„ARKADIA" Studio Projektowe Anna Moroz, 20-022 Lublin, ul. Graniczna 4/11, NIP 712-116-04-56,
REGON 48006849, tel./fax (0 81) 534 01 29 tel. kom (0501) 25 95 62, e-mail arkadiasp@wp.pl

- urbanistyka
- architektura krajobrazu
- projektowanie ogrodów
- wizualizacje

Chodel
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OŚRODKA GMINNEGO CHODEL (w tym obszar Zalewu), Etap I
W SKALI 1 : 1000

Zleceniodawca:

Gmina Chodel

Uchwalony przez:
Radę Gminy Chodel
Uchwałą Nr LII/279/2014
z dnia 12 listopada 2014 roku

Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 marca 2015, poz. 1045

Skład zespołu autorskiego:
– mgr inż. Emilia Niećko
– mgr inż. arch. Jadwiga Jamiołkowska
– mgr inż. Marzena Stypińska
– mgr inż. Magdalena Ziółkowska
– mgr Jacek Babuchowski
– mgr inż. Edward Pomorski
– mgr inż. Remigiusz Krawczyk
– Anna Moroz

Lublin 2014 r.

Uchwała Nr LII/279/2014
Rady Gminy Chodel
z dnia 12 listopada 2014 roku

w sprawie ***uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu), Etap I***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 14 ust.8, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 i art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXI/217/2006 Rady Gminy Chodel z dnia 31 stycznia 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu) oraz Uchwałą Nr XXXVI/187/213 Rady Gminy Chodel z dnia 27 września 2013 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXXI/217/2006 Rady Gminy Chodel z dnia 31 stycznia 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu) oraz Uchwałą Nr XLIX/265/2014 z dnia 23 października 2014 roku zmieniającą Uchwałę Nr XLI/217/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu) w skali 1:1000 – **Rada Gminy Chodel uchwala co następuje**:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu) w skali 1 : 1000, w granicach zgodnie z rysunkiem planu.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
   1) ustalenia planu – treść uchwały;
   2) rysunek planu w skali 1 : 1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2 do uchwały;
   4) sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
   1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru określonych w:
      a) §4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
      b) §5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,
      c) §6 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
      d) §7 – Zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
      e) §8 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

   2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej określonych w:
      a) §9 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego,
      b) §10 – Zasady rozwoju infrastruktury sanitarnej,
      c) §11 – Zasady rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;

3) ustaleń szczegółowych: sformułowanych dla obszarów funkcjonalno - przestrzennych oraz dla terenów o różnym sposobie użytkowania, wyodrębnionych w obszarach, określonych w § 12 – § 43;

4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budownictwie komunalnym –** należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby gospodarki komunalnej. Inwestycje sektora gminnego w różnych dziedzinach;

2) **centrum –** należy przez to rozumieć ośrodek usługowy, obszar zlokalizowania ośrodka zarządzania o znaczeniu lokalnym (gminnym) oraz najważniejsze usługi w jednostce osadniczej. Miejsce najczęstszych kontaktów społecznych;

3) **istniejącej zabudowie –** należy przez to rozumieć istniejące budynki i obiekty na które zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);

4) **liniach regulacyjnych –** należy przez to rozumieć linie w rysunku planu ustalające zapisy planu. Do linii regulacyjnych zalicza się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, linie zabudowy oraz inne linie wyznaczające granice wg oznaczeń rysunku;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tzn. oddzielającą teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;

6) „**miedzuchu”** – należy przez to rozumieć dawną wąską uliczkę gospodarczą oddzielającą działki budowlane wewnątrz miasta;

7) **miejscu postoju pojazdów (KSp)** – należy przez to rozumieć teren zagospodarowany na funkcje postojowe takie jak przystanki, parkingi, miejsca postojowe ogólnodostępne;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku;

9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków;

10) **obszarze funkcjonalno przestrzennym –** należy przez to rozumieć obszar; wyodrębniony w rysunku planu ze względu na specyficzne uwarunkowania i wynikające z tego wiodące przeznaczenie (istniejące lub projektowane) obszaru, oznaczony cyfrą arabską (od I do XXVII), dla którego prócz ustaleń ogólnych w zależności od jego charakteru określono indywidualne zasady zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz ochrony;

11) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią –** należy przez to rozumieć strefę zasięgu wody 100-letniej tj. o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;

12) **planie –** należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 1 niniejszej uchwały;

13) **procencie powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce położonej w danym terenie do powierzchni tej działki;

14) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii związane z funkcją terenu;

15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;

16) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;

17) **przepisach odrębnych/szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

18) **przestrzeni publicznej –** należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne;

19) **rewaloryzacji –** należy przez to rozumieć działanie polegające na przywróceniu rzeczywistej wartości;

20) **rewitalizacji** – należy przez to rozumieć działania, których celem jest doprowadzenie do ożywienia, poprawy funkcjonalności, estetyki, wygody użytkowania i jakości życia;

21) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 2 pkt. 2;

22) **strefie ekspozycji krajobrazu –** należy przez to rozumieć obszar wskazany do objęcia ochroną przed niepożądaną zabudową i przekształceniami ze względu na nieprzeciętne walory estetyczne i swoiste cechy krajobrazu;

23) **strefie osuwiskowej –** należy przez to rozumieć obszar powierzchni stokowych, na którym występuje duże prawdopodobieństwo zagrożenia przemieszczeń mas skalnych i zwietrzeliny w dół stoku, pod wpływem siły ciężkości;

24) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony symbolem cyfrowo – literowym, określającym jego przynależność do obszaru, numer wyróżnionego terenu w przypisanym obszarze oraz funkcję/przeznaczenie;

25) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chodel;

26) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

27) **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju dobra, towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu;

28) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej, w zakresie emisji pyłów i gazów pochodzących z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, wzmożoną emisją hałasu;

29) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz wpływające na poprawę jakości życia, o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym (usługi: oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, administracji, straż pożarna, banki, poczty oraz inne o charakterze usług publicznych);

30) **usługach turystyki –** należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie, motele, informację turystyczną oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

31) **usługach związanych z obsługą komunikacji (U,KS) –** należy przez to rozumieć: wielofunkcyjne zagospodarowanie terenu przeznaczone np.: place manewrowe, garaże, stacje obsługi pojazdów samochodowych i inne obiekty związane z obsługą motoryzacji;

32) **użytkowaniu terenu –** należy przez to rozumieć istniejąca lub planowaną funkcję terenu i sposób jego wykorzystania;

33) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną w sposób świadomy, będącą elementem zagospodarowania terenu.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami, którym przypisano określone przeznaczenie:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
      a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
      b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      c) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

   2) tereny zabudowy usługowej:
      a) U – tereny zabudowy usługowej,
      b) UA – usługi administracji,
      c) UC – usługi centralne w ośrodku gminnym,
      d) UG – usługi gastronomii,
      e) UH – usługi handlu,
      f) UI – Ochotnicza Straż Pożarna,
      g) UK – usługi kultury, przestrzeń publiczna,
      h) U,KS – usługi związane z obsługą komunikacji,
      i) UO – usługi oświaty,
      j) UR – usługi rzemiosła,
      k) US – usługi sportu,
      l) UT – usługi turystyki,
      m) UZ – usługi zdrowia;

   3) tereny użytkowane rolniczo:
      a) R – tereny rolnicze;

   4) tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej:
      a) P – tereny obiektów produkcyjnych, rzemiosła, składów i magazynów;

   5) tereny zieleni i wód powierzchniowych:
      a) ZCc – cmentarze czynne,
      b) ZCz – cmentarze nieczynne,
      c) ZI – zieleń izolacyjna,
      d) ZL – lasy,
      e) ZLd – dolesienia,
      f) ZŁ – łąki,
      g) ZP – zieleń urządzona,
      h) RZ –naturalne zakrzaczenia i zadarnienia,
      i) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

   6) tereny komunikacji:
      a) KDGP-W – droga główna ruchu przyśpieszonego-wojewódzka,
      b) KDG- W- droga główna- wojewódzka,
      c) KDZ-P – droga zbiorcza-powiatowa,
      d) KDL-P – droga lokalna-powiatowa,
      e) KDZ-G – droga zbiorcza-gminna,
      f) KDL-G – droga lokalna-gminna,
      g) KDD-G – droga dojazdowa-gminna,
      h) KDW – droga wewnętrzna,

i) KDX – ciąg pieszo jezdny ,
j) KSp – parkingi, przystanki komunikacji publicznej, miejsca postoju pojazdów,
k) KR – ścieżki rowerowe,
l) KX – ciągi piesze;

7) tereny infrastruktury technicznej:
a) K – oczyszczalnia,
b) EE – stacje transformatorowe,
c) T – maszt telefonii komórkowej,
d) WZ – urządzenia wodne.

5. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) granice opracowania planu;
2) granice określające obszary funkcjonalno – przestrzenne;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
4) linie podziałów wewnętrznych;
5) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
6) granice obszarów objętych ochroną;
7) linie określające przebieg stref ochrony.

6. Na terenach, o których mowa w planie ustala się przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem uzupełnień funkcjami towarzyszącymi (uzupełniającymi funkcje podstawowe) i nienaruszającymi rysunku planu oraz zasad ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dla obszaru Ośrodka Gminnego Chodel (w tym obszar Zalewu) ze szczególnym uwzględnieniem:
1. zasady kreowania ładu przestrzennego;
2. walorów architektonicznych i krajobrazowych;
3. ochrony środowiska przyrodniczego, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4. ochrony dziedzictwa kulturowego i zbytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. potrzeb interesu publicznego;
6. walorów ekonomicznych przestrzeni;
7. podniesienia standardów życia ludności.

§ 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obowiązują przepisy dotyczące zagospodarowania Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Na terenie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się:
1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz potrzeb ochrony przyrody;
4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową odbudową, naprawą lub remontem urządzeń

wodnych;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. Obejmuje się ochroną planistyczną elementy Systemu Przyrodniczego Gminy. Zasady gospodarowania w SPG podporządkowuje się funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska.
   1) W obszarze planu na SPG składają się:
      a) dolina rz. Chodelki oraz system suchych dolinek należących do zlewni Chodelki stanowiące główne korytarze ekologiczne,
      b) zwarte kompleksy leśne i parkowo – leśne,
      c) zieleń śródpolna,
      d) lokalne trwałe i okresowe, mokradła.
   2) W granicach korytarzy ekologicznych wyklucza się:
      a) lokalizację zabudowy kubaturowej, wszelkich inwestycji mogących destabilizować równowagę ekologiczną i dysharmonizować krajobraz zakłady przemysłowe i fermy, a także magazyny, składy i baz w postaci zwartych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej,
      b) lokalizację kopalń surowców mineralnych (eksploatację surowców mineralnych),
      c) składowanie odpadów, a także lokalizację wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
      d) odprowadzanie ścieków do wód i gruntu,
      e) magazynowanie środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić środowisko,
      f) tworzenie nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi dolin i innych obniżeń, stanowiących potencjalne powiązania przyrodnicze poza elementami wyznaczonymi w planie jednakże przy przeprowadzaniu inwestycji liniowych obowiązuje stosowanie specjalnych rozwiązań sozotechnicznych (przepustów odpowiedniej szerokości i estakad), ograniczających negatywne oddziaływanie tych inwestycji na drożność systemu,
      g) zmianę użytkowania łąkowo – pastwiskowego na orne,
      h) wycinania olsów i łęgów nadrzecznych,
      i) regulowania cieków poprzez prostowanie ich koryt, a także budowy stawów poza rejonami wyznaczonymi w planie do tego celu,
      j) zmiany stosunków wodnych poprzez dalsze melioracje podstawowe i melioracje szczegółowe.
   3) W granicach korytarzy ekologicznych nakazuje się:
      a) kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych,
      b) utrzymanie: zadrzewień naturalnych olsów i łęgów nadrzecznych, zieleni parkowej, a także ekosystemów zadarnionych,
      c) wymóg zachowania i kształtowania drożności ekologiczno – przestrzennej,
      d) przy przeprowadzaniu inwestycji liniowych stosowanie specjalnych rozwiązań sozotechnicznych (przepustów odpowiedniej szerokości i estakad), ograniczających negatywne oddziaływanie tych inwestycji na drożność systemu,
      e) poszerzanie istniejących przepustów podczas modernizacji przecinających dolinki tras komunikacyjnych.
   4) W granicach korytarzy ekologicznych dopuszcza się:
      a) rozwój małej retencji w miejscach do tego przeznaczonych,
      b) restytucję ekosystemów trawiastych w użytkowanych ornie dnach dolinek.
   5) ustala się ochronę i rewaloryzację doliny rzeki Chodelki poprzez zachowanie zadrzewień i wprowadzenie nasadzeń odpowiadającym wymaganiom siedliskowym na odcinkach zdegradowanych.

4. Ochrona lasów
   1) wprowadza się zakaz zmiany przeznaczenia terenów z leśnego na nieleśne, za wyjątkiem terenów wskazanych w planie;
   2) na terenach leśnych wyklucza się lokalizację grodzeń oraz zabudowy kubaturowej i obiektów tymczasowych;
   3) przyjmuje się jako powszechnie obowiązujący w planach urządzenia lasów wymóg kształtowania

struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększania różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych, zwiększania odporności drzewostanów na czynniki zewnętrzne i dostosowania ich do typu miejscowego siedliska leśnego.

5. Ustala się ochronę systemu hydrologicznego, na który składają się: wody płynące – Chodelka, sieć rowów, wody stojące w tym niewielkie rozlewiska i oczka wodne.
   1) w odniesieniu do rzeki obowiązuje ochrona naturalnej roślinności przybrzeżnej, głównie przykorytowe skupiska drzew i krzewów;
   2) zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryta rzeki;
   3) w odniesieniu do rowów melioracyjnych ustala się wymóg okresowej ich konserwacji, umożliwiającej zachowanie przez nie drożności;
   4) obejmuje się ochroną wszystkie zbiorniki wodne;
   5) ustala się integralną ochronę ekosystemów wód stojących tj. zarówno czystości wód i ukształtowania przybrzeży zbiorników, jak i roślinności i fauny z tymi zbiornikami związanych;
   6) wyłącza się spod odwodnień mokradła stałe i okresowe;
   7) wprowadza się obustronny pas ochronny wzdłuż koryta rzeki o szerokości min. 1,5 m w celu:
      a) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
      b) ochrony otuliny biologicznej rzeki z zakazem grodzenia nieruchomości w strefie pasa ochronnego.

6. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót lub czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią:
   1) realizacji urządzeń wodnych oraz wznoszenia obiektów budowlanych;
   2) sadzenia drzew lub krzewów;
   3) zmiany ukształtowania terenu;
   4) składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem czystości wód;
   5) gromadzenia ścieków odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, materiałów odpadów, które mogą zanieczyścić środowisko, a także prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
   6) lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7. W obszarze planu obejmuje się ochroną planistyczną projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (GZWP Niecka Lubelska), który obejmuje cały obszar gminy. W celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód. W obrębie GZWP obowiązują:
   1) zakazy:
      a) lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych niezabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,
      b) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
      c) lokalizowania dużych magazynów paliw płynnych o znaczeniu regionalnym,
      d) budowy rurociągów paliw płynnych o zasięgu ponadlokalnym,
      e) lokalizowania ferm z bezściółkową hodowlą zwierząt;
   2) nakazy:
      a) uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej,
      b) likwidacji bądź wprowadzenia nowoczesnych technologii dla obiektów zagrażających wodom podziemnym.

8. Ochroną planistyczną obejmuje się:
   1) tereny przeznaczone do objęcia statusem użytku ekologicznego, położony na północny zachód od Chodla, staw otoczony lasem, w granicach określonych w rysunku planu;
   2) tereny przeznaczone do objęcia statusem zespołu przyrodniczo – krajobrazowego;
   3) dolinę rzeczną i pozadolinne obniżenie terenowe, użytkowane jako łąki i pastwiska;
   4) suche dolinki erozyjno-denudacyjne;
   5) wydmy;
   6) zadrzewienia śródpolne.

9. W stosunku do gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną, gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną oraz gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną obowiązują przepisy szczególne.

10. W kształtowaniu krajobrazu obowiązuje harmonizacja zagospodarowania przestrzennego z przyrodą oraz istniejącym zagospodarowaniem bogatym w substancję zabytkową, która powinna przejawiać się:
    1) respektowaniem zasady neutralności przy wprowadzaniu uzupełniającej zabudowy, na zachowanie historycznie ukształtowanych układów przestrzennych;
    2) dostosowaniem nowej zabudowy do fizjonomii krajobrazu.

11. W celu stworzenia warunków niezbędnych dla ochrony krajobrazu kulturowego, wartości przyrodniczych i utrzymania równowagi ekologicznej, obszar objęty planem należy włączyć do gminnego programu opieki nad zabytkami.

§ 5

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego" (ICOMOS – Paryż 1972) oprócz obiektów zabytkowych za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.
2. Wskazane w planie zasady gospodarowania przestrzenią podporządkowuje się priorytetowi ochrony i kształtowania środowiska kulturowego.
3. W gminnej ewidencji są ujęte:
    1) Zabytki nieruchome wpisane do rejestru:

Lp.	Nr rej.	Nazwa obiektu	czas powstania
1	A/142 (d. nr A/5)	Zespół kościoła parafialnego: kościół pw. Trójcy Świętej i Narodzenia NMP wraz z wyposażeniem ruchomym, ogrodzenie cmentarza kościelnego z bramką i kapliczkami, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego, przy ul. Kościelnej	poł. XVI/XVII
2	A/1016	Cmentarz parafialny	1798 r.

