UCHWAŁA NR IX/59/11
RADY GMINY BORZECHÓW

z dnia 14 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów – I 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 póź. zm.) oraz uchwał Rady Gminy Borzechów Nr XVIII/95/09 z dnia 30 kwietnia 2009 r., Nr XX/106/09 z dnia 29 lipca 2009 r., Nr XXI/111/09 z dnia 16 września 2009 r. i Nr XXVIII/141/10 z dnia 30 kwietnia 2010 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 późniejszą zmianą.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

1) ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunki stanowiące Załączniki Nr 1 - 30 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 31 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 32 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 rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, 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, zdrowia, rehabilitacji, odnowy biologicznej;

10) usługach komercyjnych uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi określone w pkt 9, zaliczane, zgodnie z przepisami szczególnymi do potencjalnie oddziałujących na środowisko lub inne usługi, emitujące hałas, spaliny, drgania – uciążliwe dla środowiska, których lokalizacja jest warunkowana zachowaniem przepisów szczególnych;

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

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

13) 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;

14) 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;

15) 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;

16) 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;

17) 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, wymienionych w pkt 18;

18) usługach komunikacji – należy przez to rozumieć tereny i obiekty stacji paliw, zakłady obsługi, naprawy i remontu środków transportu, myjnie samochodowe z obsługą komunikacji;

19) środkach ochrony minimalizujących wpływ inwestycji na środowisko – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczno-inżynieryjne lub techniczno-przestrzenne ograniczające negatywne oddziaływanie inwestycji (uciążliwych dla środowiska jak drogi, zakłady przemysłowe, usługowe, usługi komunikacji) na środowisko. Do środków ochrony czynnej należą np. wały ziemne, ekrany przeciwhałasowe i tłumiące drgania, pasy zadrzewień, do środków ochrony biernej – związane z zapewnieniem wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych. Wybór środków czynnej ochrony środowiska zależy od skali i charakteru zagrożeń i jest dokonywany na podstawie dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi;

20) 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;

21) 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;

22) 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;

23) 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;

24) zabudowie bliźniaczej - należy przez to rozumieć dwa budynki o tej samej funkcji sytuowane ścianą zewnętrzną przy granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych (na których są budowane), zgodnie z przepisami szczególnymi;

25) 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;

26) 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;

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

28) 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;

29) 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;

30) 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.);

31) 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;

32) linii rozgraniczającej teren – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowy 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;

33) 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);

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

35) 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;

36) 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;

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

38) 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. 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 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami);

2) na pozostałych obszarach, nie objętych studium o którym mowa w przepisach szczególnych, określonych jako TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, obowiązują:

   a) weryfikacja granic, w oparciu o studium opracowane dla ww. terenów, zgodnie z przepisami szczególnymi (które na rysunku planu i zmiany planu zostały określone orientacyjnie na podstawie oceny uwarunkowań fizjograficznych),

   b) b) w celu ochrony przed ewentualnymi skutkami powodzi, do czasu weryfikacji granic zasięgu wód powodziowych, ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania: - ochrona terenów podmokłych i zadrzewień łęgowych, - rolnicze użytkowanie terenów zalewowych, z preferencją przekształcania gruntów ornych na łąki i pastwiska oraz inne formy zieleni niskiej (zadarnienia), - zakaz lokalizacji nowej zabudowy, poza dopuszczoną w planie i zmianie planu, - likwidacja lub skuteczne zabezpieczenie istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi, - zakaz składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych i innych materiałów, wykonywania robót oraz realizacji innych przedsięwzięć mogących zanieczyścić środowisko, w przypadku wystąpienia powodzi,

   c) c) dopuszcza się działania z zachowaniem przepisów szczególnych: - realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych, służących retencji wód lub zabezpieczeniom przeciwpowodziowym, - adaptację istniejących stawów, z możliwością ich rozbudowy, - zabezpieczenie istniejących urządzeń i sieci rowów melioracyjnych, z możliwością ich konserwacji i ewentualnej niezbędnej przebudowy, - realizację infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska, z obowiązkowym uwzględnieniem ochrony przed podtopieniem, - wyznaczenie i realizację ciągów komunikacyjnych (turystycznych, dojazdów).

§ 5. Ustala się następujące warunki ochrony konserwatorskiej, dotyczące terenów planistycznych, określonych w zmianie planu, obejmujących:

1. Otoczenie zespołu dworsko-parkowego w obrębie Łopiennik – obszar dawnego zespołu zabudowy folwarcznej, będący integralną częścią zespołu dworsko-parkowego - objęte ochroną na mocy ustaleń zmiany planu miejscowego – STREFA PLANISTYCZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:

1) w wyznaczonej planistycznej strefie ochrony konserwatorskiej, w granicach określonych na załączniku graficznym, obowiązują:

   a) zakaz dokonywania przekształceń terenu z wyjątkiem przekształceń, określonych w projektach budowlanych, projektach rewitalizacji lub projektach podziału,

   b) dopuszcza się rekonstrukcję założenia folwarcznego, uzupełnienie nowymi obiektami i urządzeniami oraz adaptację na nowe funkcje,

   c) zapewnienie prawidłowej ekspozycji obiektu zabytkowego;

2) wszelka działalność inwestycyjna wymieniona w ust. 1 pkt 1 w granicach strefy planistycznej winna być uzgadniana lub opiniowana, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu prawa budowlanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Obszary koncentracji stanowisk archeologicznych, wyodrębnione w oparciu o Archeologiczne Zdjęcie Polski w zakresie i formie uzależnionej od ich układu, wartości historycznej i znaczenia w krajobrazie, położone w PLANISTYCZNEJ STREFIE OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ „OW". W obszarze strefy obowiązuje zasada – wszelkie prace ziemne (zwłaszcza o szerokim zakresie robót np. melioracje, inwestycje liniowe itp.) prowadzone w strefie należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych.

3. 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.

§ 6. 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 i 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:

   a) 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,

b) 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,

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

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

e) 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,

f) 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,

g) 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,

h) 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:

a) 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,

b) 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,

c) 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,

d) 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.

§ 7. Ustala się następujące warunki sytuowania zabudowy w zbliżeniu i przy granicy sąsiednich działek budowlanych na obszarze gminy:

1. Ustala się minimalną odległość sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką:

1) w odległości mniejszej niż 3,0 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m:

a) na działkach położonych w wyznaczonych w planie terenach budowlanych, przeznaczonych na zabudowę zagrodową (oznaczonych symbolem MR) i usługi komercyjne (oznaczonych symbolami UC i UCm), o szerokości mniejszej niż 20,0 m,

b) na działkach zabudowanych zabudową wymienioną w pkt a, w przypadkach gdy lokalizacja nowej zabudowy, ze względu na istniejące zainwestowanie, jest możliwa jedynie na ww. warunkach,

c) na działkach w zabudowie jednorodzinnej, o szerokości mniejszej niż 16,0 m, położonych w terenach oznaczonych w planie symbolem MN;

2) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budynków:

a) mieszkalnych – w przypadkach wymienionych w pkt 1a-c – w formie zbliźnionej z istniejącym lub projektowanym budynkiem mieszkalnym na sąsiedniej działce budowlanej; dopuszcza się dach jednospadowy,

b) gospodarczych, garażowych, usługowych – w przypadkach wymienionych w pkt 1a-c,

c) inwentarskich – w przypadkach wymienionych w pkt 1a i b.

2. Sytuowanie budynków w sposób określony w ust. 1 jest warunkowane zachowaniem:

1) przepisów szczególnych a zwłaszcza określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków, warunki techniczne, w szczególności dotyczące czasu nasłonecznienia, naturalnego oświetlenia, bezpieczeństwa pożarowego, ograniczania uciążliwości i zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi,

2) ustaleń ogólnych planu m. in. z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 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

- oznaczonych symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- oznaczonych symbolem RM,MN – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe

- oznaczonych symbolem ML – zabudowa letniskowa,

- oznaczonych symbolem MN,ML – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,

3) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową

- oznaczonych symbolem RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym,

- - oznaczonych symbolem UCm – usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,

- - oznaczonych symbolem UC,UT,US – usługi komercyjne, turystyczne, sportu i rekreacji,

- oznaczonych symbolem UC,MN – usługi komercyjne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL)

- terenów planistycznych położonych w obrębie ŁĄCZKI - PAWŁÓWEK, oznaczonych na załączniku Nr 1 symbolami 1 MN, 2 MN i KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zamienne:

- terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN – zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej),

- terenu oznaczonego symbolem 2 MN – agroturystyka,

c) dopuszczalne :

- terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN:

1) zabudowa każdej z działek budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się budowę garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, dobudowanych lub wolnostojących oraz towarzyszących zabudowie wolnostojących budynków gospodarczych, z zachowaniem warunków zmiany planu;

