UCHWAŁA NR XVII/102/16
RADY GMINY BORZECHÓW

z dnia 8 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 i art 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz uchwały Nr VII/50/15 Rady Gminy Borzechów z dnia 18 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów", zatwierdzonego uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r., z późn. zm. - uchwala się zmianę w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów.

§ 2. 1. Zmienia się w części tekstowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r.

3. Zmianę planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały, która jest częścią tekstową zmiany planu;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. W Uchwale Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r., (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2000 r. Nr 70, poz. 841) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zwanego dalej planem zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów wprowadza się następujące zmiany:

Rozdział 2.
OCHRONA ŚRODOWISKA

1) w §11 w podrozdziale „Formy i zasady ochrony prawnej" ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu - obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawego ustanawiającego Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu.";

2) w §11 ust. 2 w podrozdziale „Formy i zasady ochrony prawnej" wyraz „Kolonia Kłodnica Górna" zastępuje się wyrazem „Dobrowola.";

3) w §11 podrozdziale „Formy i zasady ochrony prawnej" ust. 3 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „do ochrony prawnej jako pomniki przyrody proponuje się drzewa we wsiach Ludwinów, Dąbrowa i Białawoda, określone na rysunku planu, do czasu nadania im statusu w oparciu o przepisy ochrony przyrody ustala się zakazy:

   a) zmiany stosunków wodnych i lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od pni drzew,

   b) niszczenia gleby, składowania odpadów i nieczystości oraz stosowanie środków chemicznych w otoczeniu obiektów.";

4) w §11 podrozdziale „Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych" w ust. 1 pkt 1) skreśla się lit. a);

5) w §11 podrozdziale „Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych" w ust. 2 lit. a) otrzymuje brzmienie: „likwidację obiektów zanieczyszczających wody podziemne /rekultywacja tzw. dzikich wysypisk śmieci oraz wyrobisk poeksploatacyjnych/.";

6) w §11 podrozdziale „Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych” w ust. 2 lit. b) otrzymuje brzmienie: „zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan wód podziemnych, z zastrzeżeniem lit. d),”;

7) w §11 podrozdziale „Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych” w ust. 2 dodaje się lit. d): „do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników na nieczystości płynne na obszarach zabudowy wsi.”;

8) w §11 w podrozdziale „Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych” dodaje się ust. 4: „Tereny objęte zmianą planu znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: RW 20006237436 Chodelka do dopływu Wronowa oraz Jednolitej Części Wód Podziemnych Nr 88 (większość gminy) oraz 89 (niewielkie zachodnie fragmenty gminy), których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych:

   a) ochrona planistyczna GZWP nr 406 – Niecka Lubelska, obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej,

   b) obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych rzek.”;

9) w §11 dodaje się podrozdział „Zasady ochrony środowiska”:

   „Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   1) w zakresie ochrony środowiska:

      a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

      b) realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych,

      c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami:

         - MR jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

         - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

         - ML jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

         - UP i UC jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

         - MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

      d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,

      e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

      f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza,

      g) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

      h) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi,

      i) zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.”,

OCHRONA KONSERWATORSKA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

10) §12 otrzymuje brzmienie:

   „Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.

   1) Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomych województwa lubelskiego:

      a) zespół kościelny: kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, dzwonnica i otaczające zadrzewienie wraz z terenem przykościelnym w gran. działki wskazanej w decyzji, wg zał. planu w Kłodnicy Dolnej, wpisany pod nr rejestru A/1083,

b) zespół dworsko-parkowy: dwór, oficyna, lamus (d. pawilon ogrodowy), magazyn (d. wozownia), obora, piwnica (lodownia), park z drzewami uznanymi za pomniki przyrody i z zespołem 3 stawów z rzeczką, w gran. działek wskazanych w dec., wg zał. mapy w Kłodnicy Dolnej, wpisany pod nr rejestru A/918,

c) zespół dworsko-parkowy: dwór, otaczający drzewostan, w gran. wg zał. planu w Łopienniku wpisany pod nr rejestru A/863.