Wszystkie prace prowadzone przy obiektach/na obszarach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

    2) Zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Lp.	Nazwa obiektu	czas powstania
1	Zajazd Rynek 44	1893r., rozbudowany w 1929 r.
2	Remiza strażacka	mur. 1920 r.,
3	Cmentarz żydowski	

Wszelkie prace prowadzone przy obiektach/obszarach figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie;

Wykaz nieruchomych zabytków archeologicznych (określanych jako stanowiska archeologiczne) ujętych w gminnej ewidencji zabytków i zlokalizowanych w granicach objętych opracowaniem

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. Na obszarze	Nr stan. w miejscowości
1	Chodel	80-77	37	25
2	Chodel	80-77	38	26
3	Chodel	80-77	39	27
4	Chodel	80-77	40	28
5	Chodel	80-77	41	29
6	Chodel	80-77	42	30
7	Budzyń	80-77	43	1
8	Chodel	80-77	59	31
9	Chodel	80-77	60	32

10	Chodel	80-77	61	33
11	Chodel	80-77	64	36
12	Chodel	80-77	65	37
13	Chodel	80-77	66	38
14	Jeżów	80-77	84	13
15	Chodel	80-77	132	40
16	Chodel	80-77	133	41
17	Chodel	80-77	134	42
18	Chodel	80-77	151	46

Wszelkie prace ziemne prowadzone w granicach wyznaczonych nieruchomych zabytków archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Planowane w obrębie nieruchomych zabytków archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne np. związane z budową wielkogabarytowych budynków i inwestycji liniowych i drogowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą roboty ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu- wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy .

3) zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

Lp.	Nazwa	czas powstania
1	Zespół urbanistyczno- architektoniczno- krajobrazowy d. miasta Chodel wraz z ulicami, drogami placami, skwerami w granicach określonych w rysunku planu.	XVI/XIX w.
2	Figura Matki Boskiej przy ul. Mostowej	1912

W strefie ochrony planistycznej wskazanej w gminnej ewidencji zabytków oraz w obszarze wskazanym do objęcia statusem Chodelskiego Parku Kulturowego oraz dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zasada nadrzędności ochrony wartości kulturowych z dopuszczeniem przekształceń o charakterze rewaloryzacyjnym i rewitalizacyjnym oraz przepisy określone dla poszczególnych obszarów i terenów określone w § 12 – § 43.

4. Wskazuje się na konieczność włączenia historycznej zabudowy Chodla wraz z doliną rz. Chodelki w obszar projektowanego parku kulturowego wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chodel, obejmującego teren od d. osady młynarskiej – wieś Budzyń, tzw. stawów „loretańskich" i ruin kościoła barokowego zwanego Loretem włącznie.
Szczegółowy przebieg granic zostanie określony na etapie opracowywania Planu ochrony parku w specjalistycznej dokumentacji konserwatorsko – krajobrazowej opracowanej w uzgodnieniu z WKZ w Lublinie.
Utworzenie parku kulturowego ma na celu ochronę krajobrazu kulturowego oraz zachowanie wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi.

§ 6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1. bezwzględny zakaz zabudowy terenów położonych w strefach ekspozycji,

2. nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne w tym także przy poszczególnych szlakach i ścieżkach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego,
3. ogrodzenia posesji od strony ulicy, powinny być lekkie, ażurowe, wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, z wyłączeniem prefabrykatów betonowych, wysokości do 1,50 m;
4. zakaz lokalizacji reklam (billboardy, banery) w obszarze ochrony układu urbanistycznego Chodla ujętym w gminnej ewidencji zabytków,
5. poza obszarem określonym dla ochrony układu urbanistycznego Chodla dopuszcza się lokalizację szyldów, banerów, wolnostojących nośników reklamowych wysokości do 12,0m,
6. stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy w granicach projektowanego Chodelskiego Parku Kulturowego oraz w strefie XVII – Zalew – rekreacja,
7. dopuszczenie lokalizacji elementów systemu informacji miejskiej, tablic informacyjnych i szyldów zgodnie z szczegółowymi ustaleniami planu,
8. zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, nakaz stopniowego kablowania sieci w obrębie zwartej zabudowy.

§ 7

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. **Standardy urbanistyczne powinny być przestrzegane przy formułowaniu polityk przestrzennych i strategii rozwoju, sporządzania planów zagospodarowania i projektów inwestycji, jak też przy planowaniu finansowym. Ustalone parametry nie powinny hamować twórczości i innowacyjności szanując zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.**
2. Ze względu na zróżnicowaną strukturę przestrzenną terenów zainwestowanych dla obszarów oznaczonych **I**, **III**, **XII**, **XVA** i **XVB** obowiązują zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Dla obszaru **XVII** przeznaczonego na ośrodek rekreacji i sportu związanego z zalewem obowiązują zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone dla obszaru oraz poszczególnych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych – § 32.
4. Dla pozostałych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – symbol **MW**
      Zasady zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol **MN**
      a) <u>Zasady zagospodarowania</u>:
      - minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej dla budynku mieszkaniowego wolnostojącego wnosi 900 m^2, dopuszcza się odstępstwa jedynie w przypadkach określonych w rysunku planu,
      - minimalna szerokość nowowydzielanej działki 20,0 m, dopuszcza się odstępstwa jedynie w przypadkach określonych w rysunku planu,
      - wielkość łącznej powierzchni zabudowy (budynek mieszkalny i gospodarczy) w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%, przy zachowaniu minimum 60% udziału terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wyznaczonej polanem (z wyłączeniem działek już zainwestowanych),
      - wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0,4 (nie dotyczy działek już zainwestowanych),
      - od powyższych parametrów i wskaźników dopuszcza się odstępstwa jedynie w przypadkach określonych w rysunku planu,
      - wyklucza się budowę obiektów tymczasowych typu domki campingowe, prowizoryczne altany ogródków działkowych, barakowozy, kontenery, blaszaki, itp.,
      - dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego przeznaczonego dla potrzeb własnych,
      - należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz min. 1 dodatkowe stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego, albo min. dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,

- obowiązuje utrzymanie w frontowej części działki charakterystycznych „przedogródków” (nie dotyczy istniejącej zabudowy pierzejowej).

b) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji,
- dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
- poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku; w obszarze VIII i IX dopuszcza się poziom parteru do 0,80 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
- wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
- przy dachach spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0 rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu,
- przy doświetlaniu poddaszy użytkowych, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30 % powierzchni dachu w rzucie poziomym i 30 % w widoku elewacji frontowej,
- dla budynków o dachach płaskich całkowita wysokość nie może przekroczyć 7,50 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych: tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy,
- zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

c) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:

- zabudowa parterowa o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,
- nakazuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy,
- zakaz stawiania kontenerów i „blaszaków”;

3) Tereny zabudowy zagrodowej – symbol **RM**

a) Zasady zagospodarowania:

- minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 2000 m^2, dopuszcza się odstępstwa jedynie w przypadkach określonych w rysunku planu,
- minimalna szerokość nowowydzielanej działki 25,0 m, dopuszcza się odstępstwa jedynie w przypadkach określonych w rysunku planu,
- w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i remonty kapitalne budynków, jeżeli ustalenia dla konkretnych terenów nie stanowią inaczej,
- budynki gospodarcze i inwentarskie należy lokalizować w granicach siedliska, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
- łączna powierzchnia zabudowy (budynek mieszkalny , budynki gospodarcze i inwentarskie) w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40% powierzchni działki, przy zachowaniu minimum 40% udziału terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wyznaczonej planem,
- wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0,4,
- dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i inwentarskich w granicy działki lub 1,5 m od niej z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
- obornik należy składować na szczelnych paletach, gnojowicę w szczelnych zbiornikach,
- obowiązuje utrzymanie w frontowej części działki charakterystycznych „przedogródków”.
- należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.

b) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji,
- dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
- wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
- rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach spadzistych – o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0,
- dla budynków o dachach płaskich całkowita wysokość nie może przekroczyć 7,50 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku,

- poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy,
- zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

c) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i inwentarskiej:

- budynki gospodarcze i inwentarskie o parametrach dostosowanych do funkcji obiektu,
- obiekty parterowe z dachem 30°- 40° przy użyciu lokalnych form budownictwa zagrodowego;

4) Dla terenów wymienionych w ust. 2, 3 w celu uzyskania większej działki budowlanej dopuszcza się scalanie dwóch lub więcej działek wyznaczonych w rysunku planu;

5) Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem MN,U i U,MN obowiązują zasady zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych w obszarze I, III, VI, XII, XVB;

6) Tereny usług – symbol:
U – usługi komercyjne
UA – usługi administracji
UC – usługi centralne w ośrodku gminnym
UG – usługi gastronomii
UH – usługi handlu
UI – Ochotnicza Straż Pożarna
UK – usługi kultury, przestrzeń publiczna
U,KS – usługi związane z obsługą komunikacji
UO – usługi oświaty
UR – usługi rzemiosła
US – usługi sportu
UT – usługi turystyki
UZ – usługi zdrowia
obowiązują zasady zagospodarowania terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 8

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. **Przestrzeń publiczną należy traktować w kategoriach społeczno – ekonomicznych, jako dobro wspólnie użytkowane celowo kształtowane przez człowieka - zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami - służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania.**
2. **Przestrzenie publiczne należy traktować jako obszary polityki rozwoju zrównoważonego z poszanowaniem zasad dobrego sąsiedztwa rozumianego jako przeciwdziałanie oszpecaniu przestrzeni publicznych i terenów otwartych przez urządzenia reklamowe, informacyjne, drogowe i techniczne.**
3. Obowiązuje ogólnie przyjęta zasada estetyki otoczenia oraz zapewnienia bezpieczeństwa.
4. Do przestrzeni publicznych zalicza się:
   1) historyczny rynek w centrum osady wraz z przylegającymi do niego ulicami;
   2) wszystkie ulice i parkingi, place, skwery wraz z zielenią towarzyszącą stanowiące elementy świadomego kształtowania przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym, w tym istniejące szlaki rowerowe i szlak architektury sakralnej oraz szlaki projektowane.
5. Dla terenów w granicach wskazanych w rysunku planu stanowiących Centrum Ośrodka Gminnego należy opracować projekt rewitalizacji.
6. Należy zachować harmonijny i przejrzysty układ ciągu wnętrz urbanistycznych poprzez:
   1) unikanie kompozycyjnych dysonansów na zamknięciach osi widokowych (dot. przypadkowej zabudowy, tablic i totemów reklamowych);
   2) utrzymanie waloru rzadkości i wyjątkowości „swobodnego" układu nieregularnych dróg dojazdowych, dojść pieszych i wykształconych przy nich placyków i skwerów, będących charakterystycznym elementem kompozycji przestrzeni publicznych historycznego miasteczka w granicach wskazanych w planie do objęcia gminną ewidencją zabytków.

7. Do harmonijnej kompozycji przestrzeni publicznych zalicza się odpowiednie oświetlenie ulic i placów z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników a także dostosowanie elementów małej architektury, w tym ławek, koszy na śmieci, ogrodzeń, tablic informacyjnych, itp. do charakteru miejsca.
8. Należy zapewnić bezpieczeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego poprzez odpowiednią izolację od jezdni i czytelne oznakowanie.
9. Należy zapewnić dostępność dla niepełnosprawnych w miejscach dla nich najbardziej dogodnych. Dla osób słabowidzących i niewidomych kolorystyka i faktura nawierzchni ciągów pieszych na stykach z miejscami niebezpiecznymi (ruch kołowy, niespodziewane utrudnienia) powinna zawierać „informację dotykową".
10. W obszarze objętym ochroną planistyczną na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz umieszczania przekazów reklamowych w formie banerów, billboardów, a także na stelażach wolnostojących, na ścianach budynków itp.
11. W planie utrzymuje się istniejący szlak architektury sakralnej.

§ 9

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Wyznacza się „obszary tras komunikacyjnych" oznaczone symbolem KD z podstawowym przeznaczeniem pod drogi dojazdowe (KDD), lokalne (KDL), zbiorcze (KDZ), główne (KDG) stanowiące drogi publiczne, rezerwę terenu pod drogę w klasie technicznej głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – obwodnicę oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW), a także ciągi pieszo jezdne (KDX).

2. W obszarze historycznej osady sieć powiązań komunikacyjnych opiera się głównie na istniejącym układzie drogowym, gdzie:
   1) ustala się pozostawienie szerokości dróg w istniejących liniach rozgraniczających;
   2) ustala się likwidację przejazdów niekontrolowanych, stwarzających kolizję z ruchem pieszym oraz dewastujących tereny zieleni;
   3) dopuszcza się poprawę stanu technicznego dróg poprzez prace remontowe.

3. Dla obsługi projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz ośrodka rekreacyjnego związanego z zalewem określa się parametry dróg w ustaleniach szczegółowych i w ust. 7.

4. Dla wszystkich dróg obowiązuje spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
   1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania;
   2) zapewnienia bezpieczeństwa z uwagi na możliwość wystąpienia pożaru lub innego miejscowego zagrożenia;
   3) ochrony środowiska (m.in. ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleb);
   4) kształtowania dogodnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne niewidome i niedowidzące;
   5) kształtowania obudowy biologicznej dróg w postaci zieleni izolacyjnej oraz ograniczenie wycinki drzew do niezbędnych zabiegów sanitarnych i wymogów bezpieczeństwa.

5. W obszarze planu ustala się kategorie i klasy dróg i ulic:
   1) droga wojewódzka, z możliwością nadania jej kategorii drogi krajowej w klasie technicznej GP – oznaczona symbolem KDGP-W zapewniająca objazd dla ruchu tranzytowego terenów o intensywnej zabudowie w miejscowości Chodel;
   2) drogi powiatowe oznaczone symbolami KDZ-P i KDL-P, zapewniające obsługę obszaru miejscowości Chodel z jednoczesnym zapewnieniem powiązań komunikacyjnych z obszarem zewnętrznym otaczającym gminę;
   3) drogi gminne oznaczone symbolami KDZ-G, KDL-G i KDD-G zapewniające obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem;
   4) drogi wewnętrzne KDW stanowiące dojazd do zabudowy, niebędące drogami publicznymi;
   5) ciągi pieszo jezdne KDX.

6. Ustala się, że po wybudowaniu obwodnicy należy:
   1) zmienić klasę i kategorię drogi wojewódzkiej, klasy technicznej GP, nr 747:
      a) na odcinku od wjazdu do Chodla od strony północnej (z Lublina) do skrzyżowania z drogą

powiatową relacji Chodel – Borzechów – Wilkołaz, nr 2247L powinna stać się drogą gminną w klasie technicznej Z,

b) na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatową relacji Chodel – Borzechów – Wilkołaz, nr 2247L do skrzyżowania z drogą powiatową relacji Poniatowa - Chodel w klasie technicznej Z, nr 2630L powinna stać się drogą powiatową w klasie technicznej L,

c) na odcinku od skrzyżowania obecnej drogi wojewódzkiej 747 z drogą powiatową 2630 L (relacji Poniatowa - Chodel) do skrzyżowania z drogą wojewódzką 833 (Kraśnik - Chodel) i powiatową 2248 L powinna stać się drogą gminną w klasie technicznej L,

d) na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką 833 (Kraśnik - Chodel) kierując się na Opole Lubelskie powinna stać się drogą gminną w klasie technicznej Z;

2) zachować klasy i kategorie dróg powiatowych:
   a) KDZ – P, nr 2630L,
   b) KDZ – P , nr 2248L – przewidziana do klasy Z,
   c) KDL – P, nr 2247L – przewidziana do klasy Z.

7. Dla przyjętych klas i kategorii dróg zakłada się następujące parametry techniczne:
   1) dla drogi głównej ruchu przyśpieszonego oznaczonej symbolem **KDGP- W:**
   a) zachowuje się w planie rezerwę terenu oraz obszary pod skrzyżowania, zjazdy i urządzenia związane z obsługą drogi w liniach regulacyjnych wyznaczonych rysunkiem planu,
   b) parametry techniczne drogi zgodne z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
      – szerokość jezdni 7,00 m,
      – szerokość w liniach rozgraniczających dla przekroju drogowego 25 m i ulicznego 30m;
   c) projektowane niwelety w przekroju podłużnym powinny uwzględniać zróżnicowane ukształtowanie terenu, należy przeprowadzić analizę przyjętych pochyleń w celu zminimalizowania przekształceń krajobrazu z jednoczesnym zachowaniem:
      – należy zachować drożność doliny rzeki Chodelki dla zachowania naturalnego przepływu wód i zapewnienia migracji dziko żyjących zwierząt, prowadząc min. 40% drogi nad doliną na estakadzie,
      – bezkolizyjnego, bezpiecznego i dogodnego dla mieszkańców Chodla, połączenia ruchu kołowego i pieszego między obszarami zainwestowanymi, po obu stronach obwodnicy,
      – maksymalnej ochrony panoramy Chodla w widoku od strony wsi Budzyń (zaniechanie ekstrawaganckich form mostu - estakady);

   2) droga powiatowa oznaczona symbolem **KDZ – P:**
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20,0 m,
   b) szerokość jezdni 6,00 m – poza terenem zabudowanym,
   c) szerokość jezdni 7,00 m – na terenie zabudowanym;

   3) droga powiatowa oznaczona symbolem **KDL – P :**
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0 - 15 m,
   b) szerokość jezdni 5,50 m – poza terenem zabudowanym,
   c) szerokość jezdni 6,00 m – na terenie zabudowanym;

   4) drogi gminne klasy Z oznaczone symbolem **KDZ – G:**
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20,0 m,
   b) szerokość jezdni 6,00 m;

   5) drogi gminne klasy L oznaczone symbolem **KDL – G**
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0 m,
   b) szerokość jezdni 5,5 – 6,0 m – poza terenem zabudowanym;

   6) drogi gminne klasy D oznaczone symbolem **KDD – G**
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m,
   b) szerokość jezdni 5,0 – 6,0 m – poza terenem zabudowanym;

   7) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 5,0 – 10,0 m,
   b) szerokość jezdni 5,50 m lub 3,50 z mijankami – poza terenem zabudowanym,

c) szerokość jezdni 5,00 m lub 3,5 m z mijankami– na terenie zabudowanym;

8) ciągi pieszo jezdne oznaczone symbolem **KDX**
d) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m.

