

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W BORZECHOWIE
Z DNIA

w sprawie:

uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami), art. 8 ust. 1 i 2, art. 26 oraz art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), uchwały Nr II/8/98 Rady Gminy Borzechów z dnia 10 grudnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, uchwała się co następuje:

§ 1

Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zatwierdzony uchwałą Nr XX/64/88 Gminnej Rady Narodowej z dnia 3 maja 1988 r. (z późniejszymi zmianami), na obszarze w granicach administracyjnych gminy.

§2

Plan uwzględnia zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów”, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy w Borzechowie z dnia 28 grudnia 1999 r.

§3

Plan powstały w wyniku uchwalenia zmiany stanowią:

- 1.1. ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały.
- 1.2. rysunek planu w skali 1:10000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 3 ust. 1
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1 0000, stanowiący załącznik Nr 1, do niniejszej Uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju. wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

- 7) przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju,
- 8) przeznaczeniu wielofunkcyjnym, oznaczonym symbolami literowymi /przedzielonymi przecinkiem/ - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia,
- 9) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej remontów, rozbudowy lub zmiany przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu, w przypadku odtworzenia obiektów obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków,
- 10) adaptacji czasowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji, dopuszczenie remontów, z wykluczeniem zmiany istniejących lub wprowadzenia nowych elementów konstrukcyjnych i zmiany przeznaczenia,
- 11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, łączności oraz inne oczywiste cele publiczne,
- 12) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, projektowe, doradztwa i inne formy działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych,
- 13) koncentracji usług - należy przez to rozumieć tereny, na których obowiązuje skupianie i grupowanie usług celem kształtowania zespołów usług, wielofunkcyjnych ośrodków lub centrów obsługi ludności,
- 14) tereny urzędzeń gospodarki rolnej - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów i urzędzeń związanych z obsługą gospodarstw rolnych i procesu produkcji rolnej, obejmujących: zaopatrzenie, skup, zbył produktów rolnych, usługi napraw i konserwacji maszyn rolniczych, usługi mechanizacji, agrotechniczne, lecznictwa i zwierząt, ośrodki doradztwa rolniczego, oraz inne oczywiste usługi związane z obsługą obszarów rolnych a także urzędzeń produkcji rolnej,
- 15) tereny zabudowy - tereny przeznaczone w planie na zagospodarowanie związane z budową obiektów budowlanych, mieszkalnictwa, usługi produkcyjno-składowe itp. położone poza terenami ozn. symbolami RP, RPm, ZZ i ZL oraz PE.
- 16) nieuciążliwych formach zagospodarowania - należy rozumieć inwestycje nie zaliczane w przepisach prawnych do szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz obiekty, których oddziaływanie nie przekracza granic terenu, przeznaczonego na określony rodzaj użytkowania.

§5

Ilekroć mowa w planie o strefach polityki przestrzennej należy przez to rozumieć obszary wydzielone na rysunku planu stanowiące przedmiot przepisów ochrony, bądź warunkujących zasady zabudowy i przekształceń w sposobie użytkowania i zagospodarowania.

§6

1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1) Ogólne zasady zagospodarowania obszarów w strefach polityki przestrzennej, zawarte w rozdziale II, § 11-12,
- 2) Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia, zawarte w rozdziale III, § 13-20,
- 3) Przepisy końcowe zawarte w rozdziale IV, § 21-25.

1. Część graficzna planu zawiera:

- 1) Oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a) granice terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami,
 - c) granice i oznaczenia literowe stref polityki przestrzennej.

- 2) Oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w uszczegółowionych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, które stanowią:
 - a) linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - b) granice obszarów wymagające opracowania planów rewaloryzacji, scalania i podziału nieruchomości,
 - c) oznaczenie obiektów i granic terenów projektowanych do objęcia ochroną,
 - d) przebieg sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§7

W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziale II § 11-12 i rozdziale III § 13-20 obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§8

Warunki obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury, zawarte w rozdziale II §11-12 mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w §13-20 rozdziału III.

§9

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

§10

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem:

- 1) obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem.
- 2) dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem, o charakterze przenośnym.

ROZDZIAŁ II OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW W STREFACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ

§11 OCHRONA ŚRODOWISKA

FORMY I ZASADY OCHRONY PRAWNEJ

1. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu

~~Obowiązują zasady zagospodarowania ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 29 z dnia 15 maja 1998 r. w sprawie Lubelskich Parków Krajobrazowych /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 11 poz. 167/ obejmujące zakazy i ograniczenia:-~~

- ~~1) zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;~~
- ~~2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe;~~
- ~~3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i nasypów poprzecznie do osi dolin rzecznych;~~
- ~~4) zakazuje się przeprowadzania melioracji o charakterze odwadniającym;~~
- ~~5) dopuszcza się wytyczenie i budowę ścieżek pieszych oraz ścieżek rowerowych;~~
- ~~6) dopuszcza się wszelkie formy fitomelioracji, w szczególności wzmacniające skarpy i wzbogacające krajobraz;~~
- ~~7) zakazuje się lokalizacji w dnach i na zboczach dolin rzecznych wszelkich obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych i komunikacyjnych oraz określonych ustaleniami i rysunkiem planu;~~
- ~~8) zobowiązuje się inwestorów do uzyskania opinii Zarządu Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawie rozwiązań projektów technicznych następujących inwestycji na obszarze Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:-~~
 - ~~a) wiejskich zbiorczych oczyszczalni ścieków;~~
 - ~~b) ośrodków usług turystycznych;~~
 - ~~c) ścieżek rowerowych i spacerowych;~~
 - ~~d) zbiorników małej retencji;~~
 - ~~e) zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej;~~
 - ~~f) ośrodków usług agroturystycznych;~~
 - ~~g) projektów zalesień.~~

~~Obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu.~~

2. Dla ochrony prawnej w formie **użytku ekologicznego** jest proponowany fragment doliny rzeki Kłodniczanki w obrębie wsi Kłodnica Górna i ~~Kolonia Kłodnica Górna~~, Dobrowola z zachowaną roślinnością wodną, szuwarową i bagienną oraz typowymi dla tych zbiorowisk gatunkami fauny.

- 1) Na wyżej wymienionym obszarze winny obowiązywać szczegółowe zasady ochrony określone w dokumentacji przyrodniczej,
- 2) Do czasu ustanowienia użytku ekologicznego zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody na obszarze określonym na rysunku planu winny obowiązywać następujące zasady:

- a) zachowania w stanie naturalnym rzadkich i chronionych gatunków roślin,
- b) zakaz zmiany stosunków wodnych i prowadzenia robót melioracyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- c) zakaz eksploatacji surowców mineralnych,
- d) zakaz zanieczyszczania wód i gleby,
- e) zakaz wznoszenia obiektów i urządzeń budowlanych, utwardzania dróg i przeprowadzania linii przesyłowych wysokiego napięcia,
- f) zakaz lokalizacji wysypisk śmieci i wiejskich punktów składowania odpadów.

3. Obowiązuje ochrona **pomników przyrody**:

- 1) grupy drzew w zespole parkowym w Kłodnicy Dolnej na mocy przepisów szczególnych, zgodnie z zasadami określonymi w decyzjach administracyjnych,
- 2) ~~do ochrony prawnej jako pomniki przyrody proponuje się drzewa we wsiach Ludwinów, Dąbrowa i Białowoda, określone na rysunku planu, do czasu nadania im statusu pomnika w oparciu o przepisy ochrony przyrody ustala się zakazy:~~
 - a) ~~zmiany stosunków wodnych i lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od pni drzew,~~
 - b) ~~niszczenie gleby, składowanie odpadów i nieczystości oraz stosowanie środków chemicznych w otoczeniu obiektów.~~
- 2) do ochrony prawnej jako pomniki przyrody proponuje się drzewa we wsiach Ludwinów, Dąbrowa i Białowoda, określone na rysunku planu, do czasu nadania im statusu w oparciu o przepisy ochrony przyrody ustala się zakazy:
 - a) zmiany stosunków wodnych i lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od pni drzew,
 - b) niszczenia gleby, składowania odpadów i nieczystości oraz stosowanie środków w otoczeniu obiektów.