2) w terenie oznaczonym symbolem 2 MN dopuszcza się lokalizację funkcji agroturystycznej w wolnostojącym budynku lub wbudowanej w budynek mieszkalny;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego (jednorodzinnego, letniskowego), agroturystycznego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym - do 10,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna;

4) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego (jednorodzinnego, letniskowego), agroturystycznego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20o-45o,

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

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu oznaczonego symbolem 1 MN – 20 % jego powierzchni,

b) terenu oznaczonego symbolem 2 MN:

- z zabudową letniskową – 5% jego powierzchni,

- z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 10% jego powierzchni,

- z zabudową agroturystyczną – 20% jego powierzchni;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) terenu oznaczonego symbolem 1 MN – 50 % jego powierzchni,

b) terenu oznaczonego symbolem 2 MN:

- z zabudową letniskową – 60% jego powierzchni,

- z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jego powierzchni,

- z zabudową agroturystyczną – 40% jego powierzchni;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od północnej granicy ewidencyjnej działek – 8,0 m (minimum 10,0 m od krawędzi jezdni projektowanej drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG(D)),

b) od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW:

- na terenie oznaczonym symbolem 1 MN – 4,0 m,

- na terenie oznaczonym symbolem 2 MN – 6,0 m,

c) od granicy ewidencyjnej lasu:

- na terenie oznaczonym symbolem 1 MN – 12,0 m,

- na terenie oznaczonym symbolem 2 MN – 12,0 m i 30,0 m;

8) grodzenie terenów – w minimalnej odległości 5,0 m od osi drogi KDG(D);

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.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:

1) adaptacja drogi dojazdowej do terenów leśnych na południe od terenów projektowanej zabudowy wymienionej w ust. 3;

2) zachowanie warunków przejazdu do działki położonej na południe.

§ 10. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm)

- terenów planistycznych położonych w obrębie MAJDAN BORZECHOWSKI, oznaczonych na załączniku Nr 2 symbolami 1 RM; 2 RM i KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1 RM i 2 RM:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym,

b) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW:

a) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1 RM i 2 RM:

1) zabudowa każdego z terenów siedliskiem rolnym lub działek w ich granicach budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

2) dopuszcza się podział terenu 2 RM na dwie działki budowlane z zastrzeżeniem, że minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyniesie 800 m² oraz wydzielenia drogi oznaczonej symbolem KDW, o minimalnej szerokości 5,0 m, jako drogi wspólnej dla obsługi terenów oznaczonych symbolami 1 RM i 2 RM;

3) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30o,

c) budynku gospodarczego, garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20o-40o;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu z zabudową zagrodową – 40% jego powierzchni,

b) terenu lub działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 25% ich powierzchni;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) terenu z zabudową zagrodową – 30% jego powierzchni,

b) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 50% jego powierzchni

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granicy ewidencyjnej istniejącej drogi KDW – 10,0 m,

b) od osi projektowanej drogi KDW – 6,0 m;

9) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – istniejącą drogą wewnętrzną, włączoną do drogi powiatowej oznaczoną symbolem KDP(Z) oraz projektowaną, na warunkach określonych w pkt 2;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego

- 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;

11) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej od strony południowej terenów.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW - wydzielenie geodezyjne drogi wewnętrznej dla obsługi terenów oznaczonych symbolami 1 RM i 2 RM o minimalnej szerokości 5,0 m.

5. Obowiązują warunki zmiany planu określone w ustaleniach ogólnych dotyczące znalezisk archeologicznych.

§ 11. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm)

- terenu planistycznego położonego w obrębie MAJDAN BORZECHOWSKI, oznaczonego na załączniku Nr 3 symbolem 3 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym, hodowlanym;

2) przeznaczenie zamienne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

2) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane z zastrzeżeniem, że minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyniesie 1200 m² oraz wydzielenia drogi wewnętrznej dla obsługi wydzielonej działki o minimalnej szerokości 5,0 m;

3) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30o,

c) budynku gospodarczego, garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20o-40o;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu lub działki z zabudową zagrodową – 40% ich powierzchni,

b) terenu lub działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 25% ich powierzchni;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) terenu lub działki z zabudową zagrodową – 30% ich powierzchni,

b) terenu lub działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 50% ich powierzchni;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

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

b) w przypadku wym. w pkt 2 – wydzielenia drogi wewnętrznej – minimum 3,0 m od granicy ewidencyjnej ww. drogi;

9) obsługa komunikacyjna:

a) terenu planistycznego – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

b) działki budowlanej wym. w pkt 2 – drogą wewnętrzną włączoną do drogi powiatowej na warunkach zarządcy drogi;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego lub działki budowlanej - 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;

11) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej od strony południowo-wschodniej i drogi powiatowej.

§ 12. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm)

- terenu planistycznego położonego w obrębie MAJDAN BORZECHOWSKI, oznaczonego na załączniku Nr 4 symbolem 4 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym, hodowlanym;

2) przeznaczenie zamienne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

2) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane z zastrzeżeniem, że minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyniesie 1200 m² oraz wydzielenia drogi wewnętrznej dla obsługi wydzielonej działki o minimalnej szerokości 5,0 m;

3) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^o ,

c) budynku gospodarczego, garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^o -40^o ;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu lub działki z zabudową zagrodową – 40% ich powierzchni,

b) terenu lub działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 25% ich powierzchni;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) terenu lub działki z zabudową zagrodową – 30% ich powierzchni,

b) terenu lub działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 50% ich powierzchni;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

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

b) w przypadku wym. w pkt 2 – wydzielenia drogi wewnętrznej – minimum 3,0 m od granicy ewidencyjnej ww. drogi;

9) obsługa komunikacyjna:

a) terenu planistycznego – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

b) działki budowlanej wym. w pkt 2 – drogą wewnętrzną włączoną do drogi powiatowej na warunkach zarządcy drogi;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego lub działki budowlanej - 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny;

11) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej od strony drogi powiatowej;

12) teren oddalony od istniejących linii elektroenergetycznych, nie przewidziany do zasilania w obowiązującym Planie Rozwoju – zabudowa warunkowana uzyskaniem warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu.

§ 13. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na funkcje rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie BORZECHÓW, oznaczonego na załączniku Nr 5 symbolem 1 MN.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- - usługi komercyjne, nieuciążliwe,

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1) zabudowa terenu planistycznego jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;

2) dopuszcza się lokalizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny lub wolnostojącego oraz budynku gospodarczego wolnostojącego z zachowaniem warunków zmiany planu;

3) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych (zakład remontowo-budowlany) „wbudowanych" w zabudowie wymienionej w pkt 1 i 2 lub w budynku wolnostojącym; w przypadku sytuowania zakładu w budynku wolnostojącym winien on być sytuowany w północnej części terenu planistycznego;

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) maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

6) geometria dachów:

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

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

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej -30% powierzchni terenu planistycznego;

9) zagospodarowania terenów przy drodze publicznej oraz między zabudową usługową a mieszkaniową – zielenią osłonową i izolacyjną;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z);

11) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z) na warunkach zarządcy drogi;

12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

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

13) w przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu planistycznego obowiązuje zapewnienie dostępu terenów rolnych na północ od ww. terenu do drogi publicznej;

14) teren oddalony od istniejących linii elektroenergetycznych, nie przewidziany do zasilania w obowiązującym Planie Rozwoju – zabudowa warunkowana uzyskaniem warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu.

§ 14. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na funkcje rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie BORZECHÓW, oznaczonego na załączniku Nr 6 symbolem 2 MN.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie zamienne – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi komercyjne, nieuciążliwe,

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa terenu planistycznego jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub siedliskiem rolnym (zabudową zagrodową);

2) dopuszcza się lokalizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w budynek mieszkalny lub wolnostojącego oraz budynku gospodarczego wolnostojącego z zachowaniem warunków zmiany planu;

3) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych (handlu, rzemiosła) „wbudowanych" w zabudowie wymienionej w pkt 1 i 2 lub w budynku wolnostojącym; w przypadku sytuowania usług rzemiosła w budynku wolnostojącym winien on być sytuowany w północnej części terenu planistycznego;

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) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów:

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

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

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% jego powierzchni,

b) terenu z zabudową zagrodową – 30% jego powierzchni

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej -40% powierzchni terenu planistycznego;

9) zagospodarowania terenów przy drodze publicznej oraz między zabudową mieszkaniową a dopuszczonymi usługami – zielenią osłonową i izolacyjną;

10) sytuowanie budynków z uwzględnieniem konfiguracji terenu oraz uwarunkowań fizjograficznych (kierunku spływu wód okresowych);

11) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z);

12) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach zarządcy drogi;

13) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

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

14) w przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu planistycznego obowiązuje zapewnienie dostępu terenów rolnych na północ od ww. terenu do drogi publicznej;

15) teren oddalony od istniejących linii elektroenergetycznych, nie przewidziany do zasilania w obowiązującym Planie Rozwoju – zabudowa warunkowana uzyskaniem warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczenia energii elektrycznej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi zmiany planu.