8. Od parametrów technicznych określonych w ust 7, pkt. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 dopuszcza się odstępstwa:
   1) w historycznie wykształconych liniach zabudowy, gdzie utrzymuje się stan istniejący;
   2) w obszarach skrzyżowań, poszerzeń pod zjazdy i wjazdy;
   3) w przypadkach występowania lokalnych utrudnień takich jak trwałe przeszkody (skarpy drogowe);
   4) w przypadkach uzasadnionych w rysunku planu.

9. Ustala się najmniejsze dopuszczalne odległości usytuowania obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jedni:
   1) dla dróg wojewódzkich i powiatowych:
      a) na terenie zabudowy 8,0 m,
      b) poza terenem zabudowy 20,0 m;
   2) dla dróg gminnych:
      a) na terenie zabudowy 6,0 m,
      b) poza terenem zabudowy 15,0 m.

10. Ustala się najmniejsze dopuszczalne odległości usytuowania budynków z pomieszczeniami z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jedni:
   1) dla budynków jednokondygnacyjnych:
      a) dla dróg wojewódzkich i powiatowych 30,0 m,
      b) dla dróg gminnych 15,0 m;
   2) dla budynków wielokondygnacyjnych:
      a) dla dróg wojewódzkich i powiatowych 40,0 m,
      b) dla dróg gminnych 20,0 m.

11. Od odległości podanych w ust. 9 i 10 dopuszcza się odstępstwa określone w rysunku planu, wynikające z istniejącego zainwestowania.

12. Obowiązuje przeprowadzenie następujących badań archeologicznych, przy budowie obwodnicy:
   1) weryfikacji powierzchniowej badań AZP na trasie inwestycji (w terminie wczesnowiosennym), w celu precyzyjnego określenia lokalizacji stanowisk w stosunku do przebiegu sieci;
   2) przedinwestycyjnych wykopaliskowych badań ratowniczych na stanowiskach zlokalizowanych w pasie zajętym pod inwestycję;
   3) wprowadzenie nadzoru archeologicznego dla wszystkich prac ziemnych prowadzonych w ramach realizacji inwestycji, takich jak:
      a) prace związane z budową pasa drogowego, a w szczególności z odhumusowaniem na trasie przebiegu obwodnicy,
      b) prace ziemne przy przebudowie koniecznej infrastruktury technicznej (instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej – sieci nn i telefonicccznej);
   4) na całym obszarze objętym inwestycją, w przypadku stwierdzenia występowania nawarstwień kulturowych, obiektów archeologicznych, reliktów zabudowy i zabytków ruchomych prace należy wstrzymać w celu przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, polegających na zadokumentowaniu odkryć i wyeksploatowaniu obiektów w całości;
   5) na przeprowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie LWKZ w Lublinie.

13. Dla układu rowerowego zakłada się:
   1) utrzymanie istniejących szlaków rowerowych, z uwzględnieniem konieczności zmiany przebiegu szlaku „Dolina Chodelki”, na odcinku kolizji z projektowaną obwodnicą Chodla;
   2) tworzenie ścieżek rowerowych w ramach kształtowania podstawowego układu komunikacyjnego w pasach drogowych dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
   3) ścieżkę rowerową do terenów rekreacyjnych nad zalewem.

§ 10

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej obowiązuje zasada współzależnej realizacji wodociągów i unieszkodliwiania ścieków;
2) utrzymuje się sieci wodociągowe istniejące na obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się ich rozbudowę dla zapewnienia obsługi terenów zabudowy;
3) ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z urządzeń komunalnego systemu wodociągowego Chodla;
4) obowiązuje zasada lokalizacji sieci wodociągowych dla potrzeb obsługi projektowanej i istniejącej zabudowy w ciągach dróg;
5) w przypadku niemożliwości spełnienia warunku określonego w pkt 4 dopuszcza się prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych:

1) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej obowiązuje zasada współzależnej realizacji wodociągów i unieszkodliwiania ścieków;
2) utrzymuje się sieci i urządzenia kanalizacji sanitarnej (w tym teren oczyszczalni) istniejące na obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się ich rozbudowę dla zapewnienia obsługi terenów zabudowy;
3) w celu obsługi projektowanego ośrodka rekreacji i sportu związanego z zalewem ustala się obowiązek budowy kolektora kanalizacyjnego trasowanego przez tereny łąk do istniejącej oczyszczalni;
4) na obszarze objętym opracowaniem plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej sieci przesyłowej komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej w Chodlu;
5) obowiązuje zasada lokalizacji sieci dla potrzeb obsługi terenów zabudowy w ciągach planowanych dróg;
6) w przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w pkt 5 plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
2) utrzymuje się sieci i urządzenia kanalizacji deszczowej istniejące na obszarze objętym planem oraz dopuszcza się ich rozbudowę;
3) dla projektowanej obwodnicy należy przewidzieć odwodnienie rowami otwartymi, którymi wody zostaną odprowadzone po podczyszczeniu do odbiorników naturalnych lub ze względu na konfigurację terenu do basenów odparowujących.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) zakłada się poprawę standardu obsługi cieplnej poprzez rozszerzenie zakresu zastosowania dla celów grzewczych paliw ekologicznie czystych lub energii elektrycznej;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.

5. Zaopatrzenie w gaz:

1) utrzymuje się sieci gazowe i system zaporowo - upustowy istniejące w obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się rozbudowę sieci dla zapewnienia obsługi terenów zabudowy;
2) ustala się możliwość dostępu do infrastruktury gazowniczej w związku z przebudową, pracami włączeniowymi, awariami oraz przyłączeniem nowych odbiorców;
3) zabezpiecza się rezerwę terenową (50,0 m) dla tranzytowej magistrali wysokoprężnej DN 1000, relacji Białoruś (rejon Brześcia) – Słowacja (Kapušany);
4) ustanawia się wzdłuż istniejących gazociągów strefy kontrolowane liczone od osi gazociągu:
   a) dla gazociągu DN 700
      - 50,0 m – dla budynków użyteczności publicznej,
      - 25,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej,
      - 15,0 m – dla zabudowy gospodarczej,

- 37,5 m – dla obiektów zakładów przemysłowych,

b) dla gazociągu DN 500
- 32,5 m – dla budynków użyteczności publicznej,
- 17,5 m – dla zabudowy mieszkaniowej,
- 15,0 m – dla zabudowy gospodarczej;

5) w strefach obowiązuje:
   a) bezwzględny zakaz zabudowy,
   b) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
   c) operator powinien mieć zagwarantowany pas eksploatacyjny o szerokości 6,0 m (po 3,0 m z obu stron gazociągu), w którym nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów,
   d) zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej, możliwość przemieszczania się w obrębie strefy przez operatora sieci gazowej;
6) ustala się zasadę lokalizacji sieci dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach planowanych dróg;
7) w przypadku niemożliwości spełnienia warunku podanego w pkt 6 dopuszcza się prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

5. Zagospodarowanie odpadów:

Plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne punkty tymczasowego gromadzenia odpadów przy zastosowaniu selektywnej, kontenerowej zbiórki oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem objętym planem.
Dla terenów zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działek odpowiednich miejsc pod lokalizację pojemników na odpady.

§11

ZASADY ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. **Elektroenergetyka**

1) Podstawowym źródłem zasilania ośrodka gminnego w Chodlu w energię elektryczną jest GPZ 110/15 kV w Poniatowej. Funkcję zasilania rezerwowego mogą pełnić GPZ-ty w Kraśniku i Opolu Lubelskim;
2) Przez ośrodek gminny w Chodlu przebiega napowietrzna linia magistralna SN-15 łącząca GPZ 110/15 kV w Poniatowej i Kraśniku, zasilająca stacje transformatorowe funkcjonujące w obszarze opracowania;
3) Wskazane w obszarze planu istniejące linie napowietrzne SN-15 kV, utrzymuje się do czasu ich technicznego bądź fizycznego zużycia lub do czasu zaistnienia warunków ekonomicznych dla ich skablowania lub przeniesienia poza obszar intensywnie zabudowany;
4) Do likwidacji – ze względów przestrzenno-urbanistycznych – przeznacza się odcinek linii SN-15 kV na tyłach zabytkowego obiektu sakralnego, na tyłach Urzędu Gminy, wzdłuż cmentarza oraz odcinek linii od ul. Leśnej do istniejącej oczyszczalni. Sposób przebudowy (skablowania) lub likwidacji linii SN-15 kV – w porozumieniu z jej właścicielem – określić winna koncepcja techniczno-przestrzenna;
5) Do czasu przebudowy lub likwidacji wszystkie istniejące linie SN podlegają ochronie i w tym celu ustala się wzdłuż linii pasy - bez zabudowy i trwałych wysokich (powyżej 2 m) nasadzeń - o szerokości 2 x 7,5 m mierzone od osi linii. Wszelka zmiana przeznaczenia terenu pod istniejącymi liniami i związane z tym obostrzenie techniczne linii może odbywać się w porozumieniu z właścicielem linii i na koszt inwestora;
6) Utrzymuje się istniejące w obszarze planu, stacje transformatorowe (2 wnętrzowe, 6 napowietrznych);
7) Zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną zabezpieczone zostanie przez wymianę istniejących w stacjach transformatorów, modernizację (wymianę stacji transformatorowych na małogabarytowe o większej mocy jednostkowej) lub budowę nowych stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
8) Uzbrojenie nowych obszarów budowlanych (obszar VII, VIII, IX i XVII) w sieć niskiego napięcia (nn) należy wykonać w technologii kabli doziemnych nn z wolnostojącymi podwójnymi lub

pojedynczymi złączami kablowo-pomiarowymi zlokalizowanymi na granicy działek w liniach regulacyjnych planowanych dróg. Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną dla linii kablowych - min 1m;

9) Przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.

2. **Telekomunikacja**
   1) Utrzymuje się elektroniczną centralę telefoniczną w Chodlu, która zapewnia obsługę ośrodka w zakresie telefonii przewodowej, połączoną z centralami kablami światłowodowymi, w Kraśniku, Opolu, Poniatowej oraz centralą w Ratoszynie;
   2) W obszarze opracowania utrzymuje się istniejące kable teletechniczne do dalszej eksploatacji, poza wskazanymi do likwidacji lub przebudowy;
   3) Utrzymuję się istniejący maszt telefonii komórkowej;
   4) Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

3. Zakaz realizacji sieci napowietrznych.

4. Planowane uzbrojenie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy lokalizować w liniach regulacyjnych ulic.

5. W przypadku niemożliwości spełnienia warunku zawartego w ust. 4 dopuszcza się prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

6. Przy projektowaniu i budowie nowych linii elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy szczególne, określające warunki przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci oraz w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym.

7. Zakazy zabudowy wprowadzone przez ustalenia szczegółowe nie dotyczą urządzeń z zakresu łączności publicznej.

8. Zakazy zamknięcia uciążliwości oddziaływania do granic własności inwestora wprowadzone przez ustalenia szczegółowe nie dotyczą urządzeń z zakresu łączności publicznej.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 12

Obszar I – Historyczne Centrum
Funkcja wiodąca: Ośrodek Gminny, mieszkalnictwo
Funkcja towarzysząca: usługi kultury,
zdrowia,
oświaty,
administracji,
handlu,
rzemiosła,
gastronomii

1. W zakresie zagospodarowania obszaru:
   1) obowiązuje podporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego, priorytetowi ochrony wartości kulturowych co oznacza:
      a) zachowanie układu urbanistycznego i sieci ulic historycznie wykształconych z utrzymaniem szerokości w istniejących liniach regulacyjnych,
      b) dla terenu rynku i przylegających ulic w granicach wskazanych na rys. planu, obowiązuje opracowanie projektu rewitalizacji (główna przestrzeń publiczna w Chodlu) stanowiącego kompleksowy elaborat uwzględniający jednorodność rozwiązań projektowych dla wskazanego obszaru – zarówno architektury, rozwiązań komunikacyjnych (ulice, ciągi piesze), nawierzchni, terenów zieleni urządzonej, małej architektury, itp. Przewidziane w ramach projektu rewitalizacji działania powinny być podzielone na lata i zakres przedmiotowy, w celu umożliwienia jego etapowej realizacji,
      c) działania rewitalizacji rynku i terenów przyległych należy utrzymać w charakterze małomiasteczkowej zabudowy utrzymując jej skalę i podziały własnościowe,
      d) zachowanie rynku w obecnym obrysie,
      e) wyłączenie z ruchu kołowego części uliczek wokół rynku, przy zapewnieniu dojazdu do posesji z uliczek tylnych,
      f) parkowanie tylko w miejscach przeznaczonych do tego celu planem,
      g) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych,
      h) dla usług zlokalizowanych w parterach zwartej zabudowy pierzejowej wokół rynku i przyległych ulic nie obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na własnej działce, przeznaczonych dla obsługi klientów,
      i) wyklucza się budowę obiektów typu domki campingowe, prowizoryczne altany ogródków działkowych, barakowozy, kontenery, blaszaki, itp.;
   2) obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem;
   3) obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   4) dopuszcza się budowę jednego budynku gospodarczego przeznaczonego dla potrzeb własnych, parterowego o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych, o kącie połaci $30^o – 40^o$.
2. W zakresie kształtowania zabudowy:
   1) nowa zabudowa w pierzejach rynkowych i terenach przyległych w charakterze uzupełniającej „plombowej” oraz projektowane rozbudowy (drugie kondygnacje i poddasza użytkowe), winna nawiązywać skalą i charakterem do budynków typowych dla Chodla i nie przekraczać wysokości zabudowy istniejącej;
   2) polepszając standardy użytkowe należy respektować zasady ochrony wartości kulturowych w odniesieniu do sposobu kształtowania elewacji (tradycyjne osiowe podziały, kąty spadku połaci dachowych, formy stolarki okiennej i drzwiowej). Charakter budynków należy utrzymać w konwencji zabudowy małomiasteczkowej: proporcje stolarki okiennej utrzymanej w pionie z podziałem szczeblinkowym na mniejsze pola (unikanie dużych przeszkleń);
   3) obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych: naturalne tynki, drewno – wyklucza się stosowanie okładzin z sidingu terrakoty, płytek gresowych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych jako elementów ahistorycznych.

3. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązuje:
   1) stosowanie wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   3) w obrębie przestrzeni publicznych wprowadza się obowiązek ochrony, a w razie konieczności rewaloryzacji i uzupełnień zieleni wysokiej i średniej;
   4) ustala się obowiązek kształtowania od strony doliny Chodelki pasa zieleni średniej, który ma pełnić rolę biologicznego buforu sanitarnego w strefie przyrzecznej i stanowić pożądaną (właściwą) oprawę krajobrazową historycznego miasteczka;
   5) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
5. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **I/1 MN**
      I/3 MN
      I/16 MN
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy istniejących budynków,
      – utrzymuje się istniejący podział na działki budowlane z możliwością ich scalania w celu uzyskania większej powierzchni zabudowy,
      – wielkość łącznej powierzchni zabudowy (budynek mieszkalny i gospodarczy) w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%, przy zachowaniu minimum 30% udziału terenu biologicznie czynnego,
      – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
      – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane, dopuszcza się wtórny podział działki jak oznaczono na rysunku planu w terenie I/3 MN,
      – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji
      – utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,
      – w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni w rzucie poziomym dachu,
      – dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°;

   2) **I/2U,UG,UH**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, nieuciążliwe, usługi gastronomii i handlu
   b) Zasady zagospodarowania:
      – obowiązuje zamknięcie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
      – utrzymanie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy bądź wymiany na nową zabudowę,
      – wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%, przy zachowaniu minimum 40% udziału terenu biologicznie czynnego,
      – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
      – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji– utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,
      – w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
      – dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do

5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°;

3) **I/4U,UH**

a) Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, nieuciążliwe, usługi handlu

b) Zasady zagospodarowania:
- obowiązuje zamknięcie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
- utrzymanie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy bądź wymiany na nową zabudowę,
- wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%, przy zachowaniu minimum 20% udziału terenu biologicznie czynnego,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
- przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji– utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,
- w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
- dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) **I/5 KS**

a) Przeznaczenie terenu: zespół garażowy, zieleń urządzona

b) Zasady zagospodarowania:
- dopuszcza się wymianę boksów garażowych i ich remonty w sposób zapewniający przyjęcie jednolitej formy architektonicznej, uwzględniającej kolorystykę, wysokość garaży i spadki dachów oraz ich pokrycie,
- od strony zabudowy mieszkaniowej (I/6 MN,U, I/7 MN,U) należy wydzielić pas terenu o szer. 5,0 m – droga dojazdowa do posesji i garaży;

5) **I/6 MN,U**

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową

b) Zasady zagospodarowania:
- obowiązuje zamknięcie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
- dopuszczenie lokalizacji w zabudowie mieszkaniowej usług nieuciążliwych warunkuje się tym, że nie będą one ograniczać możliwości realizacji podstawowych funkcji terenu na sąsiednich działkach,
- utrzymanie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy bądź wymiany istniejących budynków ,
- wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki (budynek mieszkalny i gospodarczy) w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%, przy zachowaniu minimum 40 % udziału terenu biologicznie czynnego,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
- przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji – utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,
- w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
- dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°.

