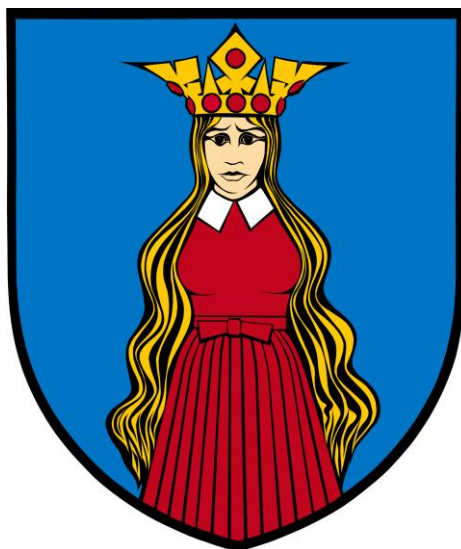




**Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT PAWEŁ PACH**

siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Amerigo Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

GMINA BORÓW



**PROJEKT
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO
BORÓW**

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Klaudia Bandurowska
mgr inż. Piotr Łuszczek

Wrocław, 2024 r.

(P R O J E K T)
UCHWAŁA NR/...../2024
RADY GMINY BORÓW

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego
Borów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXVIII/187/2013 Rady Gminy Borów z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borów oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pozostałej części obrębu geodezyjnego Borów nieobjętej planem oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów przyjętego uchwałą Nr LX/37/2024 Rady Gminy Borów z dnia 28 marca 2024 roku, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Borów, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Plan obejmuje obręb Borów w gminie Borów.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-MN-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej, zagrodowej lub usługowej, oznaczony symbolem MM-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 8) teren zabudowy usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem U-Efw;
- 9) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem U-KS;
- 10) teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 11) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczonym symbolem Up;
- 12) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 13) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

- 14) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem P-U-Efw;
- 15) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 16) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem ZCz;
- 17) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 18) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 19) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;
- 20) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 21) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 22) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 23) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 24) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 25) teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem WP;
- 26) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 27) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 28) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 29) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 30) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDtr;
- 31) teren ciągu pieszo-rowerowego lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KPR-KS;
- 32) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowego;
- 6) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego;
- 7) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
- 8) granica parku pałacowego figurującego w rejestrze zabytków;
- 9) granica fosy figurującej w rejestrze zabytków;
- 10) granica strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 11) granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 12) szpaler drzew;
- 13) punkt szczególny;
- 14) stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków;
- 15) stanowisko archeologiczne o nieokreślonym zasięgu;
- 16) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 17) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 18) obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 19) cmentarz figurujący w wykazie zabytków;
- 20) strefa zieleni;
- 21) strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 22) strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 23) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;
- 24) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 25) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków lub urządzeń fotowoltaicznych. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - c) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 4) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 8) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 9) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków i obiekty figurujące w wykazie zabytków.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 7) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu;
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7, nie obowiązuje dla dachów płaskich;

- 9) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami, tarasami, wykuszami i lukarnami;
- 10) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 11) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 12) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w rozdziale 2 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną;
- 13) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem **MN** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem **RM** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami **MW-MN-U**, **MM-U**, **MW/U**, **MN-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami **US**, **ZCz**, **ZD**, **ZP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **MW-MN-U**, **MM-U**, **MW/U**, **MN-U**, **MN**, **RM**, **ZC**, **ZD**, **ZP** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę, innych niż w pkt 5, zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowego, ujętego w rejestrze zabytków, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą: pałac, dom mieszkalny (+ relikw zamku), relikty oficyny bramnej, park pałacowy oraz pozostałe obiekty wchodzące w skład tego zespołu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie i konserwację elementów historycznego układu przestrzennego, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic, miedzuchów i placów, historycznych zbiorników wodnych, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni oraz poszczególne elementy tego układu, w szczególności: historyczne nawierzchnie, historyczne obiekty techniczne i zieleń,
 - b) nakazuje się poddać zabudowę historyczną restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości historycznej obiektu,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
 - d) w przypadku modernizacji, przebudowy lub rozbudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązywanie: gabarytami, skalą, rozplanowaniem, formą architektoniczną, sposobem kształtowania bryły, w tym kształtem i wysokością dachu, formą i podziałem architektonicznym, artykulacją elewacji, detalem, podziałem otworów okiennych i drzwiowych, stolarką okien i drzwi, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy historycznej wchodzącej w skład zespołu pałacowego,