OCHRONA WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

1. Wyznacza się obszar zlewni chronionych rzek Bystrzycy i Chodelki

- 1) W zlewniach chronionych obowiązują następujące zakazy:
 - a) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
 - b) lokalizacji wysypisk śmieci i odpadów przemysłowych,
 - c) rolniczego wykorzystywania ścieków,
 - d) odwadniania użytków zielonych,
 - e) budowy i rozbudowy obiektów, które pogorszyłyby stan sanitarny wód.
- 2) Wprowadza się zakaz wznoszenia w dolinach Chodlika i Chodelki, na terenach oznaczonych symbolami WS 1, WS2, ZZ stałych obiektów budowlanych z wyjątkiem konstrukcji przenośnych, łatwych do rozbiórki.
- 3) Zakazy związane z ochroną prawną i planistyczną dotyczącą obszarów dolinnych w obrębach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i projektowanego użytku ekologicznego nie dotyczą statutowych działań administratora rzeki pod warunkiem ich uprzedniego zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

2. Wyznacza się **obszar wysokiej ochrony wód podziemnych /OWO/**, dla którego ustala się:
- likwidację obiektów zanieczyszczających wody podziemne (rekultywacja tzw. dzikich wysypisk śmieci oraz wyrobisk poeksploatacyjnych) – ~~obowiązuje nadzór sanitarny nad sposobem utylizacji śmieci;~~
 - zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan wód podziemnych, z zastrzeżeniem lit. c)
 - budowę sieci kanalizacyjnej, na obszarach zabudowy wsi,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników na nieczystości płynne na obszarach zabudowy wsi.
3. Wyznacza się obszary ochrony źródłiskowej rzeki Chodlika, Chodelki i Kłodniczanki

Obowiązują zakazy:

- gromadzenia ścieków i składowania odpadów, które mogą zanieczyszczać wodę,
 - zakładania nowych cmentarzy i grzebowisk,
 - wykonywania wierceń i odkrywek,
 - zakaz zmiany stosunków wodnych w otoczeniu źródeł, prowadzących do osuszania lub obniżania poziomu wód gruntowych.
4. Tereny objęte zmianą planu znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: RW 20006237436 Chodelka do dopływu Wronowa Części Wód Podziemnych Nr 88 (większość gminy) oraz 89 (niewielkie zachodnie fragmenty gminy), których polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych:
- ochrona planistyczna GZWP nr 406 – Niecka Lubelska, obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
 - obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych rzek.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie ochrony środowiska:
 - zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych,
 - ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami:
 - MR jak dla terenów przeznaczonych na tereny zabudowy zagrodowej,
 - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - ML jak dla terenów przeznaczonych na tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - UP i UC jak dla terenów przeznaczonych na tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - MW jak dla terenów przeznaczonych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu;
 - dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza;
- g) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- h) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi;
- i) zakazuje się nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§12

OCHRONA KONSERWATORSKA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. ~~Obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska /KR/, na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury oraz wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego obejmująca następujące obiekty:~~

- a) ~~Zespół kościoła parafialnego z 1929 r.
w Kłodnicy Dolnej _____ nr rej. A/1083~~
- b) ~~Zespół dworsko-parkowy
w Kłodnicy Dolnej z pocz. XIX w. _____ nr rej. A/918~~
- e) ~~zespół dworsko-parkowy
w Łopienniku z lat 80-tych XIX w. _____ nr rej. A/863~~

- 1) ~~Główną zasadą obowiązującą w odniesieniu do zespołów wymienionych w pkt. 1 jest ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów, ich układu i substancji architektonicznej. Dopuszcza się przekształcenie w celu rewaloryzacji w oparciu o badania interdyscyplinarne i dokumentacje zatwierdzone przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zmiana funkcji i wszelka działalność budowlana mogąca zmienić wygląd obiektu lub widok na obiekt winna być uzgodniona przez właściwe służby konserwatorskie na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o wytyczne konserwatorskie.~~
- 2) ~~Na obszarach w strefie KR zabrania się następujących działań jeśli nie wynikają one z projektów rewaloryzacji zatwierdzonych przez służby konserwatorskie:~~
 - a) ~~dokonywania zmian kompozycji przestrzennej zespołów, podziałów geodezyjnych, zmian gabarytów zabytkowej zabudowy, kompozycji zieleni i rzeźby terenu, wprowadzania małej architektury i nowej zabudowy,~~
 - b) ~~wprowadzania nowej infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej służącej bezpośrednio obsłudze obiektów w granicach zespołu zabytkowego oraz grodu nieruchomości należących do innych właścicieli, pod warunkiem uzyskania wytycznych oraz zezwolenia LWKZ.~~
- 3) ~~Dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne obiektów istniejących w obrębie zespołów objętych ścisłą ochroną konserwatorską, zabytkowych i współczesnych w zakresie i na warunkach uzgodnionych z LWKZ. Ustala się ponadto:~~
 - a) ~~dopuszczenie adaptacji istniejących dworów w Łopienniku i Kłodnicy Dolnej na funkcje mieszkalne, obsługi turystyki i rekreacji lub na cele publiczne /kultury, oświaty, ochrony zdrowia itp./, w oparciu o projekty rewaloryzacji,~~
 - b) ~~adaptację istniejących w obrębie zespołu dworsko-parkowego w Kłodnicy Dolnej współczesnych obiektów ośrodka zdrowia i zespołu szkolnego – dopuszczenie rozbudowy z dostosowaniem do funkcji gimnazjum warunkuje się zgodą służb konserwatorskich,~~
 - e) ~~przekształcenie funkcjonalne istniejącej w obrębie zespołu w Kłodnicy Dolnej RSP w kierunku zmniejszenia uciążliwości,~~

~~d) dopuszcza się adaptację starego kościoła parafialnego w Kłodnicy Dolnej, po zaprzestaniu jego dotychczasowego sposobu użytkowania na inne funkcje związane z usługami kultury.~~

~~4) Wyznacza się strefę ekspozycji /KE/ zabytkowych zespołów dworsko – parkowych, w której obowiązują następujące zasady:~~

~~a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz inwestycji liniowych /napowietrzne linie elektroenergetyczne/;~~

~~b) rozbiórki obiektów szpecących i przysłaniających wgląd na obiekt,~~

~~e) kształtowanie zieleni w sposób nie ograniczający ekspozycji obiektów zabytkowych.~~

~~2. Obowiązuje **pośrednia ochrona konserwatorska KZ** obejmująca następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków:~~

~~a) kaszarnię w Kłodnicy Dolnej z l. 20 XX w.;~~

~~b) ementarz paraf. w Kłodnicy Dolnej z ok. 1930 r.;~~

~~e) dom w Kłodnicy Dolnej z k. XIX w.;~~

~~d) młyn d. wodny w Kłodnicy Dolnej z l. 20-tych XX w.;~~

~~e) dom w Ludwinowie pocz. XX w.;~~

~~f) ementarz wojenny z 1914 r.;~~

~~g) układ drożny wsi Borzechów;~~

~~h) kapliczka św. Jana w Borzechowie z pocz. XX w.;~~

~~i) zajazd w Borzechowie z XIX w.;~~

~~j) młyn wodny w Majdanie Skrzynieckim z II poł. XIX w.~~

~~1) Główną zasadą obowiązującą w tej strefie jest ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu i substancji a w odniesieniu do budynków przemysłowych, mieszkalnych i publicznych /zajazd/ uzupełnienie i rewaloryzacja. Dopuszcza się adaptację na nowe funkcje związane z obsługą turystyki i rekreacji lub mieszkalne.~~

~~2) Zmiana funkcji a także wszelka działalność budowlana mogąca zmienić wygląd obiektu, jego otoczenie lub widok na obiekt winna być opiniowana przez właściwe służby konserwatorskie w oparciu o wytyczne na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o wytyczne konserwatorskie.~~

~~3) Na terenach położonych w strefie zabrania się zmian zabytkowej struktury przestrzennej, gabarytów linii zabudowy, rzeźby terenu, przebiegu historycznego układu dróg w obrębie ośrodka gminnego Borzechów – Kępa Borzechowska i Kolonia Borzechów.~~

~~4) Dopuszcza się możliwość uzupełnienia nowymi obiektami i urządzeniami wyłącznie w oparciu o wytyczne i projekty zagospodarowania zaopiniowane przez LWKZ.~~

~~5) W sąsiedztwie obiektów objętych pośrednią ochroną konserwatorską zabrania się wznoszenia obiektów o kubaturze przysłaniającej zabytek, o kolorystyce i funkcjach degradujących obiekt.~~

~~3. Wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego /K/** obejmującą, poza określonymi w § 12 ust. 1 i 2, następujące obszary o wartościach zabytkowych:~~

~~a) obszar obserwacji archeologicznej KA~~

~~b) obszar ochrony tożsamości krajobrazu wsi.~~

- 1) ~~Na obszarach obserwacji archeologicznej /KA/ główną zasadą jest ochrona stanowisk archeologicznych w zakresie i formie uzależnionej od ich układu i koncentracji:-~~
 - a) ~~obowiązuje zgłaszanie do LWKZ, na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zamierzeń inwestycyjnych związanych z budową budynków i układów liniowych /drogi, sieci infrastruktury technicznej/, którym towarzyszą prace ziemne, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich do przedmiotowych inwestycji;~~
 - b) ~~w czasie prowadzenia robót budowlanych osoba kierująca tymi pracami jest obowiązana w razie znalezienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku powiadomić władze konserwatorskie i gminne oraz wstrzymać prace do wydania odpowiednich zarządzeń.~~
- 2) ~~Na obszarach ochrony tożsamości krajobrazu wsi obejmujących wsie z polami o czytelnym układzie łanowym ustala się ochronę i kształtowanie układów wielkoprzestrzennych obszarów polnych z uwzględnieniem następujących zasad:-~~
 - a) ~~poprzeczne podziały gruntów rolnych winny być ograniczone do przypadku, gdy podział wzdłużny uniemożliwia racjonalną gospodarkę rolną;~~
 - b) ~~scalenia gruntów winny być dostosowane do pasmowego układu pól.~~

1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.