d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie MN,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) **I/7 MN,U**
a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie istniejącej zabudowy pierzejowej wzdłuż rynku oraz historycznego podziału własnościowego, zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
– obowiązuje zamknięcie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
– dopuszczenie lokalizacji w zabudowie mieszkaniowej usług nieuciążliwych warunkuje się tym, że nie będą one ograniczać możliwości realizacji podstawowych funkcji terenu na sąsiednich działkach.
c) Zasady kształtowania zabudowy:
– dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
– zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych do gzymsu wieńczącego nie przekraczającego wysokości od terenu przy wejściu do budynku jak w istniejących kamienicach przyrynkowych;
– dachy dwuspadowe z kalenicą równoległą do pierzei rynku o kącie nachylenia do 40°,
– w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym.
d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie MN,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) **I/8 MN,U**
I/12 MN,U
a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług
b) Zasady zagospodarowania:
– bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie ustanawia się zakaz utrwalania istniejącej zabudowy,
– obowiązuje zamknięcie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
– dopuszczenie lokalizacji w zabudowie mieszkaniowej usług nieuciążliwych warunkuje się tym, że nie będą one ograniczać możliwości realizacji podstawowych funkcji terenu na sąsiednich działkach,
– utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy bądź wymiany na nową,
– wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki (budynek mieszkalny i gospodarczy) w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%, przy zachowaniu minimum 40 % udziału terenu biologicznie czynnego,
– zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane
c) Zasady kształtowania zabudowy:
– przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji – utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,
– w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
– dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°.
d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie MN,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) **I/9A ZP**
I/9B ZP

a) Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – pas zieleni izolującej,
b) Zasady zagospodarowania:
– od strony rzeki wydziela się pas terenu zgodnie z rysunkiem planu o funkcji zieleni izolującej,
– zakaz utrwalania istniejącej zabudowy oraz zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

9) **I/10 UK**

a) Przeznaczenie terenu: kapliczka M.B. przy dawnej przeprawie przez rzekę
b) Zasady zagospodarowania:
– obejmuje się planistyczną ochroną figurę M.B. wraz z towarzyszącą zielenią,
– obowiązują odpowiednie zasady ochrony określone w §5;

10) **I/11 KSp**

a) Przeznaczenie terenu: przystanek autobusowy dla środków komunikacji publicznej
b) Zasady zagospodarowania:
– należy opracować kompleksowy projekt zagospodarowania terenu uwzględniający ustalenia zawarte w § 6 i § 8,
– nawierzchnię miejsc parkingowych należy projektować jako powierzchnie nieprzepuszczalne, nakaz neutralizacji wody z nawierzchni za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych,
– dopuszcza się wydzielenie chodników;

11) **I/13 ZP**

a) Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, towarzysząca obiektom sakralnym
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

12) **I/14 UK**

a) Przeznaczenie terenu: zespół kościoła parafialnego
b) Zasady zagospodarowania:
– zespół kościoła parafialnego w Chodlu obejmujący: kościół parafialny p.w. Trójcy Świętej i Narodzenia NMP wzniesiony około połowy XVI w., przebudowany na początku XVII stulecia wraz z ruchomościami, ogrodzeniem cmentarza kościelnego z trójprzęsłową bramką i kapliczkami oraz drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego na terenach tzw. „Góry Matkowej" podlega ochronie konserwatorskiej na mocy wpisu do rejestru zabytków pod nr A/142,
– obowiązują odpowiednie zasady ochrony określone w §5,
– zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
– należy zapewnić min. 10 miejsc parkingowych,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

13) **I/15 MW,UK**

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa – plebania,
Dopuszcza się: usługi towarzyszące funkcji sakralnej.
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane
– należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 2 mieszkańców.
c) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie MW,UK utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe zgodnie z przepisami szczególnymi;

14) **I/17 U,MN**

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa: handel, gastronomia, usługi kultury
Dopuszcza się: wprowadzenie funkcji uzupełniającej – mieszkaniowej

b) Zasady zagospodarowania:
- ze względu na dawną funkcję zajazdu z 1893 r., rozbudowanego od pn. 1929 r., ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie zasady ochrony określone w §5,
- w trakcie remontu budynku obowiązuje przywrócenie zewnętrznej formy budynku zajazdu zgodnie z zachowaną ikonografią, odtworzenie dawnych podziałów okiennych i drzwiowych oraz ujednolicenie kolorystyki elewacji oraz geometrii dachu,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.

c) Ochrona przed hałasem:
- ustala się na terenie U,MN utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami szczególnymi;

15) **I/18 UK,ZP**

a) Przeznaczenie terenu: rynek – główna przestrzeń publiczna

b) Zasady zagospodarowania:
- obowiązuje sporządzenie projektu rewitalizacji uwzględniającego: dominantę – kościół p.w. Świętej Trójcy; wyeksponowanie d. zajazdu; zachowanie trapezowatego kształtu rynku, utrzymanego na jednym poziomie; jednorodność rozwiązań projektowych dla elementów małej architektury – ławki, kosze na odpadki, oświetlenie, murki łańcuchy, donice, itp.; ustalenia ogólne zawarte w § 6 i 8; ustalenia dla obszaru I zawarte w § 12,
- zakaz: lokalizacji zabudowy kubaturowej i tymczasowej, grodzenia terenu, poza wydzieleniem placu zabaw, zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
- dopuszcza się utrzymanie placu zabaw – kształtowanego w charakterze ogródka jordanowskiego. Urządzenia do zabaw wykonane z naturalnych materiałów (drewno, liny, kamień, itp., wyklucza się formy plastykowe o jaskrawej kolorystyce). Nawierzchnia w obszarze ogródka – w kolorystyce naturalnej spójnej z nawierzchnią w obszarze płyty rynku, bezpieczna.

16) **I/19 MN,U**
I/20 MN,U
I/21 MN,U
I/23 MN,U

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług

b) Zasady zagospodarowania:
- obowiązuje zamknięcie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
- dopuszczenie lokalizacji w zabudowie mieszkaniowej usług nieuciążliwych wskazuje się tym, że nie będą one ograniczać możliwości realizacji podstawowych funkcji terenu na sąsiednich działkach,
- utrzymanie istniejącej zabudowy pierzejowej wzdłuż rynku oraz historycznego podziału własnościowego
- dla terenu oznaczonego symbolem I/20 MN,U obowiązuje zachowanie zabudowy parterowej ze względu na ekspozycję zabytkowego kościoła,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
- dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków (za wyjątkiem terenu 20 MN,U) do dwóch kondygnacji nadziemnych do gzymsu wieńczącego nie przekraczającego wysokości od terenu przy wejściu do budynku jak w istniejących kamienicach przyrynkowych z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
- dachy dwuspadowe z kalenicą równoległą do pierzei rynku o kącie nachylenia do 45°,
- w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym.

d) Ochrona przed hałasem:
- ustala się na terenie MN,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami szczególnymi;

17) **I/22 U**

a) Przeznaczenie terenu: usługi publiczne

b) Zasady zagospodarowania:
- utrzymanie stanu istniejącego;

18) **I/24 KX**
I/25 KX

a) Przeznaczenie terenu: ogólnodostępny ciąg pieszy, d. „miedzuch”
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– ochrona nawierzchni bruku w terenie I/25 KX;

19) **I/ 26 KX**

a) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy, przestrzeń publiczna
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie istniejących szerokości w liniach rozgraniczających terenu,
– teren wyłączony z ruchu pojazdów, dopuszcza się ruch kołowy jedynie w sytuacjach interwencji służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ludzi;

20) **I/ 27 KDX**

a) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie istniejących szerokości w liniach rozgraniczających terenu,
– teren wyłączony z ruchu pojazdów, dopuszcza się ruch kołowy jedynie w związku z uroczystościami kościelnymi bądź w sytuacjach interwencji służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ludzi;

21) **I/ 28 KDD**
I/ 29KDD
I/ 30 KDD

a) Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji, gminne drogi dojazdowe
b) Zasady zagospodarowania:
– ze względu na wykształconą historycznie zabudowę pierzejową utrzymanie istniejących szerokości w liniach rozgraniczających terenów KDD;

22) **I/ 31 KS**

a) Przeznaczenie terenu: zespół ogólnodostępnych parkingów, zieleń urządzona
b) Zasady zagospodarowania:
– zespół parkingów do 100 miejsc postojowych,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi,
– nawierzchnię miejsc parkingowych należy projektować jako powierzchnie nieprzepuszczalne, nakaz neutralizacji wody z nawierzchni za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych,
– od strony terenu XIII/1 UO,US należy wprowadzić pas niskiej lub średniowysokiej zieleni izolującej – szerokość pasa min. 1,5 m,
– w zagospodarowaniu parkingu nakazuje się urządzenie min. 600m^2 zieleni urządzonej izolującej bloki miejsc postojowych, nie wliczając zieleni izolującej od strony terenu XIII/1UO,US.

§13

Obszar IIA – Dolina Chodelki - zakola

Funkcja: korytarz ekologiczny, dolina rz. Chodelki

1. W zakresie zagospodarowania obszaru:
   1) obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;
   2) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy kubaturowej;
   3) zakaz naruszania naturalnego przebiegu koryta rz. Chodelki;
   4) zachowanie charakteru dna doliny rzecznej z udziałem zieleni łęgowej i olsowej;
   5) systematyczna konserwacja rowów melioracyjnych w celu konieczności utrzymania ich drożności,
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) obowiązują ustalenia ogólne dotyczące dolinnych korytarzy ekologicznych i ochrony obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określone w § 4;

2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **IIA/1 ZŁ**
   a) Przeznaczenie terenu: korytarz ekologiczny, dolina rzeki, łąki
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego,
      – teren znajduje się w strefie ekspozycji krajobrazowej kościoła p.w. Świętej Trójcy,
      – zakaz wprowadzania zieleni wysokiej;

   2) **IIA/2 WS**
   a) Przeznaczenie terenu: koryto rzeki
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego, w tym meandrującego koryta rzeki
      – wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego;

   3) **IIA/3 ZŁ, WS**
   a) Przeznaczenie terenu: korytarz ekologiczny, dolina rzeki, łąki, stawy
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – dopuszcza się utrzymanie istniejących stawów wskazanych w rysunku planu,
      – wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego,
      – ustanawia się ochronę planistyczną dla fragmentu projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego, w granicach określonych rysunkiem planu; obowiązuje zakaz naruszania stosunków wodnych i niszczenia zbiorowisk roślinnych.

§14

Obszar IIB – Dolina Chodelki - łęgi

Funkcja: korytarz ekologiczny, dolina rz. Chodelki

1. W zakresie zagospodarowania obszaru:
   1) obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;
   2) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy kubaturowej;
   3) obowiązuje zapewnienie stabilizacji istniejącej struktury ekologicznej polegającej na zapobieganiu sukcesji ekologicznej poprzez utrzymanie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu, ze względów krajobrazowych (otwarcie widokowe na historyczne centrum i w kierunku przeciwnym tj. ku północnemu wschodowi) i przyrodniczych (wartościowe ekosystemy);
   4) obowiązuje zachowanie charakteru dna doliny rzecznej z dużym udziałem zieleni łęgowej i olsowej unikając nasadzeń obcych warunkom siedliskowym;
   5) obowiązuje systematyczna konserwacja rowów melioracyjnych w celu konieczności utrzymania drożności;
   6) zakaz naruszania naturalnego przebiegu koryta rz. Chodelki;
   7) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 pkt 5, dotyczące zasad zagospodarowania w strefach ochronnych gazociągów o DN 500 i DN 700.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) obowiązują ustalenia ogólne dotyczące dolinnych korytarzy ekologicznych i ochrony obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określone w § 4;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **IIB/1 ZŁ**
   a) Przeznaczenie terenu: korytarz ekologiczny – dolina rz. Chodelki, łąki
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,

– wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego,
– zakaz wprowadzania zieleni wysokiej;

2) **IIB/2 K**
a) Przeznaczenie terenu: oczyszczalnia ścieków
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– strefa uciążliwości oczyszczalni winna zamykać się w granicach działki,
– wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego;

3) **IIB/3 WS**
a) Przeznaczenie terenu: koryto rzeki
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego w tym meandrującego koryta rzeki,
– wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego;

4) **IIB/4 ZŁ**
a) Przeznaczenie terenu: korytarz ekologiczny – dolina rz. Chodelki, łąki
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego, utrzymanie istniejących stawów wskazanych w rysunku planu,
– wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego,
– utrzymanie istniejących stawów wskazanych w rysunku planu;

5) **IIB/5 K**
a) Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków wraz z urządzeniami towarzyszącymi
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego;

6) **IIB/6 KDW**
a) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, dojazd do istniejącej przepompowni
b) Zasady zagospodarowania:
– droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do istniejącej przepompowni o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0m,
– prowadzenie drogi z uwzględnieniem przepustu w miejscu rowu melioracyjnego,
– plac manewrowy o wymiarach min. 12,0m x 12,0m,
– nawierzchnia utwardzona - nieprzepuszczalna,
– nakaz neutralizacji wody z nawierzchni substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych za pomocą separatorów.

§15

Obszar II C – Dolina Chodelki - stawy
Funkcja: korytarz ekologiczny, dolina rz. Chodelki
1. W zakresie zagospodarowania obszaru:
1) obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;
2) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy kubaturowej;
3) budowa i użytkowanie stawów zgodnie z pozwoleniami wodno prawnymi;
4) obowiązuje zapewnienie stabilizacji istniejącej struktury ekologicznej polegającej na zapobieganiu sukcesji ekologicznej poprzez utrzymanie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu, ze względów krajobrazowych (otwarcie widokowe na historyczne centrum i w kierunku przeciwnym tj. ku północnemu wschodowi) i przyrodniczych (wartościowe ekosystemy);
5) zakaz naruszania naturalnego przebiegu koryta rz. Chodelki i zasypywania starorzeczy;
6) systematyczna konserwacja rowów melioracyjnych w celu konieczności utrzymania drożności;
7) zachowanie rezerwy terenu pod gazociąg 1000 DN wraz ze strefą ochronną, zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 10.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) obowiązują ustalenia ogólne dotyczące dolinnych korytarzy ekologicznych i ochrony obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określone w § 4;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **IIC/1 ZŁ**
      IIC/2 ZŁ
   a) Przeznaczenie terenu: korytarz ekologiczny – dolina rz. Chodelki, łąki
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego, utrzymanie istniejących stawów wskazanych w rysunku planu,
      – wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego;

   2) **IIC/3 WS**
   a) Przeznaczenie terenu podstawowe: projektowane stawy hodowlane
   b) Zasady zagospodarowania:
      – wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego,
      – dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury w postaci: drewnianych pomostów, stanowisk do wędkowania,
      – dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele służące rekreacji w powiązaniu z terenami nad zalewem w obszarze XIVB;

   3) **IIC/4 WS**
   a) Przeznaczenie terenu: projektowane stawy rybne
   b) Zasady zagospodarowania:
      – wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego,
      – ze względu na bliskie sąsiedztwo z użytkiem ekologicznym w obszarze XVIII zakazuje się wykorzystania terenu do celów związanych z rekreacją;

   4) **IIC/5 WS**
   a) Przeznaczenie terenu: koryto rzeki
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego w tym meandrującego koryta rzeki,
      – wszystkie prace związane ze zmianą ukształtowania terenu na gruntach przyległych do koryta rzeki wymagają pozwolenia wodno – prawnego;

   5) **IIC/6 ZL**
   a) Przeznaczenie terenu: las
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie istniejącego lasu,
      – obowiązek gospodarowania zasobami leśnymi zgodnie z planem urządzania lasu,
      – zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
      – obowiązują ustalenia ogólne § 4 ust.4.