- e) nową zabudowę nakazuje się dostosować do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: skali, rozplanowania, sposobu kształtowania bryły, formy architektonicznej (w szczególności: podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, formy i podziałów okiennych i drzwiowych, stolarki okien i drzwi, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do zabudowy historycznej,
 - f) w działalności inwestycyjnej nakazuje się zachować i utrwalić relacje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących przeznaczeń niekolidujących z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
 - g) nakazuje się usunięcie lub pozostawienie do śmierci technicznej obiektów dysharmonizujących, w tym błędnych nasadzeń zieleni,
 - h) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. i,
 - i) dopuszcza się budowę silosów w formie wbudowanej w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
 - j) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - k) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - l) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemnych, kablowych,
 - m) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - n) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych;
- 3) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, ujętego w wykazie zabytków, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą kościół parafialny św. Wolfganga, cmentarz katolicki oraz pozostałe obiekty wchodzące w skład tego zespołu;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie i konserwację elementów historycznego układu przestrzennego, w szczególności: budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni,
 - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - c) na terenie dawnego cmentarza zakazuje się wprowadzania nowych pochówków,
 - d) nakazuje się pozostawienie dawnego cmentarza jako terenu zielonego,
 - e) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - f) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemnych, kablowych;
- 5) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą historyczny układ przestrzenny wsi Borów, ujęty w wykazie zabytków;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, cieków wodnych, zbiorniki wodne, istniejący drzewostan oraz kompozycję: wnętrza urbanistycznych, zespołów zabudowy i zieleni,
 - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - c) nakazuje się poddać zabudowę historyczną restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości historycznej budynku,
 - d) w przypadku modernizacji, przebudowy lub rozbudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązywanie: gabarytami, skalą, sposobem kształtowania bryły, w tym kształtem i wysokością dachu, formą i podziałem architektonicznym, artykulacją elewacji, detalem, podziałem otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy historycznej;
 - e) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - nakazuje się dostosowanie obiektów do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: rozplanowania, skali, sposobu kształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy i podziałów architektonicznych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - nakazuje się kształtowanie elewacji w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
 - dopuszcza się wyłącznie elewacje tynkowane lub ceglane,

- dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów pastelowych, stonowanych (w szczególności w odcieniach bieli, rozbielonych piasków i beżu), w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - nakazuje się nawiązanie formami współczesnymi do zabudowy historycznej,
 - f) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - g) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, z wyjątkiem lit. i,
 - h) dopuszcza się budowę silosów w formie wbudowanej w obiekty gospodarcze lub w formie obudowanej,
 - i) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemnych, kablowych,
 - j) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - k) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
 - l) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) Kościół par. św. Włfganga (decyzja nr 304/1608 z dnia 8 kwietnia 1966 r.),
 - b) zespół pałacowy (decyzja 311/694/W/1-2 z dnia 17 maja 1994 r.), w skład, którego wchodzi:
 - pałac, ul. Starowiejska 27,
 - dom mieszkalny (+ relikty zamku),
 - relikty oficyny bramnej,
 - fosa;
- 8) dla obiektów wymienionych w pkt 7 nakazuje się:
- a) nadanie priorytetu wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - b) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - c) stosowanie oryginalnego rodzaju pokrycia dachowego,
 - d) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - f) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - g) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 9) na obszarze objętym planem występuje park pałacowy figurujący w rejestrze zabytków - decyzja nr 424/493/W z dnia 1 lipca 1981 r., wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla parku pałacowego, o którym mowa w pkt 9 obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo nakazuje się:
- a) zachowanie i konserwację historycznego układu parkowego oraz kompozycji zieleni,
 - b) odtworzenie i rewaloryzację zieleni;
- 11) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) zespół kościelny:
 - mur kościelny,
 - plebania, ul. Starowiejska 7,
 - budynek gospodarczy,
 - stodoła,
 - b) kaplica grobowa,
 - c) kaplice cmentarne I i II,
 - d) zespół pałacowy:
 - d. oficyna podworska, ul. Starowiejska przy nr 19,
 - domy mieszkalne, ul. Starowiejska 8, 9,
 - oficyna I, ul. Starowiejska 21,
 - oficyna II, ul. Starowiejska 13/15,
 - oficyna III, ul. Starowiejska 11,
 - budynek gospodarczy, ul. Starowiejska 11,
 - obora I, ul. Starowiejska 13/15,