- 1) Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomych województwa lubelskiego:
 - a) zespół kościelny: kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, dzwonnica i otaczające zadrzewienie wraz z terenem przykościelnym w gran. działki wskazanej, wg zał. planu w Kłodnicy Dolnej, wpisany pod nr rejestru A/1083,
 - b) zespół dworsko - parkowy: dwór, , lamus (d. pawilon ogrodowy), magazyn (d. wozownia), obora, piwnica (lodownia), park z drzewami uznanymi za pomniki przyrody i zespołem 3 stawów ą, w gran. działek wskazanych, wg zał. mapy w Kłodnicy Dolnej, pod nr rejestru A/918,
 - c) zespół dworsko - parkowy: dwór, otaczający drzewostan, w gran. zał. planu w Łopienniku pod nr rejestru A/863.
- 2) W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru, działania w zakresie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, prowadzenia badań konserwatorskich i badań archeologicznych, przemieszczania zabytku, dokonywania podziałów zabytków, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, umieszczenia na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, wymaga stępowania zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się przekształcenie funkcjonalne obiektów istniejących w obrębie zespołów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego, z uwzględnieniem w tym zakresie przepisów odrębnych, poprzez:
 - a) dopuszczenie adaptacji istniejących dworów w Łopienniku i Kłodnicy Dolnej na funkcje mieszkalne, obsługi turystyki i rekreacji lub na usługowe , w tym cele publiczne,
 - b) adaptację istniejących w obrębie zespołu dworsko-parkowego w Kłodnicy Dolnej usług z dopuszczeniem ich rozbudowy,

- c) dopuszcza się adaptację starego kościoła parafialnego w Kłodnicy Dolnej po zaprzestaniu jego dotychczasowego sposobu użytkowania na inne funkcje związane z usługami kultury.
- d) wyznacza się strefę ekspozycji /KE/ zabytkowych zespołów dworsko - parkowych, w której obowiązują następujące zasady:
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz inwestycji liniowych (napowietrznych linii elektroenergetycznych),
 - rozbiórka obiektów szpecących i przysłaniających wygląd obiektów,
 - kształtowanie zieleni w sposób nie ograniczający ekspozycji obiektów zabytkowych.

2. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego.

- 1) Wykaz obiektów o wysokich wartościach historycznych i kulturowych, nie wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) kapliczka w miejscowości Borzechów,
 - b) zajazd (ob. punkt gastronomiczny, sklep, mieszkanie) w miejscowości Kępa Borzechowska, obręb Borzechów,
 - c) dom mieszkalny w miejscowości Kłodnica Górna Nr 14, ob. nr 133
 - d) cmentarz parafialny w miejscowości Kłodnica Dolna,
 - e) cmentarz wojenny z I wojny światowej w miejscowości Łączki.
- 2) Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, a także zmianę funkcji zabytków niewpisanych do rejestru, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a do czasu jej założenia w odniesieniu do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się adaptację obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego na nowe funkcje związane z obsługą turystyki, rekreacji lub mieszkalne, a także możliwość uzupełnienia nowymi obiektami i urządzeniami.

3. Ochrona archeologiczna.

- 1) Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, a także zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania wymagają postępowania zgodnie z procedurami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 2) W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ III ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

§13 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się ogólne warunki zagospodarowania:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej /MR/

- 1) Na terenach oznaczonym symbolem MR ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową i następujące warunki zagospodarowania:
 - a) ~~adaptacja, modernizacja i budowa obiektów budowlanych w granicach istniejących zabudowanych działek,~~ realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych budowli rolniczych z uciążliwością projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
 - b) lokalizacja nowych siedlisk rolniczych,
 - c) lokalizację zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na działkach o powierzchni minimum 1000 m² jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego pod warunkiem bezpośredniej dostępności do drogi publicznej na warunkach określonych w obszarze MN,
 - d) lokalizację usług nieuciążliwych oraz innych funkcji pod warunkiem że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
 - e) dopuszcza się przekształcanie siedlisk na zabudowę letniskową,
 - f) wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska, w tym wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP,
 - g) zwarte obszary usług, zabudowy jednorodzinnej i letniskowej nie mogą przekraczać pow. 0,5 ha dla gruntów klasy I-III ~~oraz 1,0 ha dla gruntów klasy IV,~~
 - h) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem lit i);
 - i) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
 - j) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
 - k) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach dróg publicznych, ogrodzenia powinny być sytuowane z uwzględnieniem szerokości linii rozgraniczających dróg publicznych, określonych niniejszą uchwałą;

- 2) ~~Obowiązuje utrzymanie tradycyjnego układu przestrzennego wsi i nawiązanie formy projektowanej zabudowy do istniejącej tradycyjnej, przez:~~
 - a) ~~kontynuację jednorzędowej zabudowy pasmowej,~~
 - b) ~~w skali zabudowy - maksymalnie dwie kondygnacje, z których ostatnia stanowi poddasze użytkowe,~~
 - e) ~~w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,~~
 - d) ~~sytuowanie budynków w ujednocionej linii od krawędzi dróg publicznych,~~
 - e) ~~pokrycie budynków dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połąci powyżej 30°,~~
 - f) ~~zwartości układu zabudowy:~~
 - wielkość działki zagrodowej 0,20 – 0,30 ha,
 - dopuszcza się lokalizację na działkach większych w przypadkach uzasadnionych wielkością projektowanych budynków gospodarczych lub specjalistycznym profilem gospodarstw /agroturystyka, sadownictw itp/;

- 2) Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
 - maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie;
 - b) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich obowiązuje:
 - dachy o połaci nachylonych pod kątem do 60°,
 - maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do kalenicy poziomu terenu przy głównym wejściem do budynku lub do najwyższego punktu dachu;
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych prowadzoną produkcją rolniczą;
 - c) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane ich minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 1500m²;
 - d) wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż wynikająca z lit. c) dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ścieżca w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
 - e) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej;
 - f) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,2.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /MN/

W zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) Na terenach określonych jako zabudowa jednorodzinna ustala się:
 - a) ~~adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę 1 budynku mieszkalnego na działce; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego;~~ realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
 - b) lokalizację nieuciążliwych usług i rzemiosła pod warunkiem, że nie spowoduje kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
 - c) możliwość przekształcania obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe,
 - d) ~~ogrodzenia od strony ulic o ujednocionej wysokości i linii ogrodzenia, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z segmentów prefabrykowanych~~ zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach dróg publicznych, ogrodzenia powinny być sytuowane z uwzględnieniem szerokości linii rozgraniczających dróg publicznych, określonych niniejszą uchwałą,
 - e) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem lit f),
 - f) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów,
 - g) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego.

- ~~2) Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:-~~
- ~~a) maksymalna wysokość dwie kondygnacje, z których ostatnią stanowi poddasze użytkowe;~~
 - ~~b) pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci, o nachyleniu powyżej 30°;~~
 - ~~e) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia, poziom podłogi parteru max 1 m od poziomu terenu w obrysie murów.~~
- 2) Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
 - maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie;
 - b) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych gospodarczo – garażowych obowiązuje:
 - dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu;
 - c) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej; obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 0,8.”
- 3) Warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla których:
- ~~a) wielkość działki 800-2000 m², dopuszcza się podział na działki większe terenów przyległych do drogi powiatowej, oraz cennych przyrodniczo /przydolinnych, przyleśnych/;~~
 - ~~b) obowiązuje bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu; do zespołu zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną ciągiem pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 5,0 m~~
- a) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane przy ich minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,
 - b) wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż wynikające z lit. a) dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ściecia w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

3. Tereny zabudowy letniskowej /ML/

- 1) W terenach określonych jako zabudowa letniskowa ustala się następujące zasady:
- a) ~~minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na funkcje letniskowe 2000 m²,~~ minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na funkcje letniskowe – 1000 m²,
 - b) zabudowa działki budynkiem letniskowym; dopuszcza się budynki o całorocznym okresie użytkowania oraz lokalizację budynku gospodarczego,
 - c) zagospodarowanie minimum 50 % działki zielenią średnią i wysoką,
 - d) bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu o min. szerokości 5,0 m,

- e) ~~obowiązuje kształtowanie jednego rzędu zabudowy wzdłuż dróg wyznaczonych na rysunku planu.~~
 - f) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego,
 - g) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu.
- 2) ~~Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:~~
- a) ~~maksymalna wysokość budynku letniskowego — parter z częścią poddasza użytkowego~~
 - a) ~~pokrycie dachem spadzistym o min. 30 % nachyleniu połaci,~~
 - b) ~~wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenie, poziom podłogi parteru max 0,8 m.~~
- 2) Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wymogi wobec budynków letniskowych:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
 - maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - poziom podłogi parteru maksymalnie 0,8 m;
 - b) przy realizacji budynków gospodarczych obowiązują:
 - dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu;
 - c) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 0,6.

4. Tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego /MW/

- 1) Adaptacja z możliwością modernizacji i rozbudowy podporządkowanej wymogom strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2) Utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy /zakaz nadbudowy/.
- 3) W granicach działki należy zabezpieczyć miejsca do parkowania w ilości odpowiadającej liczbie mieszkań oraz teren rekreacji i zabaw dla dzieci i zieleni urządzonej wzdłuż granic z terenami otwartymi pól.