§16

Obszar III – ul. Strażacka
Funkcja: mieszkalnictwo, usługi
1. W zakresie zagospodarowania obszaru i kształtowania zabudowy obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy w tym strefy ochronnej od cmentarza oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalonych niniejszym planem;
   2) zachowanie układu urbanistycznego i sieci ulic historycznie wykształconych z utrzymaniem szerokości w istniejących liniach regulacyjnych;

3) dopuszcza się rozbiórkę zdegradowanych budynków mieszkalnych i gospodarczych z możliwością lokalizacji w ich miejscu nowych budynków; należy utrzymać charakter małomiasteczkowej zabudowy zachowując jej skalę.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) w zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   3) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **III/1 U**
   a) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej związanej z obsługą cmentarza (dom pogrzebowy, produkcja nagrobków, sprzedaż funeralii, itp.)
   b) Zasady zagospodarowania:
      – wyklucza się lokalizację usług związanych z zakładami produkującymi artykuły żywności, żywieniem zbiorowym, bądź zakładów przechowujących artykuły spożywcze,
      – obowiązuje zamknięcie oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
      – dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę lub wymianę na nową ze zmianą funkcji na usługową,
      – wielkość łącznej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%, przy zachowaniu minimum 40 % udziału terenu biologicznie czynnego,
      – wskaźnik intensywności zabudowy 0,5
      – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji – utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,
      – skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
      – w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
      – dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°;

   2) **III/2 MN**
      III/3 MN
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę lub wymianę na nowe,
      – w terenie III/2 MN zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane, w terenie III/3 MN dopuszcza się możliwość wtórnego podziału zgodnie z rysunkiem planu,
      – wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%, przy zachowaniu minimum 60 % udziału terenu biologicznie czynnego,
      – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
      – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji – utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,

– w przypadku adaptacji poddaszy na cele użytkowe, powierzchnia lukarn nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
– skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
– dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°;

3) **III/4 UK,ZP**
a) Przeznaczenie terenu: przestrzeń publiczna, skwer z pomnikiem
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego;

4) **III/5 U,MN**
a) Przeznaczenie terenu: usługi handlu z towarzyszącą funkcją mieszkaniową
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku wykluczając rozbudowę w kierunku ulicy Partyzantów, symbol KDG-W 747
– wielkość łącznej powierzchni zabudowy terenu do 40%, przy zachowaniu minimum 40% udziału terenu biologicznie czynnego,
– minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny oraz 25m^2 powierzchni usługowej,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
c) Zasady kształtowania zabudowy:
– zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych do gzymsu wieńczącego nie przekraczającego wysokości od terenu przy wejściu do budynku jak w istniejącym budynku.
d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie U,MN utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) **III/6 RZ**
a) Przeznaczenie terenu: naturalne zakrzaczenia i zadarnienia,
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
– zakaz wprowadzania zieleni wysokiej;

6) **III/7 EE**
a) Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa
b) Zasady zagospodarowania:
– wnętrzowa, wolnostojąca stacja transformatorowa,
– dopuszcza się lokalizację stacji 1,5 od granicy terenu sąsiedniego;

7) **III/8 KSp**
a) Przeznaczenie terenu: ogólnodostępny parking
b) Zasady zagospodarowania:
– od strony południowej (teren III/6 RZ) i zachodniej (teren III/3 MN) obowiązuje wprowadzenie pasa niskiej zieleni izolującej (szerokości min. 3,5 m),
– nawierzchnię miejsc parkingowych należy projektować jako powierzchnie nieprzepuszczalne, nakaz neutralizacji wody z nawierzchni substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych za pomocą separatorów,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi,
– dopuszcza się wydzielenie chodników;

8) **III/9 KDW**

a) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna

b) Zasady zagospodarowania:

– szerokoś w liniach regulacyjnych min. 5,0 m;

9) **III/10 KDD**
III/11 KDD
III/12 KDD

a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa

b) Zasady zagospodarowania:

– utrzymanie stanu istniejącego,

– ze względu na wykształconą historycznie zabudowę pozostawia się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;

10) **III/13 KX**

a) Przeznaczenie terenu: istniejący ciąg funkcjonalny umożliwiający dostęp na teren cmentarza oraz prace naprawcze przy ogrodzeniu.

b) Zasady zagospodarowania:

– szerokość ciągu funkcjonalnego w istniejących liniach regulacyjnych.

§17

Obszar IV – Cmentarz Rzymsko-Katolicki

Funkcja: cmentarz parafialny

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;
   2) zachowanie kompozycji istniejącego zabytkowego cmentarza;
   3) dopuszcza się lokalizację grobowców w formie ossarium i kolumbarium;
   4) dopuszcza się urządzenie lapidarium.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni wysokiej;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **IV/1 ZCc**
      IV/2 ZCc
   a) Przeznaczenie terenu: cmentarz grzebalny
   b) Zasady zagospodarowania:
      – teren IV/1ZCc,cmentarz parafialny założony w 1798 r. na terenach tzw. „Góry Matkowej” podlega ochronie konserwatorskiej na mocy wpisu do rejestru zabytków (A/1016) na działkach oznaczonych na rysunku planu nr 799 i nr 798,
      – ochronie podlega całość założenia: skala, regularność układu osiowego, mur cmentarny, główna aleja cmentarna stanowiąca fragment dawnej drogi do Jeżowa zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu,
      – obejmuje się ochroną planistyczną zachowane nagrobki z XIX i pocz. XX w.: Dionizego Trzcińskiego (po 1865), Rodziny Mazurkiewiczów (po 1867), Rodziny Siekluckich (po 1874), Józefa Kwiatkowskiego (1884), Anieli Woźniakowskiej (po 1889), Sabina Truszkowskiego (po 1891), Michała Wyleżyńskiego (po 1892), Walentego i Magdaleny Majchrowskich (po 1895), Bolesława Piaseckiego (po 1909), Grobowiec Rzepczyńskich,
      – należy wykonać dodatkowe wejście na cmentarz od strony placu targowego, pełniącego zamienni funkcje parkingu dla cmentarza
      – całość wymaga uporządkowania i uczytelnienia układu alejek cmentarnych,
      – przylegający do muru cmentarnego, przy bramie głównej budynek gospodarczy do zachowania z możliwością przystosowania do innych funkcji związanych z obsługą cmentarza (np. sanitariaty).

   2) **IV/3 ZCc**
   a) Przeznaczenie terenu: poszerzenie istniejącego cmentarza grzebalnego
   b) Zasady zagospodarowania:

– przed sporządzeniem projektu zagospodarowania terenu obowiązuje przeprowadzenie badań hydrologicznych i geologicznych określających dopuszczalną głębokość pochówków,
– należy zachować podstawowe cechy naturalnego ukształtowania terenu z uwzględnieniem zagrożenia erozją wodną,
– teren należy projektować jako teren zieleni o założeniu parkowym,
– projekt zagospodarowania terenu ma uwzględniać kontynuację istniejącego cmentarza w zakresie układu dróg prowadzących do pól grzebalnych, osi kompozycyjnych oraz przepisy szczególne,
– teren należy trwale ogrodzić w sposób estetyczny, kontynuując wzór istniejącego wapiennego ogrodzenia – biały wapień z elementami ceglanymi.

§ 18

Obszar V – Targowisko, OSP
Funkcja: usługi

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych w sposób zorganizowany z zapewnieniem ich podczyszczania w separatorach;
   2) ustala się obowiązek kształtowania od strony doliny Chodelki pasa zieleni, w postaci naturalnych skupin krzewów, odpowiadającym wymaganiom siedliskowym celem ochrony stanu sanitarnego wód płynących i płytkich gruntowych w dolinie Chodelki;
   3) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **V/1 UH,KSp**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi handlu – targowisko gminne, parking – także do obsługi cmentarza
   b) Zasady zagospodarowania:
      – teren należy uporządkować i zagospodarować w estetyczny sposób (nawierzchnia, mała architektura, zieleń),
      – zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem zaplecza sanitarnego i stałych straganów,
      – w strefie 50,0 m od cmentarza zakaz handlu artykułami żywności; strefę lub jej część przeznacza się pod parking służący do obsługi targowiska oraz cmentarza,
      – zakaz grodzenia terenu parkingu,
      – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane
      – dopuszcza się wykorzystanie terenu w celach organizowania imprez publicznych wystaw, pokazów, oraz zawodów i imprez strażackich – w powiązaniu z terenem V/2 UI,
      – nakaz urządzenia szpaleru zieleni wysokiej lub żywopłotu, izolującej teren targowiska od cmentarza parafialnego
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 10 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni usługowej,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

   2) **V/2 UI**
   a) Przeznaczenie terenu: Ochotnicza Straż Pożarna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy istniejącego budynku,
      – wielkość łącznej powierzchni zabudowy terenu do 40%, przy zachowaniu minimum 50 % udziału terenu biologicznie czynnego,
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni usługowej,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – wysokość zabudowy max. 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku,

– ze względu na specyficzną funkcję obiektu nie określa się pozostałych parametrów dla kształtowania zabudowy;

3) **V/3 U**

a) Przeznaczenie terenu: wytwórnia wody mineralnej

b) Zasady zagospodarowania:

– utrzymanie stanu istniejącego,

– minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni usługowej,

– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) **V/4 KDW**

a) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,

b) Zasady zagospodarowania:

– szerokość drogi w istniejących liniach regulacyjnych.

§19

Obszar VI – Centrum Administracyjne Ośrodka Gminnego

Funkcja wiodąca: usługi administracji, służby zdrowia, kultury

Funkcja towarzysząca: mieszkalnictwo, usługi nieuciążliwe

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **VI/1 UH, UR, UG**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, handel, rzemiosło, gastronomia
   b) Zasady zagospodarowania:
   – w strefie 50,0 m od granicy cmentarza wyklucza się lokalizację usług związanych z zakładami produkującymi artykuły żywności, żywieniem zbiorowym, bądź zakładów przechowujących artykuły spożywcze,
   – obowiązuje ograniczenie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
   – dopuszcza się scalanie i wtórny podział działek o wielkości: min. 2000 m^2 – dla działalności produkcyjno – usługowej, min. 1500 m^2 – dla usług komercyjnych,
   – szerokość frontu nowowydzielanej działki min. 25,0 m,
   – wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%, przy zachowaniu minimum 40 % udziału terenu biologicznie czynnego,
   – dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej,
   – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
   – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
   – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
   – wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
   – poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
   – rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°,
   – skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu;

   2) **VI/2 MN**
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:

– utrzymanie stanu istniejącego,
– uporządkowanie zabudowy gospodarczej, zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych tj.: blaszanych garaży, barakowozów itp.,
– należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny;

3) **VI/3 UZ,MN**
a) Przeznaczenie terenu: usługi zdrowia z towarzyszącą funkcją mieszkaniową
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego z możliwością rozbudowy,
– wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%, przy zachowaniu minimum 40 % udziału terenu biologicznie czynnego,
– ochrona istniejącego drzewostanu,
– wskaźnik intensywności zabudowy 0,6,
– minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny oraz 25m^2 powierzchni usługowej,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
c) Zasady kształtowania zabudowy:
– przy rozbudowie budynków istniejących obowiązuje utrzymanie linii gzymsu wieńczącego, podziałów okiennych, kontynuacja kształt dachu budynku istniejącego,
– obowiązuje zharmonizowanie części dobudowanej z architekturą budynku istniejącego.
d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie UZ,MN utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) **VI/4 UA,UC,ZP,EE**
a) Przeznaczenie terenu: Usługi administracji i kultury - przestrzeń publiczna
b) Zasady zagospodarowania:
– ochronie na mocy ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega budynek d. remizy strażackiej – dla którego ustanawia się obowiązek przywrócenia pierwotnej bryły budynku poprzez rozbiórkę późniejszej przybudówki,
– istniejący budynek – siedziba Urzędu Gminy do pozostawienia bez zmian bryły architektonicznej,
– zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
– linie napowietrzne SN należy skablować; utrzymanie stacji transformatorowej wskazanej na rysunku planu EE,
– w miejscu określonym rysunkiem planu, możliwość zlokalizowania nowego budynku o funkcji Gminnego Ośrodka Kultury dla którego dopuszcza się funkcję uzupełniającą GOK jako punkt obsługi turystyki, dla którego należy opracować kompleksowy projekt zagospodarowania terenu uwzględniający wytyczne:
– pomiędzy ul. Strażacką, a budynkiem GOK należy zaaranżować plac przedwejściowy – wyłączony z ruchu kołowego – stanowiący ogólnodostępną przestrzeń publiczną
– lokalizacja głównego wejścia od strony ulicy Strażackiej,
– należy starannie opracować aranżację placu w zakresie nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury i oświetlenia, „letni ogródek kawiarniany" przy GOK, stoliki do gier np. szachy, przestrzeń do urządzenia wystaw plenerowych oraz innych funkcji towarzyszących GOK,
– wielkość łącznej powierzchni zabudowy terenu nie może przekroczyć 30%, przy zachowaniu minimum 50 % udziału terenu biologicznie czynnego.
– minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
c) Zasady kształtowania zabudowy dla budynku o funkcji Gminnego Ośrodka Kultury:
– powierzchnia zabudowy do 300 m^2,
– wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość budynku do 7,5 m przy dachu płaskim i 9,0 m do kalenicy dachu w wypadku umieszczenia drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym,
– dopuszcza się zlokalizowanie garaży w podpiwniczeniu,

– nie stawia się wymogu określonego kształtu dachu dopuszczając zarówno architekturę nawiązującą do wzorów historycznych (vide: d. remiza strażacka) jak i bryłę współczesną – prostą w wyrazie, lecz utrzymaną w skali zespołu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
– wejście na poziom parteru bezpośrednio z terenu, bez stopni i pochylni dla osób niepełnosprawnych.

§ 20

Obszar VII – Osiedle Ściegiennego

Funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem;
   2) zakaz zabudowy w odległości min. 12,0 m od lasu.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   3) ustala się obowiązek ochrony i zapewnienia właściwego stanu sanitarnego i zdrowotnego istniejącego drzewostanu leśnego;
   4) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednia przepisy ogólne, określone w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **VII /1 MN**
      VII /2MN
      VII /3 MN
      VII /4 MN
      VII /5MN
      VII /6 MN
      VII /7MN
      a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
      b) Zasady zagospodarowania:
         – utrzymanie zabudowy istniejącej i podziałów własnościowych,
         – uporządkowanie zabudowy gospodarczej, zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych tj.: blaszanych garaży, barakowozów, kontenerów itp.,
         – możliwość scalania oraz wtórnego podziału działek budowlanych i uzupełnienia zabudową w miejscach wskazanych w rysunku planu na zasadach ogólnych zawartych w § 7, ust. 4 pkt 2 lit.”a”,
         – dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków,
         – docelowo obowiązuje skablowanie napowietrznych linii SN i NN,
         – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.
      c) Zasady kształtowania zabudowy: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, ust. 4 pkt 2 lit. „b”;

   2) **VII /8 MN**
      VII/9MN
      a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
      b) Zasady zagospodarowania:
         – utrzymanie zabudowy istniejącej,
         – dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków w granicach określonych na rysunku planu,
         – możliwość scalania oraz wtórnego podziału działek budowlanych na zasadach ogólnych zawartych w § 7, ust. 4 pkt 2 lit.”a”,
         – wprowadza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach jak oznaczono na rysunku planu,
         – dla terenu 9MN obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 12,0 m od ściany lasu wchodzącego w skład parku oznaczonego symbolem VII/19ZP.,
         – docelowo obowiązuje skablowanie napowietrznych linii SN i NN,

– należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.

c) Zasady kształtowania zabudowy: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, ust. 4 pkt 2 lit. „b";

3) **VII/10 KDD**
VII/12 KDD
VII/13KDD
VII/14 KDD

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego;

4) **VII/16 KDD**

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa
b) Zasady zagospodarowania:
– szer. w liniach rozgraniczających 10,0 m,
– szer. jezdni 5,0 – 5,5 m;

5) **VII/11 KDL-G**
VII/15 KDL-G

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna lokalna
b) Zasady zagospodarowania
– utrzymanie stanu istniejącego;

6) **VII /17 KDZ-G**

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna zbiorcza
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego;

8) **VII /18 KDD**

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa
b) Zasady zagospodarowania:
– szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
– szerokość jezdni 5,5 m, z dwustronnymi chodnikami,
– wprowadza się plac manewrowy o wymiarach 12,5 x 12,5 m;

9) **VII/19 ZP**

a) Przeznaczenie terenu: park leśny
b) Zasady zagospodarowania:
– obowiązuje utrzymanie istniejącego drzewostanu,
– dopuszcza się przeznaczenie terenu na park o charakterze leśnym, o znikomej ingerencji przy jego urządzaniu dla potrzeb rekreacji,
– dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury,
– bezwzględny zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

§ 21

Obszar VIII – Osiedle projektowane - wschód

Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalonych niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   3) ustala się obowiązek ochrony i zapewnienia właściwego stanu sanitarnego i zdrowotnego istniejącego drzewostanu leśnego;
   4) wzdłuż ulicy Partyzantów ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej;

5) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednia przepisy ogólne, określone w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **VIII/1 MN**
      VIII/2 MN
      VIII/3 MN
      VIII/4 MN
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – wprowadza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach jak oznaczono na rysunku planu,
      – obowiązuje wtórny podział działek, wg ustaleń ogólnych określonych w § 7, ust.4 pkt 2 lit. „a",
      – obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru,
      – dla budynków gospodarczych w terenie VIII/1 MN od drogi o symbolu KDG-W wyznacza się obowiązującą linię zabudowy,
      – pozostałe zasady zagospodarowania wg ustaleń ogólnych określonych w § 7, ust.4 pkt 2 lit. „a".
   c) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej: wg ustaleń ogólnych § 7, ust.4 pkt 2 lit. „b"
   d) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
      – w terenie VIII/1 MN budynki zbliźniaczone o łącznej szerokości elewacji od strony ulicy 16,0 m z kalenicą równoległą do drogi,
      – wysokość okapu 3,5m,
      – dachy dwuspadowe, symetryczne, wysokości kalenicy 5,0 m nad poziomem terenu,
      – dla budynków zbliźniaczonych obowiązuje jednakowe pokrycie dachów i kolorystyką;

   2) **VIII/5 UK,ZP,KX**
   a) Przeznaczenie terenu: ogólnodostępna przestrzeń publiczna, skwer osiedlowy o funkcji rekreacyjnej, plac zabaw
   b) Zasady zagospodarowania terenu:
      – dla całości należy opracować profesjonalny projekt zagospodarowania terenu,
      – stawia się wymóg spójności małej architektury: kosze na śmieci, ławeczki, lampy oświetleniowe, itd. wszystkie detale powinny być zaprojektowane i wykonane w jednolitym stylu przyjaznym dla mieszkańców,
      – w kompozycji zagospodarowania terenu należy uwzględnić wprowadzenie okazałego drzewa w punkcie centralnym terenu lub trzech drzew z asortymentu krajowych roślin, akcentujących wejścia na teren, jak wskazano na rysunku planu,
      – należy zapewnić całodobowe oświetlenie terenu,
      – obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
      – zakaz umieszczania reklam,
      – obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 i § 8;