2) W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru, działania w zakresie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, prowadzenia badań konserwatorskich i badań archeologicznych, przemieszczania zabytku, dokonywania podziałów zabytków, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, wymaga postępowania zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.

3) Dopuszcza się przekształcenie funkcjonalne obiektów istniejących w obrębie zespołów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego, z uwzględnieniem w tym zakresie przepisów odrębnych, poprzez:

a) dopuszczenie adaptacji istniejących zabytkowych obiektów w obrębie zespołów dworsko - parkowych w Łopienniku i Kłodnicy Dolnej na funkcje mieszkalne, obsługi turystyki i rekreacji lub na usługowe, w tym cele publiczne,

b) adaptację istniejących w obrębie zespołu dworsko-parkowego w Kłodnicy Dolnej współczesnych obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy, w oparciu o wytyczne konserwatorskie uzyskane zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie adaptacji starego kościoła parafialnego w Kłodnicy Dolnej po zaprzestaniu jego dotychczasowego sposobu użytkowania na inne funkcje związane z usługami kultury,

d) wyznaczenie strefy ekspozycji /KE/ zabytkowych zespołów dworsko-parkowych, w której obowiązują następujące zasady:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz inwestycji liniowych (napowietrznych linii elektroenergetycznych),

- rozbiórka obiektów szpecących i przysłaniających wygląd obiektów,

- kształtowanie zieleni w sposób nie ograniczający ekspozycji obiektów zabytkowych. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego.

1) Wykaz obiektów o wysokich wartościach historycznych i kulturowych, nie wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) kapliczka w miejscowości Borzechów,

b) zajazd (ob. punkt gastronomiczny, sklep, mieszkanie) w miejscowości Kępa Borzechowska, obręb Borzechów,

c) dom mieszkalny w miejscowości Kłodnica Górna Nr 14, ob. nr 133,

d) cmentarz parafialny w miejscowości Kłodnica Dolna,

e) cmentarz wojenny z I wojny światowej w miejscowości Łączki.

2) Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, a także zmianę funkcji zabytków niewpisanych do rejestru, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a do czasu jej założenia w odniesieniu do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Dopuszcza się adaptację obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego na nowe funkcje związane z obsługą turystyki, rekreacji lub mieszkalne, a także możliwość uzupełnienia nowymi obiektami i urządzeniami. Ochrona archeologiczna.

1) Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, a także zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania wymagają postępowania zgodnie z procedurami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2) W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.”,

Rozdział 3.
ZASADY ZAGOSPODROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

11) §13 ust. 1 pkt 1) lit. a) otrzymuje brzmienie: „realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych, budowli rolniczych z uciążliwością projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu”;

12) §13 ust. 1 pkt 1) lit. f) otrzymuje brzmienie: „wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska, w tym wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP;”

13) w §13 ust. 1 pkt 1) dodaje się lit. h): „rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem lit. i);”

14) w §13 ust. 1 pkt 1) dodaje się lit. i): w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;

15) w §13 ust. 1 pkt 1) dodaje się lit. j): „dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;

16) w §13 ust. 1 pkt 1) dodaje się lit. k): „zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach dróg publicznych, ogrodzenia powinny być sytuowane z uwzględnieniem szerokości linii rozgraniczających dróg publicznych, określonych niniejszą uchwałą;

17) §13 ust. 1 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
- maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich obowiązują:

- dachy o połaci nachylonych pod kątem do 60°,
- maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
- dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych prowadzoną produkcją rolniczą,

c) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane przy ich minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 1500 m2,

d) wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż wynikająca z lit. c) dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości,

e) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej,

g) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,2.”;

18) §13 ust. 2 pkt 1) lit. a) otrzymuje brzmienie: „realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu,”;

19) §13 ust. 2 pkt 1) lit. d) otrzymuje brzmienie: „zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach dróg publicznych, ogrodzenia powinny być sytuowane z uwzględnieniem szerokości linii rozgraniczających dróg publicznych, określonych niniejszą uchwałą,”;