5. Teren rezerwy na kierunkowy rozwój budownictwa jednorodzinnego RP /R-MN/

Na terenie przeznaczonym na rozwój kierunkowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kłodnicy Dolnej obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy terenów rolnych /RP/, dopuszczenie zabudowy na funkcje wiodące jest uwarunkowane realizacją procedur określonych w pkt. 2 i 3.
- 2) opracowanie planu zagospodarowania w skali uszczegółowionej, ustalającego zasady podziału terenu na działki budowlane i zabudowy raz realizacji infrastruktury technicznej.
- 3) uzyskanie zgody na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 14
USŁUGI PUBLICZNE I KOMERCYJNE

1. Na terenach usług obowiązuje:

- 1) ~~Koncentracja usług oznaczonych symbolem UP i UC /publicznych i komercyjnych/, w lokalnych ośrodkach wiejskich – w zespołach w nawiązaniu do obiektów istniejących lub w zabudowie mieszkaniowej /drobny handel, rzemiosło itp./, lokalizowanych w oparciu o programy społeczności samorządowej i indywidualne inwestorskie.~~ **Koncentracja usług oznaczonych symbolem UP i UC (publicznych i komercyjnych), w lokalnych ośrodkach wiejskich – w zespołach w nawiązaniu do obiektów istniejących lub w zabudowie mieszkaniowej (drobny handel, rzemiosło itp.).**
- 2) Zasady realizacji usług:
 - a) adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy, na terenach wyodrębnionych na rysunku planu,
 - b) kształtowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu obiektów usługowych /zielen, skwery, place, parkingi/.
- 3) Projektowanie obiektów usługowych jako dominant w krajobrazie miejscowości, z wyłączeniem przypadków, gdy obiekty te sytuowane są w sąsiedztwie obiektów i zespołów objętych ochroną konserwatorską.
- 4) Możliwość etapowej realizacji programu usług na obszarach usług wielofunkcyjnych, z uwzględnieniem warunków umożliwiających przyszłe, całościowe zagospodarowanie terenu.

2. Teren usług publicznych /UP/

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje:

- 1) Lokalizacja usług oświaty i wychowania, kultury i obiektów sakralnych, usług zdrowia i opieki społecznej, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych – sportu i kultury fizycznej, administracji publicznej, obronności, porządku i bezpieczeństwa, łączności publicznej oraz inne obiekty użyteczności publicznej związane z realizacją oczywistych celów publicznych.
- 2) Zasady realizacji usług:
 - a) ~~adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich remontów i rozbudowy,~~ **na terenach wyodrębnionych na rysunku planu, realizacja budynków usługowych i gospodarczych i garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;**
 - b) możliwość przeznaczenia uzupełniającego w zakresie nieuciążliwych usług komercyjnych oraz funkcji mieszkalnej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz z zachowaniem zasad określonych w § 11 i § 12,
 - c) szczególna dbałość o architekturę zabudowy i estetykę zagospodarowania otoczenia,
 - d) na terenach dotychczas niezabudowanych, przeznaczenie w zagospodarowaniu działki min. 30 % powierzchni brutto na zielen rekreacyjną i izolacyjną,

- e) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;”
- 3) Tereny przeznaczone w planie na cele publiczne mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy pod warunkiem, że zainwestowanie związane z tymczasowym użytkowaniem nie będzie miało trwałego charakteru, nie może być przystosowane do zamieszkania oraz usunięcia obiektów budowlanych nastąpi na koszt użytkującego tymczasowo teren, w terminie ustalonym przez realizatora inwestycji zgodnej z ustaleniami planu.
- 4) Wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników obiektów.
- 5) Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wymogi wobec budynków usługowych:
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 15,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
 - maksymalna ilość kondygnacji – do 3 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie;
- b) przy realizacji budynków gospodarczych i garażowych obowiązuje:
- dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu;
- c) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,5.

3. Teren usług komercyjnych /UC/

Na wyznaczonych terenach obowiązuje:

- 1) Lokalizacja usług handlu, gastronomii, różnych rodzajów usług bytowych i nieuciążliwego rzemiosła, usług turystyki, usług finansowych i administracji gospodarczej oraz innych działalności o charakterze komercyjnym i centrotwórczym oznaczonych na rysunku planu symbolem UC.
- 2) Zasada zorganizowanego zagospodarowania terenu usług wielofunkcyjnych z wykluczeniem usług kolizyjnych.
- 3) Zasady realizacji usług:
- a) ~~adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich remontów lub rozbudowy, na terenach wyodrębnionych na rysunku planu, realizacja budynków usługowych i gospodarczych i garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu,~~
- b) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w wyznaczonych terenach budowlanych lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,

- c) możliwość lokalizacji funkcji zamiennych jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych, a także uzupełniających które obejmują usługi publiczne, mieszkalnictwo wbudowane lub towarzyszące usługom,
 - d) lokalizacja usług o uciążliwości nie mieszczącej się w dopuszczalnej strefie działki na terenach wskazanych na usługi RU lub wytwórczości i składowania /Pp-Ps/, z zastrzeżeniem, że działalność usługowa winna zapewnić zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu i poziomym hałas, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - e) wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników obiektu,
 - f) zagospodarowania min. 20 % powierzchni brutto wydzielonej działki na zieleń izolacyjną i ozdobną,
 - g) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego.
- 4) Dopuszcza się:
- a) adaptację siedlisk na usługi,
 - b) przekształcenie istniejących siedlisk na funkcje związane z obsługą turystyki i zabudowę lotniskową oraz lokalizację obiektów i urządzeń agroturystycznych wbudowanych w obiekty siedliska lub jako oddzielne kubatury w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
- 5) Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wymogi wobec budynków usługowych:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 15,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu,
 - maksymalna ilość kondygnacji – do 3 nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie;
 - b) przy realizacji budynków gospodarczych i garażowych obowiązuje:
 - dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - maksymalna wysokość budynków – 7,0 m do kalenicy poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu dachu;
 - c) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,5.

§ 15

TERENY WYTWÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA PP, PS

1. Tereny baz, składów /PS/

Na wyznaczonych terenach obowiązuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów składowo-hurtowych, magazynowych, przechowalnictwa, chłodni, baz technicznych transportu, komunikacji, gospodarki komunalnej, zaplecza rolnictwa, skupu oraz innych związanych z obsługą gminy i produkcji rolnej, z uwzględnieniem następujących wymogów:

- a) ~~maksymalna wysokość I kondygnacja~~, maksymalna ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych,
 - b) ~~powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni brutto~~ każdej wydzielonej działki. powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość do 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu w dachu,
 - d) dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 45°,
 - e) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych.
- 2) Zasada zmniejszania uciążliwości oddziaływania na środowisko przyrodnicze i przyległe tereny, a także ograniczenie kolizji funkcjonalnych w obrębie wydzielonych terenów.
- 3) ~~Możliwość lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej i jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej na terenach Ps, oraz spełnienia wymogów dotyczących zagospodarowania określonych w "Ocenie oddziaływania inwestycji na środowisko". Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstąpienie od opracowania raportu.~~
- 4) Uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska dotyczących wód i powietrza np. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, magazynowanie nawozów oraz sypkich środków chemicznych w obiektach zamkniętych, zagospodarowanie otoczenia zielenią osłonową.
- 5) Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające funkcje mieszkalno- administracyjne o charakterze stałym, wyklucza się wydzielanie działek na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego.
- 6) Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu.
- 7) Dopuszcza się lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z zakresu biogazowni i urządzeń fotowoltaicznych:
- a) przy budowie urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW zastosować należy nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające najwyższe standardy jakości,
 - b) dla lokalizacji biogazowni jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się strefę zagrożenia wybuchem zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się teren na którym są one lokalizowane.

2. Tereny przetwórstwa, drobnej przedsiębiorczości i rzemiosła produkcyjnego /PP/

- 1) Lokalizację obiektów przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego, obiektów składowo - produkcyjnych, przetwórstwa płodów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów produkcyjno-naprawczych, drobnych zakładów wytwórczych, motoryzacji i innych obiektów gospodarczych towarzyszących procesom produkcyjno - usługowym.