   3) **VIII/6 KX**
      VIII/7 KX
      VIII/8 KX
   a) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy, dojście do ogólnodostępnej przestrzeni publicznej
   b) Zasady zagospodarowania terenu:
      – ustala się szerokość ciągów pieszych wynoszącą w liniach rozgraniczających 5,0 m;

   4) **VIII/9 U**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne, handel, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło
   b) Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
      – obowiązuje ograniczenie uciążliwości oddziaływania funkcji usługowej do granic własności inwestora,
      – wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%, przy zachowaniu minimum 40 % udziału terenu biologicznie czynnego,
      – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
      – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,

– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
– wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
– poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
– rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu przy dachu o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynku o dachu płaskim określa się wysokość max. 7,5 m;

5) **VIII/10 ZP**
VIII/12 ZP

a) Przeznaczenie terenu: park leśny
b) Zasady zagospodarowania:
– obowiązuje utrzymanie istniejącego drzewostanu,
– dopuszcza się przeznaczenie terenu na park o charakterze leśnym, o znikomej ingerencji przy jego urządzaniu dla potrzeb rekreacji,
– wskazane jest włączenie lasu do programu zagospodarowania przylegającego terenu usług turystycznych o symbolu 11 US,UT,ZL,ZP w obszarze VIII,
– bezwzględny zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

6) **VIII/11 US,UT, ZP**

a) Przeznaczenie terenu: usługi sportu i turystyki, ośrodek jeździecki w parku leśnym
b) Zasady zagospodarowania:
– dla całości należy opracować profesjonalny projekt zagospodarowania terenu łącznie z działką nr ewid. 2109/3, dla której określa się przeznaczenie na obiekty małej architektury jak: wiata, altana, plac zabaw dla dzieci, itp.
– zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
– przy zagospodarowaniu terenu należy zachować drzewostan w obszarze całego terenu,
– dopuszcza się zorganizowanie małego ośrodka jeździeckiego na zasadzie prowadzenia usług agroturystycznych,
– w programie rekreacyjno-sportowym należy uwzględnić place do ćwiczeń, a także możliwość prowadzenia zajęć z zakresu hipoterapii,
– nowa zabudowa parterowa, nawiązująca charakterem do zabudowy zagrodowej, nie przekraczająca 15% pow. zabudowy w stosunku do powierzchni terenu,
– obowiązuje utrzymanie min. 60% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
– ogrodzenie terenu należy dostosować do charakteru parku leśnego: naturalne drewniane parkany, ogrodzenia z bali itp., zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
– zabudowa parterowa,
– dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30°,
– ze względu na specyficzną funkcję obiektu nie określa się pozostałych parametrów dla kształtowania zabudowy,
– nakaz zastosowania naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień drewno,
– zakaz stosowania sidingu na elewacjach.

d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie US, UT, ZP utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) **VIII/13 EE**
VIII/14 EE
VIII/20 EE

a) Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa
b) Zasady zagospodarowania:
– wnętrzowa, wolnostojąca stacja transformatorowa;

8) **VIII/15 KDL-G**

a) Przeznaczenie terenu: droga lokalna - gminna
b) Zasady zagospodarowania:

– szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
– szerokość jezdni 6,0 m, z dwustronnymi chodnikami,
– należy wprowadzić zieleń towarzyszącą ciągom komunikacji
– możliwość wydzielenia ścieżki spacerowej;

9) **VIII/16 KDD**
a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa
b) Zasady zagospodarowania
– szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
– szerokość jezdni 5,5 m, z dwustronnymi chodnikami,
– należ urządzić placyk manewrowy zapewniający dojazd do działek zgodnie z rysunkiem planu;

10) **VIII/17 KDD**
a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa
b) Zasady zagospodarowania:
– szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
– szerokość jezdni 5,5m, z dwustronnymi chodnikami,
– wprowadza się placyk manewrowy (zawrotka) o wymiarach 15,0m x 15,0m, jak wskazano na rysunku planu;

11) **VIII/18 KDD**
a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa
b) Zasady zagospodarowania:
– szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
– szerokość jezdni 5,5m, z dwustronnymi chodnikami;

12) **VIII/19 KSp**
a) Przeznaczenie terenu: parking do obsługi terenu 11 US,UT,ZL,ZP
b) Zasady zagospodarowania:
– ustala się rozmieszczenie samochodów na parkingu w dwóch równoległych ciągach stanowisk z wewnętrznym przejazdem szerokości 6,0 m,
– ustala się wymiar pojedynczego miejsca postojowego 2,5 m x 5,0 m,
– nakazuje się wprowadzenie zieleni o charakterze izolującego pasa od terenu 8 KX,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

13) **VIII/21 ZL**
a) Przeznaczenie terenu: las
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu.

§ 22

Obszar IX – Osiedle projektowane - zachód
Funkcja wiodąca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Funkcją towarzysząca: usługi związane z obsługą komunikacji
1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   3) ustala się obowiązek ochrony i zapewnienia właściwego stanu sanitarnego i zdrowotnego istniejącego drzewostanu leśnego;
   4) wzdłuż ulicy Partyzantów ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej
   5) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednia przepisy ogólne, określone w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **IX /1 ZL**
   a) Przeznaczenie terenu: las
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie istniejącego lasu,
      – zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

   2) **IX /2 R**
   a) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe, teren rolniczy
   b) Zasady zagospodarowania
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

   3) **IX /3 MN**
      IX /4 MN
      IX /5 MN
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania
      – wprowadza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach jak oznaczono na rysunku planu,
      – obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru,
      – obowiązuje wtórny podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
      – pozostałe zasady zagospodarowania wg ustaleń ogólnych § 7 ust.4, pkt 2 lit. „a”,
   c) Zasady kształtowania zabudowy: wg ustaleń ogólnych § 7 ust.4, pkt 2 lit. „b”;

   4) **IX /6 U, KS**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi związane z obsługą komunikacji, stacja paliw, myjnia samochodowa, handel i gastronomia
      W przypadku likwidacji stacji paliw dopuszcza się: funkcję usługowo mieszkaniową.
   b) Zasady zagospodarowania:
      – dopuszcza się utrzymanie istniejącej stacji paliw przy zachowaniu norm wynikających z przepisów szczególnych, oraz lokalizację towarzyszącego budynku usługowego parterowego dla potrzeb obsługi stacji,
      – określa się min. udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% w powierzchni działki,
      – powierzchnia zabudowy do 30%,
      – oddziaływanie urządzeń stacji paliw należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
      – nawierzchnię należy projektować jako powierzchnię nieprzepuszczalną; nakaz neutralizacji wody z nawierzchni za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych,
      – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
      – od strony północnej graniczącej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje urządzenie strefy izolującej o szer. min 2,5, w postaci zieleni średnio wysokiej.
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
   c) Zasady kształtowania zabudowy usługowo mieszkaniowej:
      – zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      – przy dachu spadzistym, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu,
      – dla budynku o dachu płaskim całkowita wysokość nie może przekroczyć 7,50 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku.
   d) Ochrona przed hałasem:
      – w terenie U,KS ze względu na zagospodarowanie na działkach sąsiednich ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) **IX /7 U, MN**

a) Przeznaczenie terenu: usługi komercyjne

Dopuszcza się: wprowadzenie funkcji mieszkaniowej

b) Zasady zagospodarowania:
- możliwość lokalizacji budynku usługowo-mieszkalnego przy zachowaniu odległości od obiektów stacji paliw (zlokalizowanej w terenie IX/6 U,KS) zgodnie z przepisami szczególnymi,
- określa się min. udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% w powierzchni działki,
- powierzchnia zabudowy do 30%,
- oddziaływanie usług komercyjnych należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
- od strony zachodniej graniczącej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje urządzenie strefy izolującej o szer. min 2,5, w postaci zieleni średnio wysokiej,
- minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny oraz 25m^2 powierzchni usługowej,
- liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
- zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- przy dachu spadzistym, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu,
- dla budynku o dachu płaskim całkowita wysokość nie może przekroczyć 7,50 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku.

d) Ochrona przed hałasem:
- ustala się na terenie U,MN utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) **IX /8 KSp**

a) Przeznaczenie terenu: przystanek autobusowy dla środków komunikacji publicznej

b) Zasady zagospodarowania:
- określa się min. udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% w powierzchni działki,
- powierzchnia zabudowy do 20%,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane;

7) **IX /9 MW,U**

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową

b) Zasady zagospodarowania:
- w parterze budynku dopuszcza się zlokalizowanie usług handlu nie stwarzających uciążliwości dla mieszkańców budynku,
- powierzchnia zabudowy utrzymana w obrysie istniejących fundamentów z wyłączeniem części poza obowiązującą linią zabudowy określoną w rysunku planu,
- należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowe miejsca parkingowe licząc min. 1 miejsce na 30 m² powierzchni usługowej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
- należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny oraz 25m^2 powierzchni usługowej,
- liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
- nowy budynek mieszkaniowy wielorodzinny o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasz użytkowe,
- wysokość budynku do 11,0 m przy dachu płaskim i 12,0 m do kalenicy dachu przy poddaszu użytkowym.

d) Ochrona przed hałasem:
- ustala się na terenie MW,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) **IX /10 MW**

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

b) Zasady zagospodarowania:
- utrzymuje się stan istniejący z możliwością rozbudowy budynku mieszkalnego i gospodarczego w obrysie wskazanym na rysunku planu,
- max. powierzchnia zabudowy działki 30% przy zachowaniu min. 50% terenu biologicznie czynnego,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
- należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
- przy rozbudowie budynków istniejących obowiązuje zachowanie linii gzymsu wieńczącego i kształtu dachu budynku istniejącego;

9) **IX/11 EE**
IX/12 EE

a) Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa

b) Zasady zagospodarowania:
- wnętrzowa, wolnostojąca stacja transformatorowa,
- dopuszcza się lokalizację stacji 1,5 od granicy z działką sąsiednią;

10) **IX /13 KDW**

a) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna

b) Zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m;

11) **IX /14 KDD**
IX /15KDD

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa

b) Zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- szerokość jezdni 5,5 m, z obustronnymi chodnikami;

12) **IX /16 KDD**

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa

b) Zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- szerokość jezdni 6,0 m, z obustronnymi chodnikami,
- nie przewiduje się wyjazdu na drogę KDG-W, nr 747 projektowaną do drogi KDZ-G;

13) **IX/ 17 KDD**

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa

b) Zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- szerokość jezdni 5,5 m, z obustronnymi chodnikami;

14) **IX/ 18 KDD**

a) Przeznaczenie terenu: droga gminna dojazdowa

b) Zasady zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- szerokość jezdni 5,5 m, z jednostronnym chodnikiem;

15) **IX /19 KX**

a) Przeznaczenie terenu: przejście piesze

b) Zasady zagospodarowania:
- teren wyłączony z ruchu kołowego,
- dojście piesze do ulicy (747 KDG-W).

§ 23

Obszar X – Szkoła
Funkcja wiodąca: usługi oświaty
1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy określonych rysunkiem planu.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   2) ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Partyzantów;
   3) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednia przepisy ogólne, określone w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **X/1 UO**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi oświaty, usługi użyteczności publicznej
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie obecnej funkcji,
      – w przypadku likwidacji szkoły dopuszcza się zmianę funkcji na inną usługę publiczną z możliwością rozbudowy obiektu w granicach oznaczonych w rysunku planu,
      – udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki min. 60%,
      – powierzchnia zabudowy max 25%,
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – na 100 zatrudnionych i 100 uczniów 15 miejsc postojowych,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
   c) zasady kształtowania zabudowy
      – maksymalna wysokość budynku nie powinna przekraczać wysokości obecnej zabudowy,
      – nie określa się obowiązującej geometrii dachu;

   2) **X/2 MN**
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru,
      – utrzymuje się istniejący podział własnościowy z możliwością zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
      – obowiązują pozostałe parametry określone w § 7, ust. 4, pkt.2 lit. „a”,
   c) Zasady kształtowania zabudowy: na zasadach ustaleń ogólnych zawartych w § 7, ust. 4, pkt.2 lit. „b”;

   3) **X/3 MW**
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 24

Obszar XI – Cmentarz Żydowski
Funkcja wiodąca: cmentarz nieczynny
Funkcja towarzysząca: usługi sportu
1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek ochrony istniejącej zieleni;

2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1) **XI/1 ZCz**

a) Przeznaczenie terenu: cmentarz żydowski, nieczynny

b) Zasady zagospodarowania:
- cmentarz podlega ochronie na mocy ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- teren należy zabezpieczyć przed dewastacją,
- należy opracować kompleksowy projekt urządzenia terenu odtwarzając dawne ogrodzenie z kamienia wapiennego i wprowadzić odpowiednie oznakowanie,
- pożądane podjęcie próby odzyskania macew będących w posiadaniu okolicznych mieszkańców;

2) **XI/2 UK,ZP**

a) Przeznaczenie terenu: ogólnodostępna przestrzeń publiczna, plac zabaw, skwer osiedlowy o funkcji rekreacyjnej, zieleń urządzona.

b) Zasady zagospodarowania:
- dla całości należy opracować profesjonalny projekt zagospodarowania terenu,
- wymóg spójności małej architektury: kosze na śmieci, ławeczki, lampy oświetleniowe, itd. wszystkie detale powinny być zaprojektowane i wykonane w jednolitym stylu przyjaznym dla mieszkańców,
- obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
- zakaz umieszczania reklam,
- obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 i § 8.

§ 25

Obszar XII – Przedmieście Chodelskie

Funkcja: zabudowa mieszkaniowa

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   2) utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem;
   3) utrzymanie wykształconej historycznie nieregularnej siatki ulic z utrzymaniem szerokości w istniejących liniach regulacyjnych;
   4) dopuszcza się rozbiórkę zdegradowanych budynków mieszkalnych i gospodarczych z możliwością lokalizacji w ich miejscu nowych budynków; należy utrzymać charakter małomiasteczkowej zabudowy zachowując jej skalę.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   3) obowiązuje ochrona wysokiej zieleni przyulicznej;
   4) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XII/1 MW**
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
   - utrzymanie stanu istniejącego,
   - należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
   - liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

   2) **XII/2 MN**
   XII/3 MN
   XII/4MN
   XII/5MN

XII/6 MN
XII/7 MN
XII/8 MN
XII/9 MN
XII/10 MN
XII/14MN
XII/15MN
XII/16 MN
XII/17 MN
XII/18 MN
XII/19 MN
XII/20 MN

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie stanu istniejącego z możliwością: rozbudowy bądź wymiany istniejących budynków oraz uzupełnienia nową zabudową w miejscach określonych rysunkiem planu,
   – dopuszcza się przebudowę istniejących budynków,
   – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
   – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.
c) Zasady kształtowania zabudowy:
   – przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji – utrzymanie poziomów okapów i kalenic dachów,
   – dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu - poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku, wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°;

3) **XII/11 MN,U**

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową
b) Zasady zagospodarowania:
   – (d. internat) utrzymanie istniejącej zabudowy, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi zlokalizowanymi w parterze obiektu,
   – należy zapewnić 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny oraz 25m^2 powierzchni usługowej,
   – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
c) Ochrona przed hałasem:
   – ustala się na terenie MN,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) **XII/12 MN,U**
XII/13 MN,U

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową
b) Zasady zagospodarowania:
   – w strefie 50,0 m od cmentarza obowiązuje: bezwzględny zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej; przeznaczenie istniejących obiektów do funkcji usługowej – wykluczając usługi związane z zakładami produkującymi artykuły żywności, żywieniem zbiorowym, bądź zakładów przechowujących artykuły spożywcze,
   – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny oraz 25m^2 powierzchni usługowej,
   – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
c) Zasady kształtowania zabudowy:
   – dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
   – poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
   – wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,

– rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu - przy dachach o kącie nachylenia połaci do 45°.

d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie MN,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) **XII/21 KDD, XII/22 KDD, XII/23 KDD, XII/24 KDD, XII/25 KDD, XII/26 KDD, XII/27 KDD, XII/28 KDD, XII/29 KDD, XII/30 KDD, XII/31 KDD, XII/32 KDD, XII/33 KDD, XII/34 KDD, XII/35 KDD, XII/36 KDD, XII/37 KDD, XII/38 KDD,**

a) Przeznaczenie terenu: drogi gminne dojazdowe
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymuje się historycznie wykształcone linie regulacyjne dróg;

6) **XII/39 KX**

a) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymuje się istniejący ciąg pieszy.

