2) 15 % wzrostu wartości nieruchomości terenów przeznaczonych na:

a) zabudowę letniskową – oznaczoną symbolem ML,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – oznaczoną symbolem MN;

c) usługi turystyczne i zadrzewienia - oznaczone symbolem UT,ZL.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borzechów.

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

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

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr V/28/11

Rady Gminy Borzechów

z dnia 25 lutego 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORZECHÓW

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 26 października do 24 listopada 2010 roku. W ustalonym terminie tj. do 15 grudnia 2010 roku nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr V/28/11

Rady Gminy Borzechów

z dnia 25 lutego 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) stwierdza się, że dla terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej należącą do zadań własnych gminy tj. sieć wodociągową, w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny gminy. Infrastruktura finansowana będzie przez Gminę Borzechów ze środków własnych, środków pomocowych Unii Europejskiej, funduszy ochrony środowiska oraz prywatnych inwestorów.