- 2) Obowiązują następujące warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy i kondygnacja, **maksymalna ilość kondygnacji - do 2 nadziemnych**,
 - b) **zabudowa do 30 % powierzchni brutto terenu każdej wydzielonej działki. Powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej**,
 - c) maksymalna wysokość do 12,0 m do kalenicy od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku lub do najwyższego punktu w dachu,
 - d) dachy o nachyleniu połąci pod kątem do 45°,
 - e) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych.
- 3) Zasada grupowania obiektów usługowo-produkcyjnych oraz strefowania funkcjonalnego.
- 4) ~~Adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych.~~ **Realizacja obiektów produkcyjnych, gospodarczych i garażowych, a także adaptacja istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu.**
- 5) Restrukturyzacja terenów zdegradowanych jako dostosowanie zagospodarowania do nowych mniej uciążliwych funkcji,
- 6) Ograniczenie oddziaływania obiektów produkcyjnych do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, z zachowaniem norm dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu i dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 7) ~~Wyklucza się lokalizację stałych obiektów mieszkalnych.~~ **Dopuszcza się funkcje mieszkalną dla administratora obiektów.**
- 8) Możliwość lokalizacji funkcji uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu – socjalno-administracyjno-technicznych.
- 9) Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu.
- 10) Warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji, pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg.
- 11) Realizacja wspólnej dla zespołu infrastruktury technicznej jak: drogi dojazdowe, place nawrotowe, miejsca postojowe, urządzenia sanitarne.
- 12) ~~Dopuszcza się lokalizację obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne i jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej na terenach PP.~~
- 13) ~~Dla projektowanej wytwórni mas bitumicznych we wsi Kępa ustala się ponadto następujące warunki realizacyjne:~~
 - a) ~~uszczelnienie podłoża i zabezpieczenie wód podziemnych przed infiltracją zanieczyszczeń,~~
 - b) ~~zagospodarowanie terenu, wyprzedające realizację inwestycji zielenią izolacyjną średnią i wysoką o składzie gatunkowym nawiązującym do gatunków występujących w tym rejonie; szerokość pasa zieleni /minimalna/ 15 m,~~

~~e) wyposażenie w urządzenia ograniczające emisję hałasu i zanieczyszczeń powietrza do poziomu normatywnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.~~

14) Dopuszcza się lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z zakresu biogazowni i urządzeń fotowoltaicznych:

- a) przy budowie urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zastosować należy nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające najwyższe standardy jakości,
- b) dla lokalizacji biogazowni jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się strefę zagrożenia wybuchem zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych jako strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się teren na którym są one lokalizowane.

3. Teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych /PE/

- 1) Przeznaczenie podstawowe na powierzchniową eksploatację surowców warunkowaną ograniczeniem negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze.
- 2) Wyłącza się z eksploatacji tereny udokumentowanych i perspektywicznych złóż surowców mineralnych ze względu na zagrożenia naruszenia równowagi stosunków wodnych w strefach ochronnych ujęć wody zatwierdzonych decyzjami administracyjnymi oraz:
 - a) koryta rzek i strefy zboczowe dolin rzecznych,
 - b) tereny leśne w odległości min. 50 m od krawędzi lasu.
- 3) ~~Ustala się rekultywację wyrobisk po eksploatacji surowców poprzez zalesienie i zadrzewienie lub wodną. W szczególności wodny kierunek rekultywacji należy przyjąć dla planowanej kopalni piasku w Kol. Borzechów /w nawiązaniu do istniejącego zbiornika wodnego/ i na obszarze wsi Kłodnica Dolna - Kępa Borzechowska.~~ **Ustala się rekultywację po eksploatacji surowców poprzez zalesienie i zadrzewienie lub wodną.**

4. Tereny poeksploatacyjne do rekultywacji leśnej PE/ZL i wodnej PE/W

Na terenach istniejących wyrobisk po eksploatacji surowców ustala się rekultywację wodną bądź leśną zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Warunki rekultywacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Tereny gospodarki odpadami, wiejskie punkty gromadzenia odpadów Tos

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

§ 16 ROLNICTWO

1. Tereny rolne bez prawa zabudowy /RP/

- 1) Na terenach upraw polowych wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych, poza istniejącymi siedliskami rolnymi z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury określonych w planie.

- 2) ~~Dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk w granicach działek. Dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk, w tym budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, z uwzględnieniem wskaźników i parametrów określonych dla terenów MR; lokalizacja nowych budynków w strefie do 70,0 m od istniejących budynków; w obrębie tych terenów wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP.~~
- 3) Dopuszcza się kształtowanie terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
- 4) Dopuszcza się możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi w § 11 i 12 dla stref polityki przestrzennej.
- 5) Dopuszcza się realizację nowych i adaptację istniejących stawów, infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów małej architektury.

2. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy /RPM/

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe.
- 2) ~~Adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych w granicach istniejących działek budowlanych. Dopuszcza się adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, z uwzględnieniem wskaźników i parametrów określonych dla terenów MR; w obrębie tych terenów wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP.~~
- 3) ~~Dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk w enklawach istniejącej zabudowy zagrodowej z utrzymaniem układu przestrzennego zabudowy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej na warunkach jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej MR pkt. 1 ust.2. Dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w enklawach istniejącej zabudowy zagrodowej na warunkach jak dla terenów MR.~~
- 4) Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
- 5) Dopuszcza się możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi.

3. Tereny urządzeń gospodarki rolnej /RU/

Na terenach przeznaczonych na usługi dla rolnictwa i produkcji rolnej /RU/ ustala się:

- 1) Grupowanie funkcjonalne usług obsługujących obszary rolne oraz obiektów produkcji rolnej, z zachowaniem odpowiednich dla rodzaju działalności warunków sytuowania obiektów, a także zagospodarowania zielenią osłonową i izolacyjną.
- 2) Możliwość adaptacji istniejących i lokalizacji nowych usług zaopatrzenia, skupu, agrotechnicznych i innych związanych z obsługą rolnictwa i produkcją rolną,

- 3) Przeniesienie obiektów kolidujących z warunkami ustalonymi w strefach polityki przestrzennej lub z zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
- 4) Możliwość przekształceń funkcjonalnych /usługi handlu, obsługa komunikacji, obiekty produkcyjno-usługowe, usługi rzemiosła/ i przebudowę adaptowanych obiektów pod warunkiem zmniejszenia uciążliwości dla środowiska i uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej,
- ~~5) Zakaz lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, a także w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.~~
- 6) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
 - b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) gabaryty obiektów:
 - maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m
 - dach o nachyleniu połaci pod kątem do 45°.

§ 17 ZIELEŃ

1. Tereny lasów i zadrzewień /ZL/

- 1) Ustala się zakaz zmiany użytkowania leśnego na nieleśne, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń turystyki z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.
- 2) Obowiązuje ochrona i kształtowanie granicy rolno-leśnej zgodnie z zasadami ekologicznymi - ochrona strefy ekotonalnej o szef. min. 5 m od krawędzi lasu przed użytkowaniem ornym.
- 3) Obowiązuje kształtowanie struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, zwiększenia odporności na czynniki zewnętrzne i dostosowania do typu miejscowego siedliska leśnego.
- 4) ~~Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 30 m od krawędzi lasu, w wyjątkiem obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą turystyki /parkingi przyłesne, ścieżki rowerowe, wiatrochrony itp.~~ Lokalizacja obiektów budowlanych od lasu z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą turystyki (parkingi przyłesne, ścieżki rowerowe, wiatrochrony itp.).

2. Tereny lasów ochronnych - projektowanych

- 1) Na rysunku planu wyznacza się obszary leśne projektowane do objęcia statusem:
 - a) lasu glebochronnego /Zlg/,
 - b) lasu wodochronnego /Zlw/.
- 2) Do czasu uznania w/w. lasów za ochronne, zgodnie z trybem określonym w przepisach

szczególnych, obowiązują następujące zakazy:

- a) zakaz zrębów zupełnych,
- b) zakaz regulacji stosunków wodnych, powodujących obniżanie wód gruntowych,
- c) zakaz naruszania gleby, a w szczególności eksploatacji surowców mineralnych.

3. Tereny rolne do zalesienia

- 1) Wyznacza się do zalesienia następujące grunty rolne: przyłesne, marginalne /nieużytki/, tereny wyrobisk, dzikich wysypisk, zdegradowanych, o najniższych klasach bonitacyjnych, o dużych spadkach, narażone na procesy erozyjne, położone w strefach ochrony źródłiskowej i na kierunkach powiązań przyrodniczych.
- 2) Dopuszcza się powiększenie kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów przeznaczonych w planie na cele rolnicze /RP, RPm/ na wniosek ich właścicieli z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) określonych w pkt 1 z wykluczeniem zalesiania gruntów kl. I-III i kl. IV o powierzchni powyżej 1 ha,
 - b) zachowanie interesów osób trzecich,
 - c) uwzględnienia warunków określonych w § 11 i 12.
- 3) Zalesienie terenów powinno być realizowane z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) tworzenie lasów o składzie gatunkowym odpowiadającym siedliskom rodzimym, zachowanie różnorodności i urozmaicenia przebiegu linii brzegowej oraz kształtowania bogatych przyrodniczo ekotonów,
 - b) nie zalesianie, ewentualnie wykorzystanie na cele szkółek leśnych terenów w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 k V o szerokości 15 m /tj. po 7,5 m od osi linii/.

4. Tereny parków /ZP/

Obowiązują zasady ścisłej ochrony konserwatorskiej i rewitalizacji parków dworskich określone w § 12 ust. 1 pkt 1-3.