§ 15. 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 7 symbolami 3 MN,ML i ZI,R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 3 MN,ML - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa (rekreacji indywidualnej),

b) terenu oznaczonego symbolem ZI,R-ZZ – zieleń izolacyjna i trwałe użytki zielone w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem 3 MN,ML:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) b) terenu oznaczonego symbolem ZI,R-ZZ:

- sport i rekreacja,

- komunikacja piesza.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3 MN,ML:

1) regulacja podziału geodezyjnego poprzez scalenie działek w granicach terenu planistycznego i jego podział na działki budowlane, zgodnie z zasadą określoną orientacyjnie na załączniku graficznym, z uwzględnieniem warunków:

a) poszerzenia drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(L) w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową i mostu na rzece Chodelce,

b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1300 m²;

2) zabudowa każdej z działek budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub letniskowym;

3) dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego; wskazane jest sytuowanie zabudowy gospodarczej – garażowej w powiązaniu z zabudową o tej samej funkcji lokalizowaną na sąsiedniej działce (jako zabudowy bliźniaczej);

4) sytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu;

5) 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;

6) 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;

7) 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 ;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni terenu planistycznego;

9) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej - 40% powierzchni terenu planistycznego;

10) urządzenie zieleni w strefie przydolinnej rzeki Chodelki i osłonowej i izolacyjnej od strony drogi powiatowej;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

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

b) od granicy ewidencyjnej terenu z drogą oznaczoną symbolem KDG(L) – minimum 5,0 m,

c) od brzegu rzeki Chodelki – 30,0 m;

12) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(L);

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

14) usunięcie kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami i sieciami elektroenergetycznymi będzie się odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartych z właścicielem sieci elektroenergetycznej;

15) wykonanie potrzebnych obostrzeń na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie się odbywać jak w pkt 14.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZI,R-ZZ:

1) nasadzenia zieleni izolacyjnej i osłonowej w północnej części terenu (poza dnem doliny Chodelki);

2) dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego;

3) na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują warunki ogólne zmiany planu i przepisów szczególnych;

4) w części terenu wymienionego w pkt 3 obowiązuje adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – trwałe użytki zielone; dopuszcza się jego zagospodarowanie na funkcje rekreacyjne i terenowe urządzenia sportowe.

5. Obowiązują warunki ogólne zmiany planu dotyczące ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 16. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na funkcje rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenów planistycznych położonych w obrębie BORZECHÓW KOLONIA, oznaczonych na załączniku Nr 8 symbolami 1 RM i W.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

b) terenu oznaczonego symbolem W – teren wód – rów melioracyjny;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem 1 RM:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi komercyjne, nieuciążliwe,

c) infrastruktura techniczna,

d) obsługa komunikacji.

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

1) zabudowa każdej z działek w granicach terenu planistycznego, w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - siedliskiem rolnym lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym oraz wolnostojącego budynku gospodarczego, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

3) w zabudowie wymienionej w pkt 1 i 2 dopuszcza się usługi komercyjne nieuciążliwe – wbudowane lub w budynku wolnostojącym, w przypadku lokalizacji usług rzemiosła w wolnostojącym budynku lub wbudowanych w budynek gospodarczy, garażowy ich lokalizację należy ustalić w południowej części działki, w maksymalnym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej;

4) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego, usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego, usługowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^{0} ;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy

a) działki z zabudową zagrodową – 40% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego,

b) działki z zabudową mieszkalno-usługową – 30% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego,

c) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 20% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego;

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej -40% powierzchni terenu planistycznego;

9) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej od strony drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z), przy południowej granicy terenu (od strony doliny rzeki Chodelki) i zachodniej (od strony rowu melioracyjnego – W);

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

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

b) od granicy ewidencyjnej rowu melioracyjnego – 6,0 m;

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

12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług.

13) warunki grodzenia od granicy rowu – minimum 1,5 m od granicy rowu.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem W:

1) adaptacja rowu melioracyjnego – jego konserwacja zapewniająca drożność odpływu do rzeki Chodelki;

2) zagospodarowanie otoczenia rowu (terenu oznaczonego symbolem 1 RM) w sposób uwzględniający warunek pkt 1 – nasadzenia pasa zieleni zimozielonej, zachowanie warunków grodzenia.

5. Obowiązują warunki ogólne zmiany planu dotyczące ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 17. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na lasy i zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) – terenów planistycznych położonych w obrębie BORZECHÓW KOLONIA, oznaczonych na załączniku Nr 9 symbolami 2 ML; 3 ML; ZL oraz KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenów oznaczonych symbolami 2 ML i 3 ML - zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej),

b) terenów oznaczonych symbolem KDW – droga wewnętrzna

c) terenów oznaczonych symbolem ZL – las;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów oznaczonych symbolami 2 ML, 3 ML i ZL:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2 ML i 3 ML:

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - budynkiem letniskowym rekreacji indywidualnej; dopuszcza się garaż jako dobudowany lub wbudowany lub wolnostojący oraz wolnostojący budynek gospodarczy;

2) poza wyznaczoną strefą zabudowy dopuszcza się wyłącznie trasowanie ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, urządzenie miejsc parkingowych 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, gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna;

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

4) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^0 -45^0 ,

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

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

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

7) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenów oraz od strony terenów rolnych;

8) nieprzekraczalna linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od granicy ewidencyjnej lasu – 30,0 m;

9) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(Z) (obszar gm. Niedrzwica Duża), wydzielonymi drogami wewnętrznymi o parametrach spełniających wymogi przepisów szczególnych;

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

4. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ZL – adaptacja leśnego sposobu użytkowania terenu z dopuszczeniem wydzielenia dróg wewnętrznych dla obsługi projektowanych terenów zabudowy letniskowej, oraz trasowania sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na uprawy polowe z zakazem zabudowy (oznaczonego symbolem RP) i teren lasów i zadrzewień (oznaczonego symbolem ZL) – terenu planistycznego położonego w obrębie KĘPA BORZECHOWSKA, oznaczonego na załączniku Nr 10 symbolem 1 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym lub hodowlanym;

2) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) agroturystyka,

b) infrastruktura techniczna,

c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa działki w granicach terenu planistycznego, w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - siedliskiem rolnym lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację garażu wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym oraz wolnostojącego budynku gospodarczego, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów szczególnych;

3) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej; usytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy

a) działki z zabudową zagrodową – 40% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego,

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 20% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) działki z zabudową zagrodową – 30% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego,

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 50% powierzchni działki w granicach terenu planistycznego;

8) urządzenie zieleni na zboczu doliny rzeki Chodelki;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDX – minimum 25,0 m,

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

10) obsługa komunikacyjna – drogą oznaczoną symbolem KDX

11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny

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

§ 19. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na funkcje rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie KĘPA BORZECHOWSKA, oznaczonego na załączniku Nr 11 symbolem 2 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym lub hodowlanym;

2) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) agroturystyka,

b) infrastruktura techniczna,

c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - siedliskiem rolnym lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

2) w zabudowie wymienionej w ust. 1 dopuszcza się funkcję agroturystyczną, zlokalizowaną w budynku mieszkalnym lub w budynku wolnostojącym

3) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej; usytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu;

4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki określone w ustaleniach ogólnych zmiany planu dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (szerokość 15,0 m – po 7,5 m od osi linii);

5) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów

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

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

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu planistycznego z zabudową zagrodową – 30% jego powierzchni,

b) terenu planistycznego z zabudową agroturystyczną - 20% jego powierzchni

c) terenu planistycznego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 15% jego powierzchni

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) terenu planistycznego z zabudową zagrodową – 40% jego powierzchni,

b) terenu planistycznego z zabudową agroturystyczną - 50% jego powierzchni,

c) terenu planistycznego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 60% jego powierzchni;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDX – 8,0 m,

10) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą oznaczoną (wg planu) symbolem KDX; w przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu na funkcje nierolnicze obowiązuje zapewnienie dostępu do terenów rolnych położonych na północ od działki budowlanej do drogi oznaczonej symbolem KDX;

11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

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

12) ustala się minimalną odległość grodzenia od osi drogi oznaczonej symbolem KDX – 5,0 m;

13) teren oddalony od istniejących linii elektroenergetycznych – nie przewidziany do zasilania w obowiązującym Planie Rozwoju.

4. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu

§ 20. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) – terenów planistycznych położonych w obrębie KĘPA BORZECHOWSKA oznaczonych na załączniku Nr 12 symbolami 3 MN i 4 KS,ZU.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 3 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) terenu oznaczonego symbolem 4 KS,ZU:

- obsługa komunikacji (parking, droga dojazdowa)

- zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenu oznaczonego symbolem 3 MN:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji,

b) terenu oznaczonego symbolem 4 KS,ZU – infrastruktura techniczna.

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

1) zabudowa terenu planistycznego w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym; dopuszcza się budowę garażu (wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego) oraz wolnostojącego budynku gospodarczego;

2) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej; usytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu;

3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki określone w ustaleniach ogólnych zmiany planu dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (szerokość 15,0 m – po 7,5 m od osi linii);

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku garażowego, gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

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

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

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

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym

a) od osi linii elektroenergetycznej SN – 7,5 m, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zmiany planu,

b) od południowej granicy terenu planistycznego – 12,0 m;

9) obsługa komunikacyjna – drogą oznaczoną symbolem KDX (wg planu), włączoną do drogi gminnej;

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

11) warunki grodzenia terenu – 10,0 m od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDX lub w przypadku włączenia terenu 4 KS,ZU minimum 5,0 m od osi ww. drogi.

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

1) zagospodarowanie terenu strefie oddziaływania linii energetycznej zielenią urządzoną – niską, dopuszcza się urządzenie parkingów przyjezdniowych;

2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 3 MN.

5. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu.

§ 21. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na funkcje rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenów planistycznych położonych w obrębie KĘPA BORZECHOWSKA, oznaczonych na załączniku Nr 13 symbolami 5 ML; ZI; KDW i R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

b) terenu oznaczonego symbolem ZI – zieleń izolacyjna,

c) terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna,

d) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ – trwałe użytki zielone w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) terenów oznaczonych symbolami 5 ML; ZI; KDW:

- obsługa komunikacji,

- infrastruktura techniczna,

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ:

- infrastruktura techniczna,

- zieleń izolacyjna,

- sport i rekreacja.

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

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami rozgraniczającymi - budynkiem mieszkalnym letniskowym rekreacji indywidualnej; dopuszcza się garaż dobudowany do budynku lub wolnostojący budynek gospodarczo-garażowy;

2) usytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu;

3) adaptacja istniejącego obiektu; dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę na funkcje określone w pkt 1;

4) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej; usytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku letniskowego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 8,0 m,

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

6) geometria dachów:

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

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

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

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

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDP(Z) – wyznaczona przez istniejący budynek – minimum 95,0 m

b) od brzegu rzeki – minimum 40,0 m,

c) od północno-zachodniej granicy terenu planistycznego – 4,0 m;

10) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną przez istniejący zjazd do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z);

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

12) zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną, osłonową w szczególności w strefie przydolinnej.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZI:

1) urządzenie zieleni izolacyjnej, osłonowej przy drodze wewnętrznej KDW;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:

a) urządzenie drogi wewnętrznej obsługującej teren oznaczony symbolem 5 ML, o parametrach spełniających warunki przepisów szczególnych;

b) trasowanie drogi wyznaczone orientacyjnie, wskazane na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi po najkrótszym odcinku.

6. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R-ZZ:

1) adaptacja dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania terenu – trwałe użytki zielone;

2) nasadzenia zieleni izolacyjnej – buforowej przy granicy z terenem oznaczonym symbolem 5 ML,

3) dopuszcza się terenowe obiekty sportu i rekreacji.

7. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu.

§ 22. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) – terenów planistycznych położonych w obrębie KĘPA BORZECHOWSKA, oznaczonych na załączniku Nr 14 symbolami 6 PE; 6a PE i 6b PE.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenów oznaczonych symbolami 6 PE i 6a PE – powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych,

b) terenu oznaczonego symbolem 6b PE – filary ochronne złoża kopaliny;

2) przeznaczenie dopuszczalne (terenów poeksploatacyjnych):

a) zalesienia,

b) wodne (zbiornik wodny).

3. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 6 PE i 6b PE:

1) eksploatacja złoża kruszywa naturalnego „Kępa Borzechowska II” zgodnie z warunkami koncesji i z zachowaniem przepisów szczególnych (teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru i terenu górniczego „Kępa Borzechowska II”);

2) przy eksploatacji kopaliny należy zachować filary ochronne o szerokości 20,0 m od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDW oraz 6,0 m od wschodniej granicy terenów oznaczonych symbolami 6 PE i 6a PE; dopuszcza się w przypadku eksploatacji terenów oznaczonych symbolami 6 PE i 6a PE przez jednego inwestora, włączenie filarów przy wschodniej granicy terenów do terenu eksploatacji surowców, pod warunkiem zmiany koncesji na wydobywanie kopaliny;

3) eksploatację złoża należy prowadzić zgodnie z wymaganiami prawa w zakresie racjonalnej gospodarki złożem, bezpieczeństwa powszechnego, ochrony środowiska, dóbr kultury, zgodnie z projektem zagospodarowania złoża, w szczególności:

a) w sposób wykluczający powstawanie obrywów skarp,

b) z zachowaniem zasad techniki górniczej, w sposób zapobiegający obniżeniu poziomu wód gruntowych oraz degradacji środowiska,

c) z uwzględnieniem zabezpieczenia sprzętu eksploatującego przed skażeniem gruntu substancjami ropopochodnymi;

4) w trakcie eksploatacji złoża należy:

a) zapewnić bezpieczną wysokość i stateczność skarpy wyrobiska,

b) zachować bezpieczne nachylenie skarp,

c) zapewnić odwodnienie terenu zgodnie z normą określającą warunki odwadniania powierzchniowego wyrobisk powierzchniowych i zwałowisk.

4. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 6a PE:

1) eksploatacja surowców mineralnych w granicach wydzielonego terenu po uściśleniu jego granic na podstawie dokumentacji złoża piasku;

2) pozostałe warunki zagospodarowania jak dla terenu oznaczonego symbolem 6 PE;

3) zachowanie filara ochronnego od słupa napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 10,0 m

5. Obowiązują warunki ogólne zmiany planu dotyczące ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych na obszarze objętym zmianą planu.

6. Po zakończeniu eksploatacji tereny należy zrekultywować, w oparciu o przepisy szczególne z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z przeznaczeniem na cele wodne lub leśne, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) masy ziemne usuwane i przemieszczane w związku z eksploatacją piasku należy wykorzystać do rekultywacji wyrobiska;

2) rekultywację należy prowadzić na terenie poeksploatacyjnym sukcesywnie;

3) dopuszcza się zagospodarowanie związane z agroturystyką – ukształtowanie i urządzenie brzegów zbiornika wodnego z uwzględnieniem walorów krajobrazu.

7. Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi gminnej.

8. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN obowiązuje zakaz pracy sprzętu eksploatującego złoże o dużym zasięgu.

9. Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu będzie się odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy, według odpowiedniego porozumienia lub umowy, zawartych z właścicielem sieci elektroenergetycznej.

10. Wykonanie potrzebnych obostrzeń na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie się odbywać jak w ust. 9.

§ 23. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na trwałe użytki zielone (oznaczonego symbolem ZZ) – terenów planistycznych położonych w obrębie KĘPA BORZECHOWSKA, oznaczonych na załączniku Nr 15 symbolami 7 UC,MN i R-ZZ,US.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 7 UC,MN – usługi komercyjne, turystyczne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ,US – trwałe użytki zielone w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, dopuszczone do użytkowania rekreacyjnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem 7 UC,MN:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7 UC,MN:

1) zabudowa terenu w strefie wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy obiektem usług komercyjnych handlu, gastronomii, usług turystycznych (hotel, agroturystyka) oraz mieszkalnym jednorodzinnym, poza wyznaczoną strefą mogą być lokalizowane parkingi, obiekty infrastruktury technicznej i małej architektury oraz sportowo-rekreacyjne;

2) forma obiektu lub zespołu obiektów o jednorodnej architekturze i kolorystyce harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do zabudowy tradycyjnej;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 9,0 m,

b) budynku usług turystycznych - dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 10,0 m,

c) budynku usług komercyjnych - jedna kondygnacja nadziemna – do 7,0 m;

4) geometria dachów zabudowy wymienionej w pkt 3 a-c – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 30^{o} -45^{o} ,

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35% powierzchni terenu planistycznego;

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

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z):

- zabudowa nie przeznaczona na stały pobyt ludzi – 10,0 m,

- zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi – 20,0 m,

b) od brzegu rzeki Chodelki – minimum 50,0 m

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

d) od południowej granicy terenu planistycznego – minimum 5,0 m;

8) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z), na warunkach zarządcy drogi;

9) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny,

c) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług komercyjnych;

10) zagospodarowanie terenu wzdłuż granic z doliną rzeczną oraz od strony drogi powiatowej zielenią osłonową i izolacyjną;

11) urządzenie placów i parkingów o utwardzonej nawierzchni w sposób wykluczający zanieczyszczenie gleby, wód powierzchniowych i podziemnych substancjami ropopochodnymi.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R-ZZ,US:

1) adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania - trwałe użytki zielone;

2) obowiązują warunki ogólne zmiany planu dotyczące obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

3) dopuszcza się budowę terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, jeśli nie będą kolidowały z warunkami ochrony przeciwpowodziowej.