20) w §13 ust. 2 pkt 1) dodaje się lit. e): „rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem lit f),”;

21) w §13 ust. 2 pkt 1) dodaje się lit. f): „w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;”

22) w §13 ust. 2 pkt 1) dodaje się lit. g): „dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;”;

23) §13 ust. 2 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
- maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych gospodarczo - garażowych obowiązują:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściem do budynku lub do najwyższego punktu dachu,

c) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

d) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 0,8;”;

24) §13 ust. 2 pkt 3) otrzymuje brzmienie: „Warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla których:

a) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane przy ich minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 800 m2,

b) wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż wynikające z lit. a) dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.”;

25) §13 ust. 3 pkt 1) lit. a) otrzymuje brzmienie: „minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na funkcje letniskowe – 1000 m2,”;

26) w §13 ust. 3 pkt 1) skreśla się lit. e);

27) w §13 ust. 3 pkt 1) dodaje się lit. f): „dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego,”;

28) w §13 ust. 3 pkt 1) dodaje się lit. g): „adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;”;

29) §13 ust. 3 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wymogi wobec budynków letniskowych:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
- maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,
- poziom podłogi parteru maksymalnie 0,8 m,

b) przy realizacji budynków gospodarczych obowiązują:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,

c) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 0,6;";

USŁUGI PUBLICZNE I KOMERCYJNE

30) §14 ust. 1 pkt 1) otrzymuje brzmienie: „Koncentracja usług oznaczonych symbolem UP i UC (publicznych i komercyjnych), w lokalnych ośrodkach wiejskich – w zespołach w nawiązaniu do obiektów istniejących lub w zabudowie mieszkaniowej (drobny handel, rzemiosło itp.);";

31) §14 ust. 2 pkt 2) lit. a) otrzymuje brzmienie: „realizacja budynków usługowych, gospodarczych i garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu,";

32) w §14 ust. 2 pkt 2) dodaje się lit. e): „dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;";

33) w §14 ust. 2 dodaje się pkt 5): „ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wymogi wobec budynków usługowych:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 15,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
- maksymalna ilość kondygnacji – do 3 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) przy realizacji budynków gospodarczych i garażowych obowiązuje:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

c) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,5.";

34) §14 ust. 3 pkt 3) lit. a) otrzymuje brzmienie: „realizacja budynków usługowych, gospodarczych i garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;";

35) w §14 ust. 3 pkt 2) dodaje się lit. g): „dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;";

36) w §14 ust. 3 dodaje się pkt 5): „ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wymogi wobec budynków usługowych:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 15,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
- maksymalna ilość kondygnacji – do 3 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) przy realizacji budynków gospodarczych i garażowych obowiązują:

- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
- maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,

c) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,5.”;

TERENY WYTWÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA PP, PS

37) w §15 ust. 1 pkt 1) lit. a) otrzymuje brzmienie: „maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych,”;

38) w §15 ust. 1 pkt 1) lit. b) otrzymuje brzmienie: „powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,”;

39) w §15 ust. 1 pkt 1) dodaje się lit. c): „maksymalna wysokość do 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu,”;

40) w §15 ust. 1 pkt 1) dodaje się lit. d): „dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,”;

41) w §15 ust. 1 pkt 1) dodaje się lit. e): „nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;”;

42) w §15 ust. 1 pkt 3) otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstąpienie od opracowania raportu;”;

43) w §15 ust. 1 dodaje się pkt 7): „dopuszcza się lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z zakresu biogazowni i urządzeń fotowoltaicznych:

a) przy budowie urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW zastosować należy nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające najwyższe standardy jakości,

b) dla lokalizacji biogazowni jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się strefę zagrożenia wybuchem zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się teren na którym są one lokalizowane;”;

44) w §15 ust. 2 pkt 2) lit. a) otrzymuje brzmienie: „maksymalna ilość kondygnacji do 2 nadziemnych,”;

45) w §15 ust. 2 pkt 2) lit. b) otrzymuje brzmienie: „powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,”;