5. Tereny cmentarzy /ZCz, ZCc, ZC/

- 1) Obowiązują warunki pośredniej ochrony konserwatorskiej dla cmentarza wojennego w Kol. Borzechów /rejon Łączki-Pawłówek/, oznaczonego cmentarz zamknięty - ZCz, określone w § 12 ust.2 pkt 1-5,
- 2) ~~Adaptacja istniejącego cmentarza oznaczonego cmentarz czynny /ZCc/ w Kłodnicy Dolnej, dopuszcza się możliwość jego powiększenia z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.~~ [Adaptacja istniejących cmentarzy i kaplic.](#)
- 3) ~~Wyznacza się lokalizację nowego cmentarza /ZC/ w Borzechowie na potrzeby nowej parafii pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych, głównie w zakresie ochrony wód.~~
- 4) ~~Na istniejącym /ZCc/ i projektowanym cmentarzu /ZC/ dopuszcza się lokalizację obiektów sakralnych.~~
- 5) ~~W zagospodarowaniu projektowanych cmentarzy /ZC/ oraz powiększonej części /ZCc/~~

~~należy uwzględnić nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż granic cmentarza oraz udział min. 20 % zieleni komponowanej /alejki, szpalery/, wydzielenie parkingów i punktów składowania odpadów.~~ W zagospodarowaniu cmentarza należy uwzględnić udział min. 5% zieleni komponowanej /alejki, szpalery/, a także wydzielenie parkingów i punktów składowania odpadów.

6. Pasma zieleni wysokiej

Ustala się następujące zasady formowania zieleni pasmowej:

- 1) Zakaz likwidacji zieleni komponowanej, konserwacja i uzupełnienie drzewostanu w istniejących alejach i szpalerach.
- 2) Kształtowanie ciągów szpalerowych i alei wzdłuż dróg publicznych, /w szczególności d. trakt krakowski/, tras rowerowych i dróg wewnętrznych oraz wzdłuż granic obrębów geodezyjnych.
- 3) Nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż cieków oraz rowów melioracyjnych /w odległości min. 3 m od krawędzi rowu/ i na kierunkach powiązań przyrodniczych, na obszarach rolnych wykluczonych z zalesienia ze względu na bonitację gleb.

7. Tereny trwałych użytków zielonych /ZZ/

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów pod łąki i pastwiska.
- 2) ~~Adaptacja istniejących obiektów w granicach działki.~~ Adaptacja istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów.
- 3) Na terenach użytków zielonych położonych na obszarach w zasięgu przepływu wielkich wód /dna doliny/ obowiązuje zakaz lokalizacji stałych obiektów kubaturowych, budownictwa mieszkaniowego, gospodarczego, rekreacyjno sportowego i innych z wyjątkiem konstrukcji przenośnych i łatwych do rozbiórki.
- 4) Dopuszcza się zagospodarowanie łąk i pastwisk o stabilnych warunkach gruntowo-wodnych na funkcje sportowo-rekreacyjne i ciągi spacerowe.
- 5) Dopuszcza się realizację nowych i adaptację istniejących stawów, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

§ 18 WODY ŚRÓDLĄDOWE

1. Wody płynące /WS1/

- 1) Ustala się:
 - a) obowiązek utrzymania koryta rzeki Chodlika, Chodelki i Kłodniczanki w stanie naturalnym, z ograniczeniem regulacji do przypadków związanych z konserwacją /odmulanie i pogłębianie koryta rzeki/ i budowa zbiorników retencyjnych,
 - b) ~~zakaz wznoszenia na ciekach wodnych /rzeka Chodelka/, w zasięgu przepływu wielkich wód stałych obiektów budowlanych z wyjątkiem konstrukcji przenośnych łatwych do rozbiórki,~~ zakaz wznoszenia na ciekach wodnych obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką wodną,
 - c) zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków,

- d) ~~zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzeki za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym – selekcja i wycinka drzew winny być wówczas uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody; zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzeki za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym,~~
 - e) obowiązuje kształtowanie biologicznej obudowy koryta rzeki; dopuszcza się przeprowadzanie prac zabezpieczających erodowane brzegi i dno cieków przez administratora cieków wodnych !rzeki, rowy wodne! za pomocą wzmocnień ekologicznych.
- 2) W zakresie działań przeciwpowodziowych ustala się:
 - a) obowiązek konserwacji grobli i opasek brzegowych,
 - b) selekcję i wycinkę drzew utrudniających swobodny przepływ kry lodowej i wezbrań na warunkach określonych w pkt. 1 d,
 - c) zakaz wznoszenia mostków i innych obiektów tego typu na ciągach komunikacyjnych nie będących powiązaniem ogólnodostępnymi.
 - 3) Dla wód rzeki Chodelki i Chodlika ustala się docelowo II klasę czystości.

2. Wody stojące

1. Istniejące stawy /WS2/

- 1) Adaptacja istniejących zbiorników wodnych
- 2) Kształtowanie wokół stawów zadarnionych i zadrzewionych stref brzegowych.

2. Projektowane zbiorniki retencyjne /P-WS2/

- 1) Wyznacza się tereny przeznaczone na budowę zbiorników wodnych służących do retencjonowania wody dla potrzeb gospodarki rybackiej i rekreacji,
- 2) Realizacja zbiorników jest warunkowana opracowaniem dokumentacji i zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne /m.in. dotyczące wpływu na środowisko, wody powierzchniowe i podziemne/.
- 3) Obowiązuje ukształtowanie brzegów zbiorników w sposób naturalny i ich obudowa biologiczna.
- 4) ~~Realizacja projektowanego zbiornika w Łopienniku i zagospodarowanie jego otoczenia jest warunkowana:~~
 - a) ~~wykazaniem w ekspertyzie specjalistycznej braku negatywnego oddziaływania projektowanego zbiornika na istniejący park i budynek dworu, objęty ścisłą ochroną konserwatorską, w wyniku zmian warunków gruntowo - wodnych,~~
 - b) ~~projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowanie zbiornika winien być przedłożony wraz z ekspertyzą wym. w pkt a do zaopiniowania LWKZ,~~
 - c) ~~podezas prowadzenia prac ziemnych związanych z budową zbiornika w przypadku odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku archeologicznego /np. fragmenty naczyń, kafli, konstrukcji drewnianych, urządzeń z krzemienia lub kamienia/ osoby prowadzące prace inwestycyjne obowiązane są zawiadomić o tym Zarząd Gminy oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie są zobowiązane zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub~~

zniszczyć.

3. Źródła

- 1) Obowiązuje ochrona źródeł na obszarach ustanowionych, jako **obszary ochrony źródłiskowej** zgodnie z warunkami określonymi w § 11 w dziale Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych ust. 3.

§ 19 KOMUNIKACJA

Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych określone liniami rozgraniczającymi, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) drogi powiatowe i gminne,
- 2) ciągi komunikacji pieszo - jezdnej, pieszej i rowerowej

1. W obszarze wymienionym w pkt 1 i 2 dopuszcza się ponadto lokalizację:

- 1) pasów postojowych,
- 2) urządzeń związanych z eksploatacją tras,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych.

2. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 1 można lokalizować pod warunkiem:

- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

3. ~~Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dróg:-~~

~~1) dla dróg powiatowych:~~

~~-~~

~~Nr 22547-~~

~~Nr 22549-~~

~~Nr 22557-~~

~~Nr 22548 /na odcinku od skrzyżowania z drogą Nr 22549 w m-ci Borzechów do skrzyżowania z drogą Nr 22547L klasę techniczną "G" /główną/ o parametrach:~~

- ~~a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20 m,~~
- ~~b) szerokość jezdni min. 7,0 m~~
- ~~e) dostępność ograniczona /należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów bramowych, szczególnie w stosunku do terenów pod nową zabudowę/.~~

~~2) dla pozostałych dróg powiatowych /z wyjątkiem drogi Nr 22559/ klasę techniczną „Z”/zbioreza/ o parametrach:-~~

- ~~a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20 m,~~
- ~~b) szerokość jezdni min. 6,0 m,~~
- ~~e) dostępność ograniczona /należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów bramowych, szczególnie w stosunku do terenów pod nową zabudowę/.~~

~~3) dla drogi powiatowej Nr 22559 /od drogi Nr 22555 do m-ci Białowoda/ klasę techniczną „L” /lokalna/ o parametrach:-~~

- ~~a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,~~
- ~~b) szerokość jezdni min. 6,0 m,~~
- ~~e) dostępność nieograniczona.~~

- 4) ~~dla dróg gminnych klasy technicznej „L” /lokalna/ o parametrach:
 - a) ~~szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,~~
 - b) ~~szerokość jezdni min. 6,0 m,~~
 - c) ~~dostępność nieograniczona.~~~~

- 5) ~~dla dróg gminnych klasę techniczną „D” /dojazdowa/ o parametrach:
 - a) ~~szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m,~~
 - b) ~~szerokość jezdni min. 5,0-5,5 m,~~
 - c) ~~dostępność nieograniczona.~~~~

- 6) ~~dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KDX parametry:
 - a) ~~szerokość w liniach rozgraniczających 5-8 m,~~
 - b) ~~szerokość jezdni 3-3,5 m z mijankami lub utwardzonymi poboczami.~~~~

- 6) ~~ścieżki rowerowe o szerokości nawierzchni:
 - a) ~~dwukierunkowe – min. 2,0 m,~~
 - b) ~~jednokierunkowe – min. 1,5 m,~~
 - c) ~~ścieżki jednokierunkowe z udziałem ruchu pieszego – min. 2,5 m.~~~~

3. Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dróg:

- 1) drogi powiatowe w klasie „G” oznaczone numerami 2246L i 2249L o ustaleniach:
 - a) parametry techniczne dróg:
 - szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: min. 25,0 metrów,
 - dostępność na skrzyżowaniach i przez zjazdy,
 - b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

- 2) drogi powiatowe w klasie „Z” oznaczone numerami 2247L, 2248L, 2250L, 2251L, 2252L, 2253L i 2254L, 2255L o ustaleniach:
 - a) parametry techniczne dróg:
 - szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: min. 20,0 metrów,
 - dostępność na skrzyżowaniach i przez zjazdy,
 - b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

- 3) drogi gminne w klasie „L” o ustaleniach:
 - a) parametry techniczne dróg:
 - szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: min. 15,0 metrów,
 - dostępność nieograniczona,
 - b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

- 4) drogi gminne w klasie „D” o ustaleniach:
 - a) parametry techniczne dróg:
 - szerokość jezdni: min. 5,0 metrów,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 metrów,
 - dostępność nieograniczona,
 - b) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna

z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

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

- a) szerokość jezdni 3 – 3,5 metrów z mijankami lub utwardzonymi poboczami,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 – 8,0 metrów;

6) ścieżki rowerowe o szerokości nawierzchni:

- a) dwukierunkowe - min. 2,0 metrów,
- b) jednokierunkowe – min. 1,5 metrów,
- c) ścieżki jednokierunkowe z udziałem ruchu pieszego – min. 2,5m.

4. ~~Na terenie zwartej zabudowy ciągi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnymi chodnikami/ ew. pasy postojowe/ lub poduliczny z jednokierunkowym chodnikiem szerokości min. 1,5 m. Na terenie zwartej zabudowy drogi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnymi chodnikami /ewentualne pasy postojowe/ lub półuliczny z jednokierunkowym chodnikiem.~~

5. Na skrzyżowaniach dróg powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż:

- a) dla dróg klasy „G” z drogami „Z” - określone indywidualnie w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) dla dróg klasy „Z” z drogami „L” „D” - 10 x 10 m /przy istniejącej zabudowie dopuszcza się 5 x 5 m/,
- c) dla dróg klasy „L” „D” z drogami klasy „L” „D” - 5 x 5 m.

6. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych warunkami naturalnymi środowiska, przyrodniczymi, bezpieczeństwa ruchu i istniejącego zainwestowania, dopuszcza się możliwość korekty parametrów drogi publicznej, w oparciu o szczegółowy projekt techniczny po uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi. [przepisy odrębne.](#)

~~7. Ustala się warunki sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych:~~

~~1) dróg powiatowych w klasie technicznej „G” i „Z” /główniej zbiorzezej/~~

- a) ~~budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego~~ ————— 30 m
- b) ~~pozostałych obiektów budowlanych~~
 - na terenach zabudowanych ————— 8 m
 - poza terenem zabudowy ————— 20 m

~~2) dróg gminnych w klasie technicznej „L” „D” /lokalna, dojazdowa/~~

- a) ~~budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego~~
 - od dróg lokalnych ————— 15 m
 - od dróg dojazdowych ————— 10 m
- b) ~~pozostałych obiektów budowlanych~~
 - na terenach zabudowanych ————— 6 m
 - poza terenem zabudowy ————— 15m

7. Ustala się warunki sytuowania zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych:

- a) od dróg powiatowych:
 - w terenie zabudowy – min. 8,0 metrów,
 - poza terenem zabudowy – min. 20,0m;
- b) od dróg gminnych:

- w terenie zabudowy – min. 6,0 metrów,
- poza terenem zabudowy – min. 15,0m.

8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach gdy odtworzenie lub modernizacja zabudowy z zachowaniem warunków wymienionych w punkcie 7 są niemożliwe ze względu na istniejące zagospodarowania działki lub sąsiednich działek, dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej z warunkami:

- a) zachowania aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o drogach publicznych,
- b) w odniesieniu do budynków realizowanych w enklawach zwartej zabudowy obowiązuje ponadto wymóg nawiązania linii zabudowy do zabudowy w dobrym stanie technicznym, istniejącej na sąsiednich działkach bardziej oddalonej od krawędzi jezdni,
- c) powyższe warunki odstępstw od linii zabudowy, ustalone w pkt. 8/ a, b nie dotyczą obiektów użyteczności publicznej, oświaty i zdrowia - dla ww. obiektów dopuszcza się możliwość zbliżenia zabudowy do dróg publicznych w uzgodnieniu z zarządcami dróg, poza strefą uciążliwości ruchu komunikacyjnego.

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

§ 20

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Zasady zaopatrzenia w wodę

1) Główną zasadą gospodarki wodno-ściekowej jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju gospodarki pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych.

Na rysunku planu wyznacza się strefy ochrony ujęć wód zgodnie z decyzjami administracyjnymi, wraz z ustaleniami dotyczącymi warunków ich zagospodarowania:

- a) dla ujęcia wód podziemnych wodociągu grupowego w Borzechowie:
 - strefę ochrony bezpośredniej w granicach istniejącego ogrodzenia stacji wodociągowej,
 - strefę ochrony pośredniej - wewnętrzną o powierzchni 1,32 ha,
 - strefę ochrony pośredniej - zewnętrzną o powierzchni 19,59 ha.

Wprowadza się na terenie stref ochronnych ujęcia następujące zakazy i nakazy:

W strefie ochrony bezpośredniej:

- użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
- odprowadzenia wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowania terenu zielenią,
- szczelnego odprowadzania poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy eksploatacji ujęcia,
- ograniczenia do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody.

W strefie ochrony pośredniej wewnętrznej:

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- stosowania nawozów naturalnych, sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wznoszenia budynków mieszkalnych i gospodarczych, budowy dróg publicznych,
- wydobywania kopalin,
- wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych,
- wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,
- lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych przemysłowych,
- mycia pojazdów mechanicznych,
- urządzania parkingów i obozowisk,
- lokalizowania nowych ujęć wody,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- pojenia i wypasania zwierząt.

W strefie ochrony pośredniej - zewnętrznej:

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- stosowania nawozów sztucznych: azotowych, fosforowych i potasowych w dawkach nieprzekraczających 150 kg/ha czystego składnika oraz chemicznych środków ochrony roślin, w skład których wchodzi lindan,
- ograniczenia zabudowy o charakterze specjalistycznych gospodarstw rolnych,
- budowy dróg publicznych oraz zatrzymywania i postoju pojazdów mechanicznych na odcinku przebiegu dróg w obszarze strefy,
- wydobywanie kopalin,
- wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych,
- wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,
- lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych przemysłowych,
- mycia pojazdów mechanicznych,
- urządzania parkingów i obozowisk,
- lokalizowania nowych ujęć wody,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- pojenia i wypasania zwierząt,
- urządzania przyrz. kiszonkowych.

b) dla ujęcia wód podziemnych wodociągu grupowego w Łączkach

- strefę ochrony bezpośredniej w granicach istniejącego ogrodzenia stacji wodociągowej,
- strefę ochrony pośredniej - wewnętrzną o powierzchni 1,41 ha,
- strefę ochrony pośredniej - zewnętrzną o powierzchni 20,62 ha.

Wprowadza się na terenie stref ochronnych ujęcia następujące zakazy i nakazy:
w strefie ochrony bezpośredniej jak dla strefy ochrony bezpośredniej ujęcia w Borzechowie, określone w pkt. 1 a.

- w strefie ochrony pośredniej - wewnętrznej jak dla strefy ochrony pośredniej ujęcia w Borzechowie, określone w pkt. 1 a, oraz dodatkowo zakaz urządzania przyzmi kiszonkowych,
 - w strefie ochrony pośredniej - zewnętrznej jak dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia w Borzechowie, określone w pkt. 1 a.
- c) dla ujęcia wód podziemnych wodociągu grupowego w Kaźmierowie
- strefę ochrony bezpośredniej w kształcie prostokąta o wymiarach 22 x 50 m,
 - strefę ochrony pośredniej - wewnętrzną o powierzchni 1,84 ha,
 - strefę ochrony pośredniej - zewnętrzną o powierzchni 22,4 ha

Wprowadza się na terenie stref ochronnych ujęcia następujące zakazy i nakazy:

- w strefie ochrony bezpośredniej jak dla strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody w Borzechowie, określone w pkt. 1 a,
- w strefie ochrony pośredniej - wewnętrznej jak dla strefy pośredniej wewnętrznej ujęcia wody w Borzechowie, określone w pkt 1 a,
- w strefie ochrony pośredniej - zewnętrznej jak dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody w Borzechowie, określone w pkt 1 a.

d) dla ujęcia wód podziemnych w Ludwinowie:

- strefę ochrony bezpośredniej oraz strefę ochrony pośredniej wewnętrznej - zgodnie z istniejącym ogrodzeniem terenu stacji wodociągowej i powierzchni 0,15 ha,
- strefę ochrony pośredniej zewnętrznej o powierzchni 7,79 ha.