§ 24. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zalesienia (oznaczonego symbolem ZL) – terenu planistycznego położonego w obrębie KŁODNICA DOLNA oznaczonego na załączniku Nr 16 symbolem 1 MN.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) adaptacja istniejącej zabudowy gospodarczej, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, jego przebudowę;

2) budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego; dopuszcza się zbliżenie do granic sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem warunków zmiany planu; dopuszcza się rozbiórkę i budowę budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego;

3) maksymalna wysokość zabudowy: :

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

b) budynku garażowego, gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna;

4) geometria dachów:

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

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

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

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

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym – minimum 6,0 m od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDG(L/D) oraz w nawiązaniu do linii zabudowy na sąsiedniej działce;

8) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(L/D);

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

§ 25. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na funkcje rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) oraz kierunkowy rozwój budownictwa jednorodzinnego (oznaczonego symbolem RP/R-MN)

- terenów planistycznych położonych w obrębie KŁODNICA DOLNA, oznaczonych na załączniku Nr 17 symbolami 2 RM i R-ZZ.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) terenu oznaczonego symbolem 2 RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym, hodowlanym, agroturystycznym,

b) terenu oznaczonego symbolem R-ZZ - trwałe użytki zielone w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem 2 RM:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) infrastruktura techniczna,

c) obsługa komunikacji,

d) sport i rekreacja.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2 RM:

1) adaptacja istniejącego siedliska rolnego, dopuszcza się jego rozbudowę i budowę nowych budynków związanych z funkcjami siedliska (budynki gospodarczo-składowe, inwentarskie), z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu;

2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym, z warunkami:

a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę agroturystyczną – 5000 m²,

b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę zagrodową – 2700 m² (szerokość frontu działki - minimum 25,0 m),

c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 1500 m² (szerokość frontu działki - minimum 24,0 m),

d) bezpośredniej dostępności działek do dróg określonych na załączniku graficznym (oznaczonych symbolami KDX, KDG(L));

3) dopuszcza się funkcję agroturystyczną w budynku mieszkalnym lub wolnostojącym oraz związane z nią budynki gospodarcze (stadnina koni itp.)

4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem wbudowanym, dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

5) maksymalna wysokość zabudowy

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

b) b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego - jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30o;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) działki z zabudową zagrodową – 40% jej powierzchni,

b) działki z zabudową agroturystyczną – 20% jej powierzchni,

c) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 25% jej powierzchni;

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej

a) a) działki z zabudową zagrodową – 30% jej powierzchni

b) b) działki z zabudową agroturystyczną – 40% jej powierzchni,

c) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jej powierzchni;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG(L) – 15,0 m,

b) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDX – 12,0 m;

10) obsługa komunikacyjna:

a) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(L),

b) ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym (wg planu) symbolem KDX;

11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

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

12) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej od strony terenu oznaczonego symbolem R-ZZ i południowej a także drogi publicznej KDG(L).

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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – w szczególności zakaz zabudowy.

5. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu.

§ 26. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na funkcje rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) oraz urządzenia transportu samochodowego (oznaczonego symbolem KS)

- terenu planistycznego położonego w obrębie KŁODNICA DOLNA, oznaczonego na załączniku Nr 18 symbolem 3 KS,UT.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi komunikacji,

b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne

a) usługi komercyjne,

b) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) adaptacja obiektów stacji paliw;

2) dopuszcza się jej rozbudowę o obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową – stację diagnostyczną z warsztatami, myjnię samochodową, parkingi w tym parking dla Tirów i inne oraz obiekt socjalno-administracyjny i usługi komercyjne (handlu);

3) lokalizacja usług turystycznych – budowa hotelu z restauracją, obiektu szkoleniowo-bankietowego w strefie wydzielonej zielenią urządzoną, izolującą obiekt od uciążliwości obiektów stacji, zachowaniem odległości określonych w przepisach szczególnych i technicznych;

4) w zagospodarowaniu stacji należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych zmiany planu dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – szerokość 15,0 m (7,5 m od osi) oraz urządzenie zieleni izolacyjnej, osłonowej od strony istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usług turystycznych (hotel z restauracją, obiekt szkoleniowo-bankietowy) – trzy kondygnacje nadziemne, ostatnia w poddaszu użytkowym – do 11,0 m,

b) pozostałych budynków dopuszczonych zmianą planu - jedna kondygnacja nadziemna – do 7,0 m;

6) geometria dachów:

a) budynków usług turystycznych (hotel z restauracją, obiekt szkoleniowo-bankietowy) – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 35^{o} -50^{o} ,

b) pozostałych budynków dopuszczonych zmianą planu - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^{o} , dopuszcza się dachy płaskie na obiektach obsługi komunikacji wymienionych w pkt. 2;

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

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu planistycznego;

9) 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 oznaczonej symbolem KDW – 6,0 m;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy użyteczności publicznej od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDP(Z) – 30,0 m;

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

12) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu będzie się odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy, według odpowiedniego porozumienia lub umowy, zawartych z właścicielem sieci elektroenergetycznej;

13) wykonanie potrzebnych obostrzeń na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie się odbywać jak w pkt 12.

4. Obowiązują warunki ustaleń ogólnych zmiany planu dotyczące ochrony znalezisk archeologicznych.

§ 27. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na funkcje rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie KŁODNICA GÓRNA, oznaczonego na załączniku Nr 19 symbolem 1 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym lub hodowlanym;

2) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,

b) infrastruktura techniczna,

c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

2) dopuszcza się w zabudowie wymienionej w pkt 1 usługi komercyjne, nieuciążliwe – wbudowane lub w budynku wolnostojącym;

3) forma architektoniczna zabudowy i kolorystyka winny harmonizować z krajobrazem i nawiązywać do architektury tradycyjnej;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego, usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^o ,

c) budynku gospodarczego, garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynku usługowego wymienionego w pkt 2 - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^o -40^o ;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu z zabudową zagrodową – 40% jego powierzchni,

b) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i mieszkalno-usługową - 20% jego powierzchni;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) terenu z zabudową zagrodową – 30% jego powierzchni,

b) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jego powierzchni,

c) terenu z zabudową mieszkalno-usługową – 40% jego powierzchni

8) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym – od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(L) – 20 m;

9) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(L) na warunkach zarządcy drogi;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług;

11) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej wzdłuż granic terenu planistycznego oraz przy drodze powiatowej.

4. Na terenie objętym zmianą planu obowiązują ustalenia ogólne dotyczące ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 28. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na funkcje rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) i rolne z zakazem zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenów planistycznych położonych w obrębie KŁODNICA GÓRNA, oznaczonych na załączniku Nr 20 symbolami 2 RM; 3 RM; 4 RO; R i W oraz KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 2 RM i 3 RM:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,

b) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 4 RO:

a) przeznaczenie podstawowe – działalność produkcyjna (przetwórstwo rolne),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi (handlu, rzemiosła),

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji;

3) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem R:

a) przeznaczenie podstawowe – rolne z zakazem zabudowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

4) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem W – wody stojące;

5) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW:

a) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2 RM i 3 RM:

1) zabudowa terenów (z uwzględnieniem wydzielenia drogi wewnętrznej) siedliskami rolnymi lub budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z garażami (wbudowanymi lub dobudowanymi do budynku mieszkalnego lub wolnostojącymi) oraz wolnostojącymi budynkami gospodarczymi;

2) forma architektoniczna zabudowy i kolorystyka winny harmonizować z krajobrazem i nawiązywać do architektury tradycyjnej;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego - jedna kondygnacja nadziemna;

4) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 30^0 -45^0

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^0 ,

c) budynku gospodarczego, garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^0 -40^0 ;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu z zabudową zagrodową – 40% jego powierzchni

b) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 20% jego powierzchni;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) terenu z zabudową zagrodową – 30% jego powierzchni,

b) terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jego powierzchni;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

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

b) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – 4,0 m;

8) obsługa komunikacyjna:

a) drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(L) na warunkach zarządcy drogi,

b) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

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

10) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej od strony drogi powiatowej i projektowanych obiektów produkcyjno-składowych.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 RO:

1) budowa obiektów produkcyjno-składowych produkcji rolnej (przetwórstwo słomy), dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie raportu;

2) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych i technologii produkcji eliminujących niekorzystny wpływ na środowisko i zdrowie ludzi oraz ograniczających emisję hałasu, pyłów itp.;

3) składowanie materiałów w sposób wykluczający zanieczyszczenie gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) sytuowanie obiektów i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem

a) warunków zmiany planu dotyczących strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,

b) ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych (tj. dopuszczenie funkcji nierolniczej na powierzchni poniżej 0,5 ha),

c) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej w szczególności od strony terenów budowlanych;

5) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów – płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30o

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60% powierzchni terenu planistycznego;

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu planistycznego;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy od osi linii elektroenergetycznej – 7,5 m, z zastrzeżeniem warunków zmiany planu;

10) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW;

11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego – 1 miejsce parkingowe / 100 m² powierzchni zabudowy;

12) usunięcie kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami i sieciami elektroenergetycznymi będzie się odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy, według odpowiedniego porozumienia lub umowy, zawartych z właścicielem sieci elektroenergetycznej;

13) wykonanie potrzebnych obostrzeń na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie się odbywać jak w pkt 12.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R:

1) adaptacja dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania gruntów;

2) obowiązuje zakaz zabudowy.

6. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem W – adaptacja zbiorników wodnych.

7. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:

1) adaptacja drogi wewnętrznej obsługującej teren produkcyjno-składowy;

2) poszerzenie odcinka drogi graniczącego z terenami budowlanymi oznaczonymi symbolami 2 RM i 3 RM do szerokości minimum 5,0 m.

8. Na terenach objętych zmianą planu obowiązują ustalenia ogólne dotyczące ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych.

§ 29. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na cele rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) i leśne (oznaczonego symbolem ZL) – terenów planistycznych położonych w obrębie KŁODNICA GÓRNA, oznaczonych na załączniku Nr 21 symbolami 5 RM; R; ZL i KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5 RM:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, agroturystyczna,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna,

- - obsługa komunikacji;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem R:

a) przeznaczenie podstawowe – teren rolny wykluczony z zabudowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

3) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZL:

a) a) przeznaczenie podstawowe – teren leśny,

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

4) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW – droga wewnętrzna z placem nawrotowym.

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

1) zabudowa każdej z działek w obrębie terenu planistycznego, w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - siedliskiem rolnym z funkcją agroturystyczną;

2) sytuowanie zabudowy w nawiązaniu do konfiguracji terenu, z uwzględnieniem uwarunkowań fizjograficznych oraz ochrony cennych elementów przyrodniczych;

3) forma architektoniczna planowanej zabudowy, kolorystyka winny harmonizować z krajobrazem i nawiązywać do architektury tradycyjnej; poza wyznaczoną strefą zabudowy dopuszcza się wyłącznie trasowanie komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, urządzenie miejsc postojowych oraz lokalizację obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem warunków pkt 2;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

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

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

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40% powierzchni terenu planistycznego;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granicy ewidencyjnej lasu – minimum 12,0 m i 30,0 m

b) od linii rozgraniczających placu nawrotowego wydzielonego na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem KDW – minimum 4,0 m;

9) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z);

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny

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

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R:

1) adaptacja rolniczego sposobu użytkowania terenu;

2) obowiązuje zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację stawów rybnych z zachowaniem przepisów szczególnych.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZL:

1) adaptacja leśnego sposobu użytkowania terenu;

2) obowiązuje zakaz zabudowy

6. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:

1) adaptacja drogi wewnętrznej – dojazdowej do działek;

2) wydzielenie placu nawrotowego zgodnie z załącznikiem graficznym.

7. Na terenach objętych zmianą planu obowiązują ustalenia ogólne dotyczące warunków ochrony konserwatorskiej znalezisk archeologicznych

§ 30. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) – terenu planistycznego położonego w obrębie DOBROWOLA, oznaczonego na załączniku Nr 22 symbolem 1 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym, hodowlanym lub agroturystycznym;

2) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi komercyjne, nieuciążliwe,

b) infrastruktura techniczna,

c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym lub siedliskiem rolnym z funkcją agroturystyczną; zamiennie budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

2) dopuszcza się w zabudowie wymienionej w ust. 1 usługi komercyjne, nieuciążliwe – wbudowane lub w budynku wolnostojącym;

3) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

4) maksymalna wysokość zabudowy

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego, usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego, usługowego – w zabudowie zagrodowej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^o ,

c) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^o - 40^o ;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu planistycznego z zabudową zagrodową, agroturystyczną – 40% jego powierzchni,

b) terenu planistycznego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i mieszkalno-usługową – 20% jego powierzchni;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej

a) terenu planistycznego z zabudową zagrodową, agroturystyczną – 30% jego powierzchni,

b) terenu planistycznego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 50% jego powierzchni,

c) terenu planistycznego z zabudową mieszkalno-usługową – 40% jego powierzchni;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym – od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) – 20,0 m;

9) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z) na warunkach zarządcy drogi;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny

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

c) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług;

11) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej od strony drogi powiatowej oraz wzdłuż granic działki;

12) teren oddalony od istniejących linii elektroenergetycznych – nie przewidziany do zasilania w obowiązującym Planie Rozwoju.

4. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu.

§ 31. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) – terenów planistycznych położonych w obrębie DOBROWOLA, oznaczonych na załączniku Nr 23 symbolami 2 RM i KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2 RM:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,

b) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) przeznaczenie dopuszczalne:

- agroturystyka

- infrastruktura techniczna,

- obsługa komunikacji;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW:

a) przeznaczenie podstawowe – komunikacja wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2 RM:

1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej przebudowę

2) zabudowa terenu siedliskiem rolnym lub siedliskiem rolnym z funkcją agroturystyczną; zamiennie budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym

3) sposób zagospodarowania terenu nie może kolidować z funkcją ochronną projektowanego użytku ekologicznego „Torfianki w źródłach Chodelki", w szczególności niekorzystnie wpływać na warunki hydrograficzne;

4) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów:

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

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

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni terenu planistycznego;

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

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granicy rowu melioracyjnego – minimum 5,0 m,

b) tylna linia zabudowy w nawiązaniu do linii zabudowy budynku OSP;

10) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego:

a) wydzieloną drogą wewnętrzną, spełniającą wymogi przepisów szczególnych, oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi gminnej lub,

b) poprzez zapewnienie dostępu do drogi gminnej w znaczeniu przepisu szczególnego;

11) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

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

12) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej od strony rowu melioracyjnego oraz terenów łąkowych i położonych w granicach projektowanego użytku ekologicznego.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW:

1) wydzielenie geodezyjne drogi wewnętrznej dla obsługi terenu oznaczonego symbolem 2 RM o minimalnej szerokości 3,5 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zapewnienie dostępu do istniejącej i projektowanej zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 2 RM w sposób określony w przepisach szczególnych.

5. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu.

§ 32. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne z dopuszczeniem zabudowy (oznaczonego symbolem RPm) – terenu planistycznego położonego w obrębie ŁOPIENNIK, oznaczonego na załączniku Nr 24 symbolem 1 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi komercyjne, nieuciążliwe (handlu, gastronomii, rzemiosła),

c) obsługa komunikacji,

d) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) podział terenu planistycznego zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym:

a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na zabudowę zagrodową i mieszkalno-usługową – 2500 m²,

b) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 2000 m²,

c) w przypadku wydzielania działki na funkcje nierolnicze obowiązuje zapewnienie dostępu terenów rolnych od drogi oznaczonej symbolem KDX;

2) zabudowa każdej z działek w obrębie terenu planistycznego siedliskiem rolnym; dopuszcza się przeznaczenie części terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (budynek mieszkalny z wbudowanym lub dobudowanym garażem lub wolnostojącym oraz wolnostojący budynek gospodarczy), z zastrzeżeniem warunków zmiany planu;

3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki wymienione w pkt 2, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu;

4) obowiązuje ochrona gruntów rolnych o wysokiej bonitacji gleb – zagospodarowanie związane z funkcjami nierolniczymi (wym. w pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi komercyjne) nie może łącznie przekroczyć powierzchni 0,5 ha w granicach terenu planistycznego;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego - jedna kondygnacja nadziemna;

6) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^{o} ,

c) budynku gospodarczego, garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^{o} -40^{o} ;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) działki z zabudową zagrodową i zagrodową z usługami – 40% jej powierzchni

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% jej powierzchni,

c) działki z zabudową mieszkalno-usługową – 30% jej powierzchni;

8) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) działki z zabudową zagrodową i zagrodową z usługami – 30% jej powierzchni,

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jej powierzchni,

c) działki z zabudową mieszkalno-usługowa – 40% jej powierzchni;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 30,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(G),

b) nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 10,0 m od granicy ewidencyjnej drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(G),

c) zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem KDX – 15,0 m od granicy ewidencyjnej;

10) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą (oznaczoną wg planu symbolem KDX), włączoną do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(G);

11) warunki grodzenia od strony drogi oznaczonej symbolem KDX – minimum 5,0 m od osi drogi;

12) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej w szczególności od strony drogi powiatowej oraz terenów otwartych pól;

13) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług.

4. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu.

§ 33. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie ŁOPIENNIK, oznaczonego na załączniku Nr 25 symbolem 2 RM.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym lub hodowlanym;

2) przeznaczenie zamienne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) agroturystyka,

b) infrastruktura techniczna,

c) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym lub siedliskiem rolnym z funkcją agroturystyczną; zamiennie budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym;

2) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego - jedna kondygnacja nadziemna;

4) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, inwentarskiego, garażowego – w zabudowie zagrodowej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^o ,

c) budynku gospodarczego, garażowego – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^o - 40^o ;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) terenu planistycznego z zabudową zagrodową – 40% jego powierzchni,

b) terenu planistycznego z zabudową agroturystyczną – 30% jego powierzchni,

c) terenu planistycznego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% jego powierzchni;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej

a) terenu planistycznego z zabudową zagrodową – 30% jego powierzchni,

b) terenu planistycznego z zabudową agroturystyczną – 40% jego powierzchni,

c) terenu planistycznego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jego powierzchni;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(G), zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 30,0 m od krawędzi jezdni ww. drogi,

b) nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 10,0 m od granicy ewidencyjnej ww. drogi;

8) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(G) na warunkach zarządcy drogi;

9) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

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

10) urządzenie zieleni osłonowej i izolacyjnej szczególnie od strony rowu melioracyjnego i drogi powiatowej.

4. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich:

1) położenie w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

2) dotyczących znalezisk archeologicznych – obowiązują ustalenia ogólne zmiany planu.

§ 34. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie ŁOPIENNIK, oznaczonego na załączniku Nr 26 symbolem 3 UC,UT,US.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi komercyjne (gastronomii, kultury, zdrowia, rahabilitacji, odnowy biologicznej),

b) usługi turystyczne,

c) sport i rekreacja;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna,

b) obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) budowa kompleksu hotelowo-rekreacyjnego o funkcjach ośrodka odnowy biologicznej, rahabilitacji i ochrony zdrowia z zapleczem gastronomicznym, socjalno-kulturalnym oraz obiektami sportu i rekreacji

2) zabudowa i zagospodarowanie terenu winny nawiązywać do historycznego układu zabudowy d. folwarku, stanowiącego integralną część zespołu dworsko-parkowego, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie, objętego wpisem do rejestru zabytków nr A/863

3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oraz uwarunkowania określone dla niej w ustaleniach ogólnych zmiany planu;

4) zagospodarowanie terenu, uwzględniające ekspozycję krajobrazową oraz kontekst historyczny, w strefach:

a) oznaczonej nr I – sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, wykluczonej z zabudowy (kubaturowej),

b) oznaczonej nr II – zabudowy kompleksu hotelowo-rekreacyjnego;

5) forma architektoniczna zespołu zabudowy – jednorodna, o ujednoliconej kolorystyce ścian i pokrycia dachowego, nawiązująca do historycznej zabudowy terenu objętego zmianą, zgodnie z warunkami i wytycznymi konserwatorskimi;

6) ukształtowanie zieleni i urządzenie terenów rekreacji w dostosowaniu do warunków kompozycji krajobrazu kulturowego oraz warunków funkcjonalno-przestrzennych (zieleń ozdobna niska, średnia i wysoka, zieleń osłonowa i izolacyjna);

7) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym;

8) geometria dachów – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35°-50°, dopuszcza się lukarny – ustalenie rodzaju pokrycia i formy dachu w oparciu o szczegółowe warunki konserwatorskie

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

10) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40% powierzchni terenu planistycznego;

11) nieprzekraczalne linie zabudowy i budowy terenowych obiektów sportu i rekreacji, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od granic zespołu dworsko-parkowego, objętego ścisłą ochroną konserwatorską – minimum 15,0 m - 30,0 m,

b) od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – minimum 6,0 m-10,0 m

c) od północnej granicy terenu – minimum 20,0 m,

d) od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 7,5 m od osi,

e) od zachodniej granicy terenu – minimum 6,0 m - 38,0 m (minimum 12,0 m od terenu zadrzewień – Lz);

12) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, włączoną do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(G).

13) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 4 gości.

4. Dla terenu objętego zmianą obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej dotyczące:

1) planistycznej strefy ochrony konserwatorskiej - określone w ustaleniach ogólnych zmiany planu;

2) położenia w strefie obserwacji archeologicznej – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją prac ziemnych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych;

3) znalezisk archeologicznych – określone w ustaleniach ogólnych zmiany planu.

§ 35. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenów planistycznych położonych w obrębie KĘPA, oznaczonych na załączniku Nr 27 symbolami 1 RM; 2 RM; 3 MN i R.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenów znaczonych symbolami 1 RM i 2 RM:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym lub hodowlanym,

b) przeznaczenie dopuszczalne: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - usługi komercyjne, nieuciążliwe (handel, gastronomia, rzemiosło), - infrastruktura techniczna, - obsługa komunikacji;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3 MN:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne: - usługi komercyjne nieuciążliwe (handel, gastronomia, rzemiosło), - obsługa komunikacji, - infrastruktura techniczna.

3) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem R:

a) przeznaczenie podstawowe – teren rolny bez prawa zabudowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1 RM i 2 RM:

1) adaptacja istniejącego podziału geodezyjnego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 RM; regulacja podziału geodezyjnego w granicach terenu oznaczonego symbolem 2 RM, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym – scalenie i podział terenu na działki budowlane:

a) pod zabudowę zagrodową o minimalnej powierzchni 2500 m²,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o minimalnej powierzchni 1500 m², z zachowaniem warunków zmiany planu;

2) zabudowa każdej z działek w obrębie terenu planistycznego siedliskiem rolnym; dopuszcza się przeznaczenie części terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (budynek mieszkalny z wbudowanym lub dobudowanym garażem lub wolnostojącym oraz wolnostojący budynek gospodarczy), z zastrzeżeniem warunków zmiany planu;

3) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki wymienione w pkt 2, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu

4) obowiązuje ochrona gruntów rolnych o wysokiej bonitacji gleb – zagospodarowanie związane z funkcjami nierolniczymi (wym. w pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi komercyjne) nie może łącznie przekroczyć powierzchni 0,5 ha w granicach terenu planistycznego

5) forma architektoniczna planowanej zabudowy i jej kolorystyka harmonizująca z krajobrazem i nawiązująca do architektury tradycyjnej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego, usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, inwentarskiego w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 30^o ,

c) budynku gospodarczego, garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynku usługowego wymienionego w pkt 3 - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20^{o} -40^{o} ;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy

a) działki z zabudową zagrodową i zagrodową z usługami – 40% jej powierzchni,

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20% jej powierzchni,

c) działki z zabudową mieszkalno-usługową – 30% jej powierzchni;

9) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) działki z zabudową zagrodową i zagrodową z usługami – 30% jej powierzchni,

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jej powierzchni,

c) działki z zabudową mieszkalno-usługowa – 40% jej powierzchni;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od osi drogi oznaczonej symbolem KDG(D) – minimum 18,0 m,

b) przeznaczonej na stały pobyt ludzi – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z),

c) nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi – w terenie oznaczonym symbolem 1 RM - 12,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z);

11) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego:

a) drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z) na warunkach zarządcy drogi,

b) drogą gminną oznaczoną symbolem KDG(D

12) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej, w szczególności od strony drogi powiatowej;

13) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

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

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

1) regulacja podziału geodezyjnego, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym – scalenie i podział terenu na działki budowlane pod zabudowę:

a) mieszkaniową jednorodzinną o minimalnej powierzchni 1500 m²,

b) mieszkalno-usługową o minimalnej powierzchni 2000 m²;

2) zabudowa każdej z działek budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym) oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym; dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych jako bliźniaczych z zabudową o tej samej funkcji lokalizowaną na sąsiedniej działce;

3) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, nieuciążliwych, wbudowanych w zabudowie wymienionej w pkt 1 lub w budynku wolnostojącym;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20o- 40o; w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy działki, jako zabudowy bliźniaczej dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30o

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej

a) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jej powierzchni,

b) działki z zabudową mieszkalno-usługowa – 30% jej powierzchni;

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 oznaczonej symbolem KDW – 6,0 m,

9) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z) na warunkach zarządcy drogi;

10) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej, w szczególności od strony drogi powiatowej i między zabudową mieszkaniową i usługową;

11) warunki grodzenia od strony drogi oznaczonej symbolem KDW – minimum 4,0 m od osi drogi;

12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług;

13) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym i ustaleniami ogólnymi zmiany planu.

5. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R:

1) adaptacja rolniczego sposobu użytkowania terenu;

2) obowiązuje zakaz zabudowy.

6. Obowiązują warunki zmiany planu określone w ustaleniach ogólnych dotyczące znalezisk archeologicznych.

§ 36. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie KĘPA, oznaczonego na załączniku Nr 28 symbolem 4 RM,MN.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi komercyjne, nieuciążliwe (handel, gastronomia, rzemiosło),

b) obsługa komunikacji,

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) regulacja podziału geodezyjnego, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym – scalenie i podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:

a) pod zabudowę zagrodową - 2500 m²,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 1500 m²,

c) pod zabudowę mieszkalno-usługową - 2000 m²;

2) zabudowa każdej z działek spełniających warunek pkt 1 siedliskiem rolnym lub budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z garażem (wbudowanym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego lub wolnostojącym)

oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym; dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych jako bliźniaczych z zabudową o tej samej funkcji lokalizowaną na sąsiedniej działce;

3) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, nieuciążliwych, wbudowanych w zabudowie wymienionej w pkt 1 lub w budynku wolnostojącym;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachów:

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

b) budynku gospodarczego, garażowego, usługowego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci 20o- 40o; w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy działki, jako zabudowy bliźniaczej dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30o;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) działki z zabudową zagrodową - 40% jej powierzchni,

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i mieszkalno-usługową – 30% jej powierzchni;

7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej:

a) działki z zabudową zagrodową i mieszkalno-usługową – 30% jej powierzchni,

b) działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 50% jej powierzchni;

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 oznaczonej symbolem KDW – minimum 6,0 m i 10,0 m;

9) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z) na warunkach zarządcy drogi;

10) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej, w szczególności od strony drogi powiatowej i między zabudową mieszkaniową i usługową;

11) warunki grodzenia od strony drogi oznaczonej symbolem KDW:

a) przy wschodniej granicy terenu – minimum 5,0 m od granicy ewidencyjnej drogi,

b) przy zachodniej granicy terenu – minimum 4,0 m od osi drogi;

12) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego:

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług;

13) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV, zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym i ustaleniami ogólnymi zmiany planu.

4. Obowiązują warunki zmiany planu określone w ustaleniach ogólnych dotyczące znalezisk archeologicznych.

§ 37. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenów planistycznych położonych w obrębie KĘPA, oznaczonych na załączniku Nr 29 symbolami 5 UCm i KDW.

2. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5 UCm:

a) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne (gastronomii, kultury),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- -funkcja mieszkalna, - obsługa komunikacji, - infrastruktura techniczna;

2) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW:

a) przeznaczenie podstawowe – komunikacja wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

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

1) zabudowa terenu budynkiem lub zespołem budynków usługowych (dom weselny z pokojami gościnnymi);

2) zagospodarowanie terenu i sytuowanie budynku wym. w pkt 1 w sposób ograniczający emisję hałasu poza granice terenu;

3) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – do 12,0 m;

4) geometria dachu – dach wielospadowy z lukarnami lub oknami połaciowymi, o nachyleniu połaci 40o-50o;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu planistycznego;

6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – 30% powierzchni terenu planistycznego;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym

a) od granicy ewidencyjnej drogi oznaczonej symbolem KDW przy wschodniej granicy terenu – 15,0 m,

b) od południowej granicy terenu – 10,0 m,

c) od zachodniej granicy terenu – 8,0 m,

d) od północnej granicy terenu – 6,0 m;

8) 8) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego:

a) drogą wewnętrzną (przy wschodniej granicy terenu) poszerzoną do szerokości 8,0m - 10,0 m lub

b) drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8,0 m, wydzieloną z działki nr ewid. 80 jako dojazd od drogi gminnej (wg planu) oznaczonej symbolem KDG(D);

9) urządzenie zieleni izolacyjnej i osłonowej oraz ozdobnej, w szczególności od strony północnej i południowej;

10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w granicach terenu planistycznego

a) 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce parkingowe / 4 gości.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW - wydzielenie drogi wewnętrznej – dojazdowej do drogi gminnej, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.

5. Obowiązują warunki zmiany planu określone w ustaleniach ogólnych dotyczące znalezisk archeologicznych.

§ 38. 1. Wprowadza się zmianę planu polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na cele rolne bez prawa zabudowy (oznaczonego symbolem RP) – terenu planistycznego położonego w obrębie KĘPA, oznaczonego na załączniku Nr 30 symbolem 6 P,S oraz ZI.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) produkcja

b) składy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń izolacyjna,

b) obsługa komunikacji,

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) projektowane powiększenie terenu zakładu produkcyjnego, istniejącego na terenie oznaczonym symbolem P,S, na cele składowania surowców do produkcji betonu asfaltowego;

2) składowanie na terenie otwartym nie może powodować zanieczyszczenia gleby i wód powierzchniowych i podziemnych;

3) w zagospodarowaniu obowiązują warunki ustaleń ogólnych zmiany planu dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;

4) urządzenie zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem ZI, od strony drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) oraz terenów otwartych pól, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) tereny składowania dopuszcza się w minimalnej odległości 40,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z);

6) obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą wewnętrzną włączoną do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) poprzez istniejący lub projektowany zjazd na drogę powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z);

7) minimalna ilość miejsc parkingowych – wynikająca z potrzeby uzupełnienia liczby miejsc parku w granicach istniejącego zakładu (w dostosowaniu do zwiększonej liczby użytkowników);

8) usunięcie kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami i sieciami elektroenergetycznymi będzie się odbywać kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy, według odpowiedniego porozumienia lub umowy, zawartych z właścicielem sieci elektroenergetycznej;

9) wykonanie potrzebnych obostrzeń na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie się odbywać jak w pkt 8.

§ 39. 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) - oznaczonych symbolem MN,

b) usługi sportu i rekreacji - oznaczonych symbolem US,

c) uprawy polowe, działalność produkcyjną (przetwórstwo rolne) – oznaczonych symbolami R; RO,

d) teren rolny bez prawa zabudowy z dopuszczeniem sportu i rekreacji, trwałe użytki zielone w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dopuszczone do użytkowania rekreacyjnego - oznaczonych symbolem R-ZZ,US,

e) zieleń izolacyjną, zieleń izolacyjną i trwałe użytki zielone w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, trwałe użytki zielone w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi – oznaczonych symbolami ZI; ZI,R-ZZ; R-ZZ,

f) wody, wody stojące w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi – oznaczonych symbolem W,

g) las, zieleń urządzoną, zadrzewienia i zakrzewienia – oznaczony symbolem ZL,

h) drogi wewnętrzne – oznaczonych symbolem KDW,

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

j) obsługę komunikacji i zieleń urządzoną – oznaczonych symbolem KS,ZU,

k) zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym – oznaczonych symbolem RM;

2) 15 % wzrostu wartości nieruchomości terenów przeznaczonych na

a) zabudowę zagrodową agroturystyczną – oznaczonych symbolem RM

b) zabudowę letniskową – oznaczonych symbolem ML,

c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – oznaczonych symbolem MN;

d) zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - oznaczonych symbolem RM,MN,

e) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową – oznaczonych symbolem MN,ML,

f) usługi komercyjne i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – oznaczonych symbolem UC,MN,

g) usługi komercyjne z dopuszczeniem mieszkalnictwa – oznaczonych symbolem UCm,

h) usługi komercyjne, usługi turystyczne, sport i rekreacja – oznaczonych symbolem UC,UT,US;

3) 20 % wzrostu wartości nieruchomości terenów przeznaczonych na:

a) produkcję, składy – oznaczonych symbolem P,S,

b) usługi komunikacji, usługi turystyczne – oznaczonych symbolem KS,UT,

c) powierzchniową eksploatację surowców mineralnych – oznaczonych symbolem PE.

§ 40. Traci moc uchwała Nr XXXIV/163/10 Rady Gminy Borzechów z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów -ETAP I (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 24, poz. 618 z 2011r.)

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borzechów.

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

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

Załącznik Nr 31 do Uchwały Nr IX/59/11

Rady Gminy Borzechów

z dnia 14 września 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 10 sierpnia do 8 września 2010 roku. W ustalonym terminie tj. do 29 września 2010 roku nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 32 do Uchwały Nr IX/59/11

Rady Gminy Borzechów

z dnia 14 września 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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy tj. sieci wodociągowe, 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.