46) w §15 ust. 2 pkt 2) dodaje się lit. c): „maksymalna wysokość do 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu w dachu,”;

47) w §15 ust. 2 pkt 2) dodaje się lit. d): „dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,”;

48) w §15 ust. 2 pkt 2) dodaje się lit. e): „nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;”;

49) §15 ust. 2 pkt 4) otrzymuje brzmienie: „realizacja obiektów produkcyjnych, gospodarczych i garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;”;

50) §15 ust. 2 pkt 7) otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się funkcje mieszkalną dla administratora obiektów;”;

51) w §15 ust. 2 skreśla się pkt 12);

52) w §15 ust. 2 skreśla się pkt 13);

53) w §15 ust. 2 dodaje się pkt 14): „dopuszcza się lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z zakresu biogazowni i urządzeń fotowoltaicznych:

a) przy budowie urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW zastosować należy nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające najwyższe standardy jakości,

b) dla lokalizacji biogazowni jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się strefę zagrożenia wybuchem zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się teren na którym są one lokalizowane;";

54) w §15 ust. 3 pkt 3) otrzymuje brzmienie: „ustala się rekultywację po eksploatacji surowców poprzez zalesienie i zadrzewienie lub wodną;";

55) w §15 dodaje się ust. 5 „Tereny gospodarki odpadami, wiejskie punkty gromadzenia odpadów **TOs** :

1) Na terenach gospodarowania odpadami ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, a także gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi."

ROLNICTWO

56) w §16 ust. 1 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk, w tym budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, z uwzględnieniem wskaźników i parametrów określonych dla terenów MR; lokalizacja nowych budynków w strefie do 70,0 m od istniejących budynków; w obrębie tych terenów wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP;";

57) w §16 ust. 1 dodaje się pkt 5) „dopuszcza się realizację nowych i adaptację istniejących stawów, infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury;";

58) w §16 ust. 2 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, z uwzględnieniem wskaźników i parametrów określonych dla terenów MR; w obrębie tych terenów wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP;";

59) w §16 ust. 2 pkt 3) otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w enklawach istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach jak dla terenów MR;";

60) w §16 ust. 3 skreśla się pkt 5);

61) w §16 ust. 3 dodaje się pkt 6): „ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,

b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni działki budowlanej,

d) gabaryty obiektów:

- maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m,

- dach o nachyleniu połaci pod kątem do 45°.";

ZIELEŃ

62) w §17 ust. 1 pkt 4) otrzymuje brzmienie: „lokalizacja obiektów budowlanych od lasu z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługa turystyki (parkingi przyleśne, ścieżki rowerowe, wiatrochrony itp.);";

63) w §17 ust. 5 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „adaptacja istniejących cmentarzy i kaplic;";

64) w §17 ust. 5 skreśla się pkt 3);

65) w §17 ust. 5 skreśla się pkt 4);

66) w §17 ust. 5 pkt 5) otrzymuje brzmienie: „w zagospodarowaniu cmentarzy należy uwzględnić udział min. 5% zieleni komponowanej /alejki, szpalery/, a także wydzielenie parkingów i punktów składowania odpadów;";

67) w §17 ust. 7 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „adaptacja istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów;”;

68) w §17 ust. 7 dodaje się pkt 5): „dopuszcza się realizację nowych i adaptację istniejących stawów, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.”;

WODY ŚRÓDLĄDOWE

69) w §18 ust. 1 pkt 1) lit. b) otrzymuje brzmienie: „zakaz wznoszenia na ciekach wodnych stałych obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką wodną;”;

70) w §18 ust. 1 pkt 1) lit. d) otrzymuje brzmienie: „zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzeki za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym;”;

71) w §18 ust. 2.2 skreśla się pkt 4);

KOMUNIKACJA

72) §19 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dróg:

1) drogi powiatowe w klasie „G” oznaczone numerami 2246L i 2249L o ustaleniach:

a) parametry techniczne dróg:

- szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,

- szerokość w liniach rozgraniczających: min. 25,0 metrów,

- dostępność na skrzyżowaniach i przez zjazdy,

b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) drogi powiatowe w klasie „Z” oznaczone numerami 2247L, 2248L, 2250L, 2251L, 2252L, 2253L i 2254L, 2255L o ustaleniach:

a) parametry techniczne dróg:

- szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,

- szerokość w liniach rozgraniczających: min. 20,0 metrów,

- dostępność na skrzyżowaniach i przez zjazdy,

b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

3) drogi gminne w klasie „L” o ustaleniach:

a) parametry techniczne dróg:

- szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,

- szerokość w liniach rozgraniczających: min. 15,0 metrów,

- dostępność nieograniczona,

b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

4) drogi gminne w klasie „D” o ustaleniach:

a) parametry techniczne dróg:

- szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,

- szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 metrów,

- dostępność nieograniczona,

b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

5) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami KDX o parametrach:

a) szerokość jezdni 3 – 3,5 metrów z mijankami lub utwardzonymi poboczami,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 – 8,0 metrów;

6) ścieżki rowerowe o szerokości nawierzchni:

a) dwukierunkowe - min. 2,0 metrów,

b) jednokierunkowe – min. 1,5 metrów,

c) ścieżki jednokierunkowe z udziałem ruchu pieszego – min. 2,5m.”;

73) §19 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Na terenie zwartej zabudowy drogi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnymi chodnikami /ewentualne pasy postojowe/ lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem.”;

74) §19 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W szczególnych przypadkach, uzasadnionych warunkami naturalnymi środowiska, przyrodniczymi, bezpieczeństwa ruchu i istniejącego zainwestowania, dopuszcza się możliwość korekty parametrów drogi publicznej, w oparciu o przepisy odrębne.”;

75) §19 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „Ustala się warunki sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych:

a) od dróg powiatowych:

- w terenie zabudowy – min. 8,0 metrów,

- poza terenem zabudowy – min. 20,0m,

b) od dróg gminnych: w terenie zabudowy – min. 6,0 metrów, poza terenem zabudowy – min. 15,0m.”;

76) w §19 dodaje się ust. 9: „Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100 oraz 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.”;

INFRASTRUKTURA

77) §20 ust. 1 pkt 2) lit. a) tiret 4 otrzymuje brzmienie: „wodociąg Kazimierów, Kępa, Kępa Kolonia, Łopiennik, Kłodnica Dolna, Kłodnica Górna, Dobrowola, Ryczydół, Dąbrowa z ujęcia w Kaźmierowie, z projektowaną pompownią wody w przypadku podłączenia wsi Osiny, wariantowo zakłada się podłączenie wsi Osiny do wodociągu Niedrzwica Kościelna */gm.* Niedrzwica Duża/;”;

78) §20 ust. 2 pkt 1) lit. b) otrzymuje brzmienie: „oczyszczalni w Borzechowie dla wsi Borzechów i Borzechów Kolonii,”;

79) §20 ust. 2 pkt 1) lit. d) otrzymuje brzmienie: „oczyszczalni w Ko1. Kępa dla wsi Majdan Radliński, Łopiennik, Kaźmierów Kępa Kolonia.”;

80) w §20 ust. 3 dodaje się pkt 3): „sposób postępowania z odpadami powinien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi.”;

81) w §20 ust. 5 dodaje się pkt 3): „dopuszcza się możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące”;

82) w §20 ust. 5 dodaje się pkt 4): „warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy, w tym strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci gazowych;”;

83) §20 ust. 6 pkt 5) otrzymuje brzmienie: „Obowiązuje uwzględnienie stref ochronnych (pasów technologicznych) pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średnich SN 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach). Zabudowa w obszarach stref ochronnych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN 15kV jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów; w przypadku likwidacji linii SN 15kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas techniczny.”;

84) w §20 ust. 6 dodaje się pkt 8): „W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.”;

85) w §20 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

1) „Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi.”.

§ 4. Pozostałe ustalenia zawarte w Uchwale, o której mowa w §2 ust. 1 oraz w załączniku nr 1 do tej uchwały pozostają bez zmian.