Wprowadza się na terenie stref ochronnych ujęcia następujące zakazy i nakazy:

W strefie ochrony bezpośredniej oraz pośredniej wewnętrznej:

- odprowadzania wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
- właściwego zagospodarowania terenu /utrzymania czystości i porządku, nie składowania żadnego sprzętu i materiałów w obrębie strefy/, ograniczenia do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody,
- szczelnego odprowadzania poza granicę strefy ochronnej ścieków do użytku osób zatrudnionych przy eksploatacji ujęcia.

W strefie ochrony pośredniej - zewnętrznej:

- wprowadzania ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi, rolniczego wykorzystywania ścieków, w tym wywożenia ścieków z szamb, dołów kloacalnych, gnojówki na pola w obrębie strefy,
- intensywnego nawożenia gruntów nawozami mineralnymi, Dawki nawozów azotowych, fosforowych i potasowych nie powinny przekraczać 150 kg/ha czystego składnika każdego z tych nawozów,
- stosowania wysokotoksycznych i trudno rozkładających się środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
- zaprawiania ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć /GT i RG/,
- składowanie odpadów hodowlanych /obornika/ oraz kiszonek na nieutwardzonych podłożach,
- wykonywania odwodnień budowlanych,
- budowy dróg publicznych,
- wydobywania kopalin,
- wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych, lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych /stacji paliw/ innych substancji chemicznych oraz rurociągów

- do ich transportu,
- lokalizowania ferm chowu zwierząt i zakładów produkcyjnych, lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych przemysłowych,
 - urządzania parkingów i obozowisk,
 - lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
 - lokalizowania nowych ujęć wody.
- 2) Ustala się zaopatrzenie gminy w wodę poprzez:
- a) zorganizowany system wodociągów grupowych, zasilanych z ujęć wód podziemnych /TW 1/
 - wodociąg Borzechów, Kol. Borzechów, Kępa Borzechów, Majdan Skrzyniecki z ujęcia w Borzechowie,
 - wodociąg Łączki, Pawłówek, Grabówka, Majdan Borzechowski, Wierchowiska /gm. Bełżyce/ z ujęcia w Łączkach /Pawłówek/,
 - wodociąg Ludwinów, Majdan Racliński, Zakęcie oraz Leszczyna i Józefin /gm. Urzędów/ z ujęcia w Ludwinowie,
 - wodociąg Kazimierów, Kępa, **Kępa Kolonia**, Łopiennik, Kłodnica Dolna, Kłodnica Górna, **Dobrowola**, **Ryczydół**, **Dąbrowa** z ujęcia w **Kaźmierowie**, z projektowaną pompownią wody w przypadku podłączenia wsi Osiny, wariantowo zakłada się podłączenie wsi Osiny do wodociągu Niedrzwica Kościelna /gm. Niedrzwica Duża/.
 - b) indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej.

2. Zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków

- 1) Ustala się rozwiązanie utylizacji ścieków systemami kanalizacji zbiorczej poprzez oczyszczalnie mechaniczno - biologiczne /TK 1/, z odprowadzeniem wód pościekowych do rzeki Chodelki, Kłodniczanki i Chodlika.

Na rysunku planu wyznacza się rejon lokalizacji

- a) oczyszczalni w Grabówce dla wsi: Łączki, Pawłówek, Grabówka, Majdan Borzechowski,
 - b) oczyszczalni w Borzechowie dla wsi Borzechów i ~~Kol. Borzechów~~ **Kolonii**,
 - c) oczyszczalni w Borzechowie dla wsi Kłodnica,
 - d) oczyszczalni w Kol. Kępa dla wsi Majdan Radliński, Łopiennik, ~~Kazimierów,~~ **Kaźmierów** ~~Kol. Kępa~~ **Kolonia**.
- 2) Dopuszcza się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych dla zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz indywidualnych obiektów.

3. Zasady gospodarki odpadami

Ustala się usuwanie odpadów z terenu gminy poprzez:

- 1) zastosowanie kontenerowego systemu gromadzenia z segregacją odpadów,
- 2) wywóz odpadów komunalnych na międzygminne wysypisko zlokalizowane poza obszarem gminy np. w Bełżycach,
- 3) **sposób postępowania z odpadami powinien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi.**

4. Zasady rozwoju energetyki ciepłej

Umożliwia się rozwój energetyki ciepłej, opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno - bytowych oraz do centralnego ogrzewania.

5. Zasady zaopatrzenia w gaz

Zasady zaopatrzenia w gaz

W systemie gazyfikacji ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy zgodnie z programem gazyfikacji:

- 1) z gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia 0 700 Rozwadów-Puławy i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanych na terenie gminy Urzędów i Chodel,
- 2) z gazociągu wysokiego ciśnienia 0 250 Bełżyce-Lublin i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej na terenie gminy Niedzwica Duża,
- 3) dopuszcza się możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące,
- 4) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy, w tym strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci gazowych.

6. Zasady rozwoju elektroenergetyki

- 1) Na terenie gm. Borzechów nie przewiduje się realizacji stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Głównego Punktu Zasilającego. Zasilanie gminy w energię elektryczną z GPZ-Bełżyce, GPZ-Poniatowa, GPZ-Budzyń i projektowanego GPZ Niedzwica - poprzez układ sieci średniego napięcia SN-15 kV.
- 2) Adaptuje się istniejący układ sieci średniego napięcia oraz przewiduje się jego modernizację i rozbudowę zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny.
- 3) Dla noworealizowanych sieci ustala się zasady realizacji:
 - a) na terenach o zwartej zabudowie mieszkaniowej i usługowej - linie energetyczne SN15 kV w wykonaniu kablowym oraz wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - b) na pozostałych terenach oraz w szczególnych przypadkach na terenach określonych w pkt. a, dopuszcza się napowietrzne linie SN-15 kV oraz słupowe stacje transformatorowe.
- 4) Trasy projektowanych linii SN /napowietrznych/ należy wyznaczać po terenach mało eksponowanych, uwzględniając ochronę walorów krajobrazowych gminy i zasady określone w strefach polityki przestrzennej w § 11 i 12.
- 5) ~~Rezerwuje się pas techniczny dla każdego typu napowietrznej linii SN-15 kV o szer. 15 m /tj. po 7,7 m od osi linii/, w którym obowiązuje zakaz zabudowy. Zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż w/w może nastąpić tylko w indywidualnych przypadkach, w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.~~ Obowiązuje uwzględnienie stref ochronnych (pasów technologicznych) pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średnich SN 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach). Zabudowa w obszarach stref ochronnych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN 15kV jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących

w tym zakresie przepisów; w przypadku likwidacji linii SN 15kV, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas techniczny.

- 6) Moc i typ projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV powinny być dobierane do przewidywanego obciążenia i innych uwarunkowań sieciowych.
- 7) Zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich budynków istniejących i projektowanych ujętych w planie gminy w terenach budowlanych mieszkaniowych oraz do istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych stanowiących tzw. zabudowę rozproszoną /Rpm/.
- 8) W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

7. Zasady rozwoju telekomunikacji

~~Ustala się osiągnięcie współczynnika gęstości telefonicznej wynoszącego 40 telefonów na 100 mieszkańców, co związane jest z koniecznością rozbudowy abonenckiej sieci telefonicznej i istniejących central telefonicznych.~~

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

8. Ogólne zasady rozwoju sieci infrastruktury technicznej

Sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zakłada się:

- a) w terenach zabudowy w liniach rozgraniczających dróg,
- b) na terenach rozproszonej zabudowy i niezabudowanych dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej i energetycznej, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów z uwzględnieniem zasad określonych w strefach polityki przestrzennej w § 11 i 12.

ROZDZIAŁ IV

§ 21

PRZEPISY KOŃCOWE - REALIZACJA PLANU

1. Podstawą określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma ustaleń odnoszących się do danego terenu w zakresie określonym:
 - 1) w strefach polityki przestrzennej /rodz. II/;
 - 2) w ustaleniach zasad zagospodarowania według rodzajów przeznaczenia /rodz. III/;
 - 3) przez opracowanie specjalistyczne wykonane w oparciu o przepisy szczególne.
2. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym, albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

3. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Na obszarach wskazanych do opracowania miejscowych planów uszczegółowionych, do czasu ich sporządzenia ustala się dotychczasowy sposób użytkowania jako tymczasowe zagospodarowanie terenu, z wykluczeniem rozbudowy istniejących obiektów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych.
6. Przekształcenie zagospodarowania na funkcje określone w planie może być realizowane etapowo na części obszaru, wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania lub plan miejscowy opracowany dla całości.

§ 22

Oplata planistyczna

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

1. 0% wzrostu wartości dla terenów:

- 1) przewidzianych na lokalizację usług publicznych, tj. ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, sportu,
- 2) przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i układ drogowy,
- 3) przeznaczonych do zagospodarowania i charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia,
- 4) przewidzianych na lokalizację usług obsługi. turystyki,
- 5) przewidzianych na lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 6) przewidzianych pod rozwój obsługi rolnictwa i produkcji rolnej,
- 7) przewidzianych na lokalizację mieszkalnictwa jednorodzinnego.

2. 20 % wzrostu dla terenów:

- 1) przewidzianych na rozwój przedsiębiorczości i usług komercyjnych,
- 2) przewidzianych na lokalizację zabudowy letniskowej.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 25

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

Przewodniczący

Rady Gminy