§ 26

Obszar XIII – Szkoła

Funkcja: usługi oświaty

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego za niezbędne uznaje się:
   1) ustala się obowiązek ukształtowania od strony rz. Chodelki pasa zieleni średniej, który w strefie koryta rzeki pełniłby funkcję biologicznego buforu sanitarnego;
   2) w obszarze d. fortalicjum obowiązuje ochrona ukształtowania terenu;
   3) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XIII/1 UO,US**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi oświaty, sportu
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie stanu istniejącego,
   – dopuszcza się rozbudowę budynku szkoły w granicach oznaczonych w rysunku planu,
   – udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki min. 60%,
   – powierzchnia zabudowy max 20%,
   – w południowej części terenu, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się lokalizację zespołu boisk i urządzeń sportowych, placu zabaw,
   – niezbędne parkingi należy lokalizować na terenie przylegającym do ulicy Szkolnej lub Sportowej
   – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – na 100 zatrudnionych i 100 uczniów 15 miejsc postojowych,
   – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
   c) zasady kształtowania zabudowy
   – maksymalna wysokość budynku nie powinna przekraczać wysokości obecnej zabudowy,
   – nie określa się obowiązującej geometrii dachu;

   2) **XIII/2 EE**
   a) Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie stanu istniejącego;

   3) **XIII/3 KSp**
   a) Przeznaczenie terenu: parking przy szkole, gimbusy.
   b) Zasady zagospodarowania:

– utrzymanie stanu istniejącego,
– od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolującej o szer. min. 1,5 m.
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

§27

Obszar XIVA – Leśna A
Funkcja: zabudowa mieszkaniowa

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalonych niniejszym planem;
   2) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się usługi nieuciążliwe związane z obsługą turystów typu: mała gastronomia, wynajem pokoi, pola namiotowe, jeżeli obiekty te będą spełniać wymagania określone w przepisach szczególnych odnośnie świadczenia usług turystycznych;
   3) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 12,0 m od ściany lasu.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych,
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zawarte w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XIVA/1 MN**
      XIVA/2 MN
      XIVA/3 MN
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków,
      – wielkość łącznej powierzchni zabudowy działki (budynek mieszkalny i gospodarczy) w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%, przy zachowaniu minimum 50% udziału terenu biologicznie czynnego,
      – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
      – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – przy utrzymaniu budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych pod względem kulturowym i estetycznym elementów budowli, a przy rozbudowie do ich kontynuacji w zakresie utrzymania poziomu okapów, wysokości kalenicy, rzędnej wejścia do budynku, spadków połaci dachowej,
      – skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
      – wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;

   2) **XIVA/4 KDD**
      XIVA/5 KDD
   a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa
   b) Zasady zagospodarowania:
      – ze względu na wykształconą historycznie zabudowę pozostawia się istniejące szer. linii rozgraniczających drogi jak pokazano na rysunku planu.

§ 28

Obszar XIVB – Leśna B
Funkcja: zabudowa mieszkaniowa

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem;

2) dopuszczenie lokalizacji w zabudowie mieszkaniowej usług nieuciążliwych związanych z obsługą turystów typu: mała gastronomia, wynajem pokoi, pola namiotowe, jeżeli obiekty te będą spełniać wymagania określone w przepisach szczególnych odnośnie świadczenia usług turystycznych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) wyklucza się lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
   3) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni leśnej;
   4) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XIVB/1 ZP**
   a) Przeznaczenie terenu: park leśny
   b) Zasady zagospodarowania:
      – obowiązuje utrzymanie istniejącego lasu,
      – dopuszcza się przeznaczenie terenu na park o charakterze leśnym, stanowiący kontynuację terenów rekreacyjnych nad zalewem,
      – bezwzględny zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

   2) **XIVB/2 MN**
      XIVB/3 MN
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego, z ewentualną rozbiórką budynków kolidujących z układem komunikacyjnym obwodnicy - XXVI/1 KDGP-W,
      – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny;

   3) **XIVB/4 UT**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi turystyki
   b) Zasady zagospodarowania:
      – zakaz zabudowy kubaturowej,
      – przewiduje się wyposażenie terenu jedynie w elementy małej architektury typu: stoły, ławy, deszczochrony,
      – nakaz zastosowania materiałów naturalnych,
      – dopuszcza się połączenie funkcji turystycznej terenu XIVB/4 UT z terenem IIC/3 WS kładką lub mostkiem,
      – należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

   4) **XIVB/5 KDD**
   a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa
   b) Zasady zagospodarowania:
      – szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10,0 m.

§ 29

Obszar XVA – Przemysłowo-Składowy A
Funkcja: techniczno – produkcyjna

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   2) utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem;
   3) obowiązuje wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) oddziaływanie obiektów produkcyjnych należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

2) obowiązuje uwzględnienie warunków ochrony wód m.in. poprzez uszczelnienie podłoża i odwodnienie nawierzchni placów;
3) zakaz składowania towarów i materiałów pylących na wolnym powietrzu;
4) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4;
5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarze suchej doliny erozyjno – denudacyjnej,

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XVA/1 P**
      a) Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, rzemiosła, baz, składów i magazynów,
      dopuszcza się: lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zapleczy administracyjno technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw oraz usług związanych z obsługą motoryzacji,
      zakaz: lokalizacji obiektów mieszczących w sobie funkcję mieszkaniową
      b) Zasady zagospodarowania:
      – możliwość zachowania, rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych,
      – utrzymuje się istniejący podział własnościowy,
      – w granicach działek obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
      – łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
      – wskaźnik zabudowy do 0,4
      – należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych; min 35 miejsc postojowych/ 100 zatrudnionych,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
      c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – obiekty parterowe,
      – dopuszcza się drugą kondygnację dla części usługowo biurowej,
      – wysokość zabudowy do 7,0 m nad poziomem terenu,
      – ze względu na potrzebę spełnienia wymogów technologicznych nie stawia się wymogu określonej geometrii dachu;

   2) **XVA/2 EE**
   a) Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego;

   3) **XVA/3 KDD**
   a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa
   b) Zasady zagospodarowania:
      – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
      – szerokość jezdni 6,0 m z obustronnymi chodnikami.

§ 30

Obszar XVB – Usługowo – mieszkaniowy B
Funkcja: techniczno – produkcyjna

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   2) utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem;
   3) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 12,0 m od ściany lasu (od obszaru XVI).
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) oddziaływanie obiektów usługowych należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
   2) obowiązuje uwzględnienie warunków ochrony wód m.in. poprzez uszczelnienie podłoża i odwodnienie nawierzchni placów;
   3) zakaz składowania towarów i materiałów pylących na wolnym powietrzu;
   4) zakaz lokalizacji zabudowy w obszarze suchej doliny erozyjno – denudacyjnej;
   5) ustanawia się obowiązek urządzenia zieleni izolującej od strony obszaru XIVA;

6) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XVB/1U, XVB/3U**
      a) Przeznaczenie terenu: tereny obiektów usługowych, rzemiosła, baz, składów i magazynów,
      b) **dopuszcza się:** lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zapleczy administracyjno technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw oraz usług związanych z obsługą motoryzacji,
      c) Zasady zagospodarowania:
      – możliwość zachowania, rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych pod warunkiem utrzymania określonych współczynników,
      – utrzymuje się istniejący podział własnościowy,
      – w granicach działek obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
      – łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
      – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4
      – należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych dla potrzeb własnych i obsługi klientów
      – możliwość budowy nowych obiektów dostosowanych do współczesnych wymagań technicznych i technologicznych,
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
      d) Zasady kształtowania zabudowy:
      – obiekty parterowe,
      – dopuszcza się drugą kondygnację dla części usługowo biurowej,
      – wysokość zabudowy do 7,0 m nad poziomem terenu,
      – ze względu na potrzebę spełnienia wymogów technologicznych nie stawia się wymogu określonej geometrii dachu;

   2) **XVB/2MN,U**
      a) Przeznaczenie terenu: tereny obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie usługowej,
      b) **dopuszcza się:** lokalizację obiektów usługowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapleczy administracyjno technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw oraz usług związanych z obsługą motoryzacji,
      c) Zasady zagospodarowania:
      – możliwość zachowania, rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych pod warunkiem utrzymania określonych współczynników,
      – utrzymuje się istniejący podział własnościowy,
      – w granicach działek obowiązuje zachowanie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej,
      – łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
      – wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,
      – należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych dla potrzeb własnych i obsługi klientów
      – możliwość budowy nowych obiektów dostosowanych do współczesnych wymagań technicznych i technologicznych,
      – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny oraz 25m^2 powierzchni usługowej,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
      d) Zasady kształtowania zabudowy:
      – obiekty parterowe,
      – wysokość zabudowy do 7,0 m nad poziomem terenu,
      – dopuszcza się dach płaskie, jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^o.
      e) Ochrona przed hałasem:
      – ustala się na terenie MN,U utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) **XVB/4T**
a) Przeznaczenie terenu: maszt telefonii komórkowej
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymuje się istniejący maszt telefonii komórkowej.

§ 31

Obszar XVI – Las Chodelski
Funkcja wiodąca: przyrodnicza
1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) obejmuje się ochroną suchą dolinkę zgodnie z granicami określonymi w rysunku planu;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XVI/1 ZL**
   a) Przeznaczenie terenu: las
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie funkcji lasu,
   – zakaz grodzenia i lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
   – ustanawia się obowiązek gospodarowania zasobami leśnymi zgodnie z planem urządzania lasu,
   – obowiązują ustalenia zawarte w § 4, ust. 4;

   2) **XVI/2 ZLd**
   a) Przeznaczenie terenu: dolesienia
   b) Zasady zagospodarowania:
   – zakaz grodzenia i lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
   – obowiązuje dobór gatunkowy zgodny z typem siedliskowym lasu,
   – ustanawia się obowiązek gospodarowania zasobami leśnymi zgodnie z planem urządzania lasu,
   – obowiązują ustalenia zawarte w § 4, ust. 4.

§ 32

Obszar XVII – Zalew – rekreacja
Funkcja wiodąca: rekreacja
1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) przystosowanie akwenu do wykorzystania na cele związane z wypoczynkiem i rekreacją;
   2) dopuszcza się adaptację i modernizację istniejących obiektów i urządzeń związanych z turystyką i rekreacją. Nowe obiekty kubaturowe należy lokalizować w odległości minimum 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego ze względu na położenie w OCK.;
   3) ośrodek należy projektować na ok. 500 użytkowników przebywających jednocześnie na plaży i ok. 300 – 400 osób korzystających z kąpieli, wędkowania i usług gastronomicznych;
   4) zakaz lokalizacji dużych inwestycji kubaturowych o charakterze obiektów pensjonatowych, domów weselnych itp.;
   5) zapewnienie dostępu do ośrodka dla ruchu samochodowego drogą dojazdową od strony obwodnicy, natomiast dla ruchu pieszego od strony Chodla, ulicą Leśną.
   6) ogólnodostępny dojazd samochodowy ogranicza się do parkingów zlokalizowanych przed wejściem na teren ośrodka;
   7) sporządzenie kompleksowego projektu uwzględniającego urządzenie ciągów pieszych łączących poszczególne funkcje – plaże piaszczyste i trawiaste z boiskami do siatkówki plażowej, polankami wypoczynku, zapleczem sanitarnym i gospodarczym, usługami gastronomicznymi, pomostami dla wędkarzy, strzeżonymi kąpieliskami itp.;
   8) realizacja pełnej infrastruktury technicznej;
   9) w strefach ochronnych od gazociągów i linii SN obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 10, ust. 5.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) obowiązuje zasada maksymalnej ochrony zieleni leśnej, która utrwalając piaszczyste wydmy pełni funkcję glebochronną;
2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1) **XVII/1 ZP**

a) Przeznaczenie terenu: park leśny

b) Zasady zagospodarowania:
- teren istniejącego lasu należy włączyć do programu zagospodarowania zalewu urządzając go jako park leśny wzbogacający ofertę rekreacyjną,
- obowiązuje zachowanie stanu naturalnego charakterystycznych wydm piaszczystych i istniejącego drzewostanu,
- należy wyznaczyć ścieżki spacerowe o charakterze duktów leśnych utwardzone naturalnymi materiałami (bale drewniane, nieregularne płyty kamienne przerośnięte trawą, itp.),
- przy ścieżkach ławy z bali drewnianych, kosze na odpadki,
- dopuszcza się urządzenie polanek wypoczynkowych bez prawa zabudowy kubaturowej i obiektów tymczasowych;

2) **XVII/2 KSp**

a) Przeznaczenie terenu: parking

b) Zasady zagospodarowania:
- wyznacza się parking obsługujący wypoczynek związany z rekreacją nad zalewem,
- nie przewiduje się miejsc dla autokarów,
- nawierzchnię miejsc parkingowych należy projektować jako powierzchnie nieprzepuszczalne, nakaz neutralizacji wód opadowych za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych,
- schemat układu stanowisk parkingowych wraz z zielenią osłonową pokazuje rysunek planu,
- liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) **XVII/3 ZI**

a) Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna

b) Zasady zagospodarowania:
- utrzymanie istniejących zakrzewień z obowiązkiem ich dogęszczeń,
- na suchych siedliskach preferowanie kolczastych gatunków krzewów utrudniających penetrację turystyczną.
- ścieżka spacerowa swobodna o szer. 3m, o nawierzchni utwardzonej naturalnymi materiałami (np. bale drewniane, naturalny kamień),
- wokół ścieżki, należy nasadzić zieleń izolacyjną w kępach;

4) **XVII/4 UT,UG,EE**

a) Przeznaczenie terenu: zaplecze sanitarne, szatniowe i gastronomiczne;
rezerwa terenu pod nową stację transformatorową.

b) Zasady zagospodarowania:
- teren należy zagospodarować kompleksowo, utrzymując dotychczasowy charakter terenu leśnego, łącząc funkcjonalnie z terenami sąsiednimi,
- powierzchnia zabudowy kubaturowej do 20 % działki wyznaczonej planem przy zachowaniu minimum 40% udziału terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wyznaczonej polanem,
- zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
- zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych typu kontenery, barakowozy itp.,
- przy realizacji zespołu należy wydzielić teren na zlokalizowanie nowej stacji transformatorowej wnętrzowej,
- ewentualne ogrodzenie terenu z bali lub sztachet drewnianych, zakaz grodzenia siatką i prefabrykowanymi przęsłami betonowymi,
- minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,

– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
– zabudowa kubaturowa jednokondygnacyjna,
– wysokość kalenicy do 7,0 m dla zabudowy o kącie nachylenia połaci do 30^{o}, natomiast 4,5 m dla zabudowy o dachach płaskich,
– obowiązek stosowania materiałów wykończeniowych harmonijnie wpisanych w otaczający krajobraz (tynk, drewno, kamień);

5) **XVII/5 UT**
a) Przeznaczenie terenu: plaża
b) Zasady zagospodarowania:
– teren przeznaczony na urządzenie plaży przy kąpielisku,
– preferuje się plażę trawiastą z pasmem piaszczystej od strony wody,
– wzdłuż ciągu spacerowego (XII/12 KX) możliwość ustawiania stołów z ławami, parasoli, deszczochronów,
– przy kąpielisku dla dzieci urządzenie placu zabaw utrzymanego w konwencji „lato leśnych ludzi";

6) **XVII/6 UT**
a) Przeznaczenie terenu: zaplecze usługowe dla kąpieliska, sanitariaty, magazyn łodzi, zaplecze dla ratowników
b) Zasady zagospodarowania:
– dopuszcza się wygrodzenie terenu płotem z bali, drewnianych sztachet itp. materiałów naturalnych,
– pow. zabudowy do 50 %, bez określania nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy zachowaniu minimum 40% udziału terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej wyznaczonej polanem,
– zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
– minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – przeznacza się min. 1% ogólnej powierzchni terenu pod miejsca parkingowe,
– liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
c) Zasady kształtowania zabudowy:
– zabudowa kubaturowa jednokondygnacyjna,
– wysokość kalenicy do 7,0 m dla zabudowy o kącie nachylenia połaci do 30^{o}, natomiast 4,5 m dla zabudowy o dachach płaskich,
– obowiązek stosowania materiałów wykończeniowych harmonijnie wpisanych w otaczający krajobraz (tynk, drewno, kamień);

7) **XVII/7 RZ**
a) Przeznaczenie terenu: użytki zielone,
b) Zasady zagospodarowania:
– teren stanowi strefę przejściową /buforową/ – ochronną pomiędzy terenami rekreacyjnymi i leśnymi oraz projektowanym użytkiem ekologicznym,
– zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

8) **XVII/8 ZL**
a) Przeznaczenie terenu: las
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymuje się istniejący las,
– obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy,
– las należy chronić przed dewastacją, co jest możliwe przede wszystkim przez prawidłowe zagospodarowanie przyległych terenów otwartych – m.in. wyposażenie w łatwo dostępne sanitariaty z odpowiednim oznakowaniem – teren XVII/6 UT,
– zaleca się na obrzeżach lasu tworzenie zapór w postaci gęstego zakrzewienia roślinami kłującymi z asortymentu krajowych gatunków botanicznych;

9) **XVII/9 WS**

a) Przeznaczenie terenu: zbiornik wodny o funkcji rekreacyjnej

b) Zasady zagospodarowania:
- część północno-wschodnia przeznaczona na funkcje kąpieliska,
- część południowo-zachodnia, wzdłuż grobli oznaczonej symbolem XVII/11 WZ,KX przeznaczona głównie dla wędkarzy z możliwością instalowania pomostów wzdłuż grobli;

10) **XVII/10 ZP**

a) Przeznaczenie terenu: park leśny

b) Zasady zagospodarowania:
- utrzymuje się istniejący las,
- teren może zostać wyposażony w urządzenia rekreacyjne i elementy małej architektury związane z wypoczynkiem nad zalewem,
- obowiązuje zachowanie naturalnego leśnego charakteru,
- obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu,
- należy wyznaczyć ścieżki spacerowe o charakterze duktów leśnych utwardzone naturalnymi materiałami (bale drewniane, nieregularne płyty kamienne przerośnięte trawą, itp.),
- przy ścieżkach ławy z bali drewnianych, kosze na odpadki;

11) **XVII/11 WZ,KX**

a) Przeznaczenie terenu: urządzenia hydrotechniczne – grobla ograniczająca teren akwenu, ścieżka spacerowa

b) Zasady zagospodarowania:
- dopuszcza się urządzenie ścieżki spacerowej z możliwością urządzenia stanowisk dla wędkarzy u podnóża grobli,
- wzdłuż linii lasu (teren 1ZP) należy wyznaczyć pas terenu o szer. 3,0 m w celu umożliwienia dojazdu sprzętu do naprawy grobli,
- dopuszcza się prace remontowe oraz związane z konserwacją grobli;

12) **XVII/12 KDX**

a) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo jezdny

b) Zasady zagospodarowania:
- wzdłuż linii lasu należy wyznaczyć ciąg pieszo jezdny o szerokości min. 5,0 m, śladem istniejącej drogi gruntowej,
- wzdłuż trasy należy zapewnić miejsca odpoczynku (ławeczki), kosze na odpadki w jednolitym charakterze,
- nawierzchnia z materiałów naturalnych: kamień nieregularny, bale drewniane itp.;

13) **XVII/13 KDD**

a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa do terenów rekreacyjnych

b) Zasady zagospodarowania:
- droga utwardzona o szer. 10,0 m – 12,0 m w liniach rozgraniczających,
- w pasie drogowym należy zlokalizować chodniki dla ruchu pieszego oraz wydzielić ścieżkę rowerową;

14) **XVII/14 RZ**

a) Przeznaczenie terenu: naturalna roślinność torfowiskowa z gatunkami chronionymi

b) Zasady zagospodarowania:
- obowiązek zachowania naturalnego pokrycia roślinnością,
- zakaz regulacji stosunków wodnych,
- zakaz naruszania linii brzegowej zbiornika wodnego,
- nakaz ograniczenia swobodnego dostępu.