§ 5. Nie ustala się stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenów.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borzechów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Orgasiński

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVII/102/16
Rady Gminy Borzechów
z dnia 08 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY BORZECHÓW

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Borzechów stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu zmiany w części tekstowej planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu przewidzianym na składanie uwag do projektu zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Orgasiński

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVII/102/16
Rady Gminy Borzechów
z dnia 08 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Orgasiński

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Borzechów w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów

Wstęp

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi realizację uchwały Nr VII/50/2015 Rady Gminy Borzechów z dnia 18 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów. Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierają elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust.2 ustawy). Zmiana obejmuje ustalenia zawarte w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów przyjętego uchwałą Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r. w zakresie §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22. Zmiana planu nie powoduje zmian na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**
   Projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały. Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania na terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe**
   Projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane zasadami zagospodarowania terenów wg rodzajów przeznaczenia, zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Zmiana planu w części tekstowej zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania.

3) **Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**
   Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §11 projektu uchwały. Ustalania zmiany w części tekstowej planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Zgodnie z procedurą sporządzania zmiany planu

określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi fakt, iż zmiana w części tekstowej planu nie powoduje zmian na rysunku planu, a zatem nie powoduje zmian w dotychczasowym przeznaczeniu terenów objętych planem. W związku z powyższym nie występuje konieczność opracowywania wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne na postawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
Projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**
Projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**
Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmianę części tekstowej planu.

7) **Prawo własności**
Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmianę części tekstowej planu.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**
Projekt zmiany w części tekstowej planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) **Potrzeba interesu publicznego**
Projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**
Projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**
Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany w części tekstowej planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 24.09.2015 roku ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu

zmiany w części tekstowej planu miejscowego wpłynął jeden wniosek w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponad to wpłynęło 13 wniosków, które był odpowiedzią na zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania zmiany w części tekstowej planu skierowanych do organów i instytucji opiniujących/uzgadniających, a które to zostały w całości lub w części uwzględnione. Opracowany projekt zmiany w części tekstowej planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie zapewniona została możliwość dalszego udziału społeczeństwa nad pracami związanymi z przedmiotowym projektem zmiany planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu, o którym to społeczeństwo zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia. Zorganizowano także dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany w części tekstowej planu rozwiązaniami.

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**
Na tym etapie wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany w części tekstowej planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania przedmiotowego projektu zmiany planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.

13) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**
Zapisy projektu zmiany w części tekstowej planu zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

14) **Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**
Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmianę części tekstowej planu.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmianę części tekstowej planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Borzechów w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Borzechów” przyjęto uchwałą Nr XVI/95/16 Rady Gminy Borzechów z dnia 17 listopada 2016 r.

Należy przyjąć zgodność projektu zmiany w części tekstowej planu z wynikami powyższej analizy. Gmina Borzechów, ma pokrycie planem miejscowym w granicach administracyjnych, który został opracowany pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś zmiany tego planu zostały opracowane już z uwzględnieniem przepisów i

wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść planu miejscowego zatwierdzonego w 2001 roku nie zawiera wszystkich wymaganych obecnie elementów, na podstawie których można właściwie określić sposób zagospodarowania i warunki zabudowy dla danego terenu. Ponadto wymaga on zmiany w celu dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów. Stąd podjęte przez Radę Gminy za pomocą uchwały inicjującej działania zmierzające do uregulowania powyższych zagadnień w zakresie zmiany zapisów ustaleń obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwała Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r.

Przedstawiona do uchwalenia zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów, zatem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie miałaby wpływu na ustalenia niniejszej zmiany planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż wprowadzana przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wywoła skutków finansowych dla budżetu gminy.

Przebieg procedury planistycznej

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany w części tekstowej planu został wyłożony w dniach od 19.09.2016 r. do 17.10.2016 r., do publicznego wglądu i poddany w dniu 26.09.2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany w części tekstowej planu rozwiązaniami. Do przedmiotowego projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany w części tekstowej planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt zmiany planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.