§ 33

Obszar XVIII – Zalew – projektowany użytek ekologiczny

Funkcja: ochrona przyrody

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;

2) do czasu objęcia statusem użytku ekologicznego i określenia tym samym, rodzaju zakazów, obowiązuje zakaz wykaszania trzcinowisk i niszczenia szuwarów, a także płoszenia zwierząt (zwłaszcza w okresie rozrodu od 15 marca do 15 sierpnia);
3) bezwzględny zakaz zabudowy i lokalizacji obiektów tymczasowych typu kontenery, baraki, itp.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie ustalenia ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

1) **XVIII/1 ZL**
XVIII/5 ZL

a) Przeznaczenie terenu: las, otulina (strefa ochronna) projektowanego użytku ekologicznego
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego w tym istniejące dukty leśne,
– obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu,
– obowiązek gospodarowania zasobami leśnymi zgodnie z planem urządzania lasu,
– ustanawia się ochronę lasu przed dewastacją i penetracją turystów, na obrzeżu lasu obowiązuje stworzenie naturalnej zapory, w postaci gęstego zakrzewienia roślinami kłującymi z asortymentu roślin rodzimych odpowiadającym wymaganiom siedliskowym,
– ustanawia się ochronę wydm piaszczystych,
– ustala się wymóg okresowej konserwacji rowów melioracyjnych;

2) **XVIII/2 RZ**
XVIII/3 RZ

a) Przeznaczenie terenu: zbiorowiska wodne i przywodne, naturalne zakrzaczenia – projektowany użytek ekologiczny
b) Zasady zagospodarowania:
– obowiązuje zachowanie stanu istniejącego,
– nakaz zachowania naturalnego charakteru,
– obowiązek zachowania naturalnego pokrycia roślinnością,
– ustala się wymóg okresowej konserwacji rowów melioracyjnych,
– obowiązek ograniczenia swobodnego dostępu;

3) **XVIII/4 WS**

a) Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe – projektowany użytek ekologiczny
b) Zasady zagospodarowania:
– nakaz zachowania naturalnego charakteru,
– obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania linii brzegowej i naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
– obowiązek zachowania naturalnego pokrycia roślinnością,
– wskazuje się na konieczność podniesienia lustra wody o 1,0 m,
– obowiązek ograniczenia swobodnego dostępu;

4) **XVIII/6 WZ, KX**

a) Przeznaczenie terenu: urządzenia hydrotechniczne – grobla
ścieżka spacerowa – dydaktyczna
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego,
– należy na wale urządzić ścieżkę spacerową.

§34

Obszar XIX – Zespół sportowy
Funkcja: sport i rekreacja

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie przeznaczenia terenu ustalonych niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego ustala się:
1) obowiązek urządzenia pasa zieleni izolującej i osłonowej od strony terenów łęgowych w dolinie rz. Chodelki;

2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XIX/1 US**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi sportu, boisko sportowe
   b) Zasady zagospodarowania:
      – teren przeznaczony pod lokalizację boisk sportowych,
      – teren należy zagospodarować kompleksowo,
      – udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić min. 55% całego zespołu sportowego,
      – zakaz wtórnych podziałów na działki budowlane,
      – należy zabezpieczyć zaplecze gospodarcze dla konserwacji terenu, sanitariaty dla drużyn sportowych i kibiców oraz szatnie dla zawodników,
      – należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych dla drużyn sportowych i kibiców,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi,
      – odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni poprzez separatory,
      – parkingi i boiska, a także zaplecze sanitarno – szatniowe należy lokalizować poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
      – zabudowa parterowa,
      – dachy o kącie nachylenia połaci do 30^{o},
      – obowiązek stosowania materiałów wykończeniowych harmonijnie wpisanych w otaczający krajobraz (tynk, drewno, kamień);

   2) **XIX/2 KDD**
   a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa
   b) Zasady zagospodarowania:
      – szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10,0 m.

§35

Obszar XX – Przytyki

Funkcja: uprawy polowe, zabudowa zagrodowa

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalonych niniejszym planem;
   2) w strefie ekspozycji ustala się zakaz zalesień.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego za niezbędne uznaje się:
   1) obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XX/1 R**
   a) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe, teren rolniczy
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji obiektów tymczasowych;

   2) **XX/2 RM**
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową i podział własnościowy,
      – dopuszcza się rozbudowę w granicach określonych na rysunku planu,
      – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny.

§ 36

Obszar XXI – Zbocze Doliny Chodelki

Funkcja: uprawy polowe i ogrodnicze

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;
   2) zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy oraz zalesień;
   3) w strefach ochronnych gazociągów o DN 500 i DN 700 obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego za niezbędne uznaje się:
   1) obowiązuje zakaz naruszania naturalnego ukształtowania terenu;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XXI/1 ZI,UT**
   a) Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna, punkt widokowy
   b) Zasady zagospodarowania:
      – należy urządzić ogólnodostępny punkt widokowy na panoramę Chodla i dolinę rzeki Chodelki zapewniając dostępność z drogi oznaczonej w rysunku planu XXI/4KDD,
      – punkt widokowy należy wyposażyć w elementy małej architektury: ławy, deszczochron, kosze na odpadki itp.,
      – od strony obwodnicy i oczyszczalni ścieków zieleń izolacyjna,
      – przy drodze 4KDD należy zapewnić zatokę parkingową dla min. 3 samochodów,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

   2) **XXI/2 R**
   a) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe i ogrodnicze
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – zakaz zabudowy kubaturowej;

   3) **XXI/3 UK**
   a) Przeznaczenie terenu: kapliczka przydrożna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – obejmuje się ochroną planistyczną kapliczkę;

   4) **XXI/4 KDD**
   a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymuje się istniejący zjazd do oczyszczalni z możliwością korekty przebiegu drogi związanej z budową obwodnicy.

§ 37

Obszar XXIIA – Przedmoście A

Funkcja: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XXIIA/1 RM,MN**
   XXIIA/2 RM,MN
   a) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej
   b) Zasady zagospodarowania:

– utrzymuje się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wydzielenia działek budowlanych i uzupełnienia nową zabudową zgodnie z rysunkiem planu oraz zasadach zagospodarowania terenu określonych w § 7 ust 4, pkt 2, lit „a" dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w § 7 ust 4 ,pkt 3, lit „a" dla zabudowy zagrodowej,
– zakaz lokalizacji zabudowy w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym w rysunku planu,
– dopuszcza się przebudowę istniejących budynków.

c) Zasady kształtowania zabudowy:
– poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
– wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
– rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem teren,
– dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
– naturalne elementy wykończeniowe typu tynk, kamień, drewno, dachówka, gont.

d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie RM,MN utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) **XXIIA/3 KDW**

a) Przeznaczenie terenu: istniejąca droga do istniejącej przepompowni ścieków

b) Zasady zagospodarowania:
– szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, jak wskazano w rysunku planu.

§ 38

Obszar XXIIB – Przedmoście B

Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalone niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) ustala się obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych;
   2) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości akustycznych określonych w przepisach o ochronie środowiska;
   3) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XXIIB/1 KS,U**
   a) Przeznaczenie terenu: zespół handlowo – usługowy ze stacją paliw i myjnią
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymuje się stan istniejący,
   – dopuszcza się budowę dwustanowiskowej myjni samoobsługowej wraz z niezbędnymi przyłączami,
   – nawierzchnię należy projektować jako powierzchnie nieprzepuszczalne, nakaz neutralizacji wody z nawierzchni za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych,
   – minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 25m^2 powierzchni usługowej nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
   – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi.
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
   – obiekt jednokondygnacyjny, wysokości do 5,0 m,
   – powierzchnia zabudowy do 70,0 m^2,
   – obowiązuje utrzymanie min. 40% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
   – szerokość elewacji frontowej do 11,0 m,
   – dach płaski;

2) **XXIIB/2 MN**
XXIIB/4 MN

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymuje się stan istniejący,
– dopuszcza się przebudowę istniejących budynków,
– dla terenu XXIIB/2 MN ustanawia się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
– należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny.
c) Zasady kształtowania zabudowy:
– poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
– wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
– rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem terenu,
– dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
– naturalne elementy wykończeniowe typu tynk, kamień, drewno, dachówka, gont;

3) **XXIIB/3 MN**

a) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
b) Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
– dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
– pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w §7 ust.4, pkt 2, lit „a" i „b";

4) **XXIIB/5 UK**

a) Przeznaczenie terenu: krzyż przydrożny
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymuje się krzyż jako element kulturowy stawiany na rozstajach dróg wraz z zielenią wysoką;

5) **XXIIB/6 KDW**

a) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna
b) Zasady zagospodarowania:
– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
– utrzymanie charakteru głębocznicy.

§ 39

Obszar XXIII – Zimna Woda

Funkcja: tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, uprawy polowe

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalonych niniejszym planem.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego za niezbędne uznaje się:
   1) obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5,
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XXIII/1 RM,MN**
   XXIII/3 RM,MN
   XXIII/6 RM,MN
   XXIII/8 RM,MN
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie stanu istniejącego z możliwością wydzielenia nowych działek budowlanych uzupełnienia nową zabudową zgodnie z rysunkiem planu,
   – dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
   – zasady zagospodarowania dla nowych terenów budowlanych oraz wskaźniki kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 7 ust.4.

c) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie RM,MN utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) **XXIII/2 R**
XXIII/4 R
a) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie rolniczego użytkowania,
– zakaz zabudowy kubaturowej i tymczasowej;

3) **XXIII/5 KX**
a) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy w wąwozie
b) Zasady zagospodarowania:
– utrzymanie stanu istniejącego;

4) **XXIII/7 KDD**
a) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa
b) Zasady zagospodarowania:
– szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;

§ 40

Obszar XXIV – Górka Szymona
Funkcja: tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, uprawy polowe
1. W zakresie zagospodarowania obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu oraz utrzymanie gabarytów i charakteru zabudowy ustalonych niniejszym planem;
   2) w strefach ochronnych linii SN obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego za niezbędne uznaje się:
   1) obowiązek stosowania wysokosprawnych niskoemisyjnych systemów grzewczych.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania
   1) **XXIV/1 RZ**
   a) Przeznaczenie terenu: naturalne zadarnienia i zakrzaczenia
   b) Zasady zagospodarowania:
   – zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej i przekształceń terenu;

   2) **XXIV/2 R**
   XXIV/4 R
   a) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe i ogrodnicze,
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie rolniczego użytkowania,
   – zakaz zabudowy kubaturowej;

   3) **XXIV/3 RM,MN**
   a) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie stanu istniejącego,
   – dopuszcza się przebudowę istniejących budynków na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych,
   – uzupełnienia nową zabudową zgodnie z rysunkiem planu,
   – należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny;
   c) Zasady kształtowania zabudowy:
   – poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
   – wysokość do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
   – rzędna okapu do 5,0 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0 m nad poziomem teren,
   – dachy o kącie nachylenia połaci do 45°.

d) Ochrona przed hałasem:
– ustala się na terenie RM,MN utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 41

Obszar XXV – Strefa krawędziowa Stawów Loretańskich
Funkcja wiodąca: pola uprawne
Funkcja towarzysząca: agroturystyka

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;
   2) w strefie ekspozycji ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy i zalesień.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) obowiązuje zakaz naruszania naturalnego ukształtowania terenu;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.
4. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XXV/1 R**
      XXV/2 R
   a) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe i ogrodnicze, teren rolniczy
   b) Zasady zagospodarowania:
      – utrzymanie stanu istniejącego,
      – zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji obiektów tymczasowych;

   2) **XXV/3 UT**
   a) Przeznaczenie terenu: usługi turystyki, punkt widokowy
   b) Zasady zagospodarowania:
      – zakaz zabudowy kubaturowej,
      – teren należy urządzić jako punkt widokowy,
      – dopuszcza się wyposażenie terenu w elementy małej architektury typu ławki, zadaszenie, wiata, miejsce pod ognisko, palenisko. Nakaz stosowania naturalnych materiałów,
      – \należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe,
      – liczba stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami szczególnymi;

   3) **XXV/4 KDW**
   a) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna
   b) Zasady zagospodarowania:
      – należy zagospodarować jako kontynuację ciągu pieszo jezdnego w obszarze XXIIB terenu o symbolu 6 KDW, zachowując jego szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
      – utrzymanie charakteru głębocznicy.

§ 42

Obszar XXVI – Obwodnica
Funkcja: rezerwa terenu pod budowę drogi wojewódzkiej

1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, uwzględniających relacje przestrzenne (oś widokowa ze wsi Budzyń – kościół p.w. Św. Trójcy) eliminując obce elementy z osi widokowych.
2. Należy uwzględnić dostępność do terenów rekreacyjnych nad Zalewem i zabudowy ul. Leśnej
3. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
   1) stosowanie rozwiązań - sozotechnicznych, które zapewnią drożność przestrzenną i migrację zwierząt w dolinie Chodelki oraz zabezpieczą dolinę przed koncentracją spływu wód podczas stanów powodziowych;
   2) obowiązuje zastosowanie estakady lub mostu nad rz. Chodelką o długości stanowiącej min. 40% szerokości doliny Chodelki;
   3) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w § 5.

5. Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:
   1) **XXVI/1 KDGP- W**
   a) Przeznaczenie terenu: rezerwa terenu pod obwodnicę Chodla
   b) Zasady zagospodarowania:
   – obowiązuje zachowanie rezerwy terenu w linach rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu, uwzględniającej niezbędne poszerzenia w obrębie skrzyżowań, wjazdów i zjazdów, a także przejść dla pieszych,
   – obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9 , ust. 7,
   – przedstawione w rysunku planu rozwiązania nie są obligatoryjne,
   – w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych związanych z obsługą drogi,
   – w liniach rozgraniczających drogi należy zapewnić przejścia piesze oraz ścieżkę rowerową łączące tereny położone na wschód i zachód od obwodnicy.

§ 43

Obszar XXVII – Przytyki (Zbocze Doliny Chodelki)
Funkcja: uprawy polowe i ogrodnicze
1. W zakresie zagospodarowania obszaru obowiązuje:
   1) utrzymanie rygorów dotyczących przeznaczenia terenu;
   2) zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy oraz zalesień.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego za niezbędne uznaje się:
   1) obowiązuje zakaz naruszania naturalnego ukształtowania terenu;
   2) obowiązują zakazy zawarte w przepisach ogólnych określone dla Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w § 4.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kultury obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w §5
   Wyodrębnia się następujące tereny o różnym sposobie użytkowania:

   1) **XXVII/1 R**
   a) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe i ogrodnicze, teren rolniczy
   b) Zasady zagospodarowania:
   – utrzymanie stanu istniejącego,
   – zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 44

Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 45

Ustala się stawki procentowe jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, w wysokości od wzrostu jej wartości będącego skutkiem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wysokości:
1. 10 % wzrostu wartości – dla terenów mieszkalnictwa zagrodowego, jednorodzinnego,
2. 10 % wzrostu wartości – dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego,
3. 20 % wzrostu wartości – dla terenów usług komercyjnych: usługi handlu, gastronomi turystyki i rzemiosła
4. 1% wzrostu wartości – dla terenów przewidzianych pod obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury, administracji, i innych usług publicznych oraz infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ochrony przyrody,
5. 30 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy techniczno produkcyjnej, bazy, składy, magazyny

§ 46

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 47

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca
Rady Gminy Chodel

Irena Rzedzicka

Uzasadnienie uchwały Nr LII/279/2014 Rady Gminy Chodel z dnia 12 listopada 2014 roku

Teren objęty uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi gminny ośrodek dla którego należy:

1) wskazać tereny przeznaczone pod rozbudowę bazy mieszkaniowej i usług związanych z obsługą turystów i egzystencją mieszkańców przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikającymi z obowiązujących przepisów;
2) określić zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych;
3) określić zasady użytkowania doliny rzeki Chodelki;
4) określić zasady rozwoju układu komunikacji

Celem planu jest stworzenie systemu ochrony krajobrazu kulturowego w rozumieniu „Konwencji w sprawie światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego" (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego. „Krajobraz jest obliczem – fizjonomią środowiska w którym żyjemy. Ma to nie tylko znaczenie współczesne, na co dzień, ale również znaczenie i to ogromne, dla poczucia tożsamości. Stanowi je identyfikacja społeczna z miejscem zamieszkania, regionem, na koniec z krajem - „małą" i „wielką" ojczyzną"[1]

[1] Bogdanowski J., Studia i Materiały, Ośrodek Ochrony Zabytkowego Krajobrazu – Narodowa Instytucja Kultury, Zeszyt 18 (30), W-wa 1998