- obora II,
- dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Starowiejska 21,
- spichlerz,
- stajnia, ul. Starowiejska 23,
- dom ogrodnika, ul. Starowiejska 25,
- e) domy mieszkalne, ul. Konstytucji 3-go Maja 2, 4, 14, 15, 16, 24,
- f) dom mieszkalny, ob. Urząd Gminy, ul. Konstytucji 3-go Maja 22,
- g) dwa domy mieszkalne, ul. 11-go Listopada 2,
- h) domy mieszkalne, ul. 11-go Listopada 8, 10,
- i) zespół mieszkalno-gospodarczy, ul. 11-go Listopada 12:
 - willa,
 - budynek gospodarczy I,
 - budynek gospodarczy II,
- j) wille, ul. 11-go listopada 5, 16,
- k) dom mieszkalny, ul. Polna 1,
- l) domy mieszkalne, ul. Wrocławska 1, 3, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 19, 23,
- m) dom mieszkalny, ob. ZOZ, ul. Wrocławska 12,
- n) poczta, ul. Wrocławska 16;
- 12) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) domy mieszkalne, ul. Konstytucji 3 Maja 3, 7, 13, 18, 19,
 - b) domy mieszkalne, ul. Wrocławska 31, 39,
 - c) domy mieszkalne, ul. 11 listopada 3, 4, 7, 17,
 - d) dom mieszkalny i punkt apteczny, d. remiza strażacka, ul. Starowiejska 2,
 - e) budynek usługowy, ul. Wrocławska 12,
 - f) budynek gospodarczy, ul. Konstytucji 3 Maja 21, 26,
 - g) budynek gospodarczy, ul. 11 listopada 4, 8, 12;
- 13) dla obiektów wymienionych w pkt 11 i 12 nakazuje się:
 - a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - b) stosowanie historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
 - c) zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) zharmonizowanie nowo realizowanych otworów okiennych i drzwiowych z zabytkową elewacją budynku,
 - e) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - f) utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - g) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - h) stosowanie na elewacjach kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - i) realizację dociepleń zewnętrznych budynku niezacierających cech stylistycznych budynków, takich jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporce i obudowę otworów okiennych i drzwiowych, ścian z cegły licowej lub kamienia;
- 14) ustala się ochronę cmentarzy (cmentarza katolickiego i cmentarza poewangelickiego) figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i utrzymanie miejsca jako obszar zielony,
 - b) nakazuje się zachowanie oraz konserwację historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historycznych ogrodzeń, bram, furt, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,
 - c) dopuszcza się tworzenie lapidariów bądź inną ochronę dla mogił i nagrobków, z zastrzeżeniem lit. d. i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakazuje się utrzymanie i zabezpieczenie mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych;
- 15) ustala się dwie strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej, tożsame z granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowego i strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego;
- 16) w strefach, o których mowa w pkt 15 obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę obiektów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 17) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarem figurującym w wykazie zabytków, obejmującą cały obszar opracowania planu;
- 18) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego figurującego w rejestrze zabytków – stanowisko nr 1/3/84-28 AZP, wpisane do rejestru zabytków 11 lutego 1965 r. (nr rejestru 105/Arch/1965), dokumentujące grodzisko datowane na XIII-XIV w., wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o nieokreślonym zasięgu, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
- a) stan. nr 2, dokumentujące (wg K. Demidziuk „Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej”, Strzelin-Wrocław 2004, s. 158-160, poz. 425, s. 336, nr archiwalny MA.O.MMW DzDN-AN, sygn. MA/A/114, s. 46):
 - grób szkieletowy z kultury pucharów dzwonowatych, datowany na neolit,
 - cmentarzysko szkieletowe z kultury unietyckiej, datowane na I okres epoki brązu,
 - bez określonej funkcji, datowane na pradzieje,
 - cmentarzysko szkieletowe, datowane na wczesne średniowiecze,
 - b) stan. nr 4 (wg K. Demidziuk „Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej”, Strzelin-Wrocław 2004, s. 147, poz. 381, s. 336, nr archiwalny MA.O.MMW DzDN-AN, sygn. MA/A/114, s. 46), bez określonej funkcji, datowane na wczesne średniowiecze (?);
- 20) w strefach, o których mowa w pkt 15 i pkt 17 oraz dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 18 i pkt 19, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązujących badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje następujące ustalenie: wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w rozdziale 2.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występuje strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody, gdzie obowiązują zakazy lub ograniczenia wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia lub decyzji;
- 2) pozostałe granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się w rozdziale 2.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, dla nierolniczych i nieleśnych terenów ustala się:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 2 m;
- 2) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70° do 110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach 50 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 3) w granicach 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się w rozdziale 2.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez:
 - a) drogę powiatową DP 3047D (**1KDZ**), o kierunku powiązania komunikacyjnego: Piotrków Borowski - Boreczek,
 - b) drogę powiatową DP 3061D (**1KDL, 2KDL**), o kierunku powiązania komunikacyjnego: droga powiatowa DP 3047D - Bartoszowa,
 - c) drogę powiatową DP 3051D (**3KDL**), o kierunku powiązania komunikacyjnego: droga powiatowa - DP 3047D - Opatowice;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde 5 stanowisk pracy,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m² powierzchni cmentarza;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dostępu, o którym mowa w pkt 5 nieposiadającego kontynuacji nakazuje się zakończyć go placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, z wyłączeniem obszaru w granicach strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, z zastrzeżeniem lit. c oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się w wysokości 30%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe planu

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1MW-MN-U** do **8MW-MN-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3 z zastrzeżeniem lit b,

- b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: tereny **5MW-MN-U** i **8MW-MN-U** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie istniejącej zabudowy przed powodzią w przypadku remontu lub modernizacji;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 5) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 6) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - c) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub zabudowy usługowej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - c) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub zabudowy usługowej.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu na terenach **3MW-MN-U**, **6MW-MN-U**, **7MW-MN-U**, dla których zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - b) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%;
- 2) w granicach strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza na terenie **7MW-MN-U**, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się:
 - a) budowy nowych budynków mieszkalnych,
 - b) rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) budowy zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) budowy zakładów przechowujących artykuły żywności.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w ramach terenu **5MW-MN-U** z terenami **1KDZ** i **1KPR-KS**.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, zagrodowej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1MM-U** do **4MM-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach strefy zieleni na terenie **1MM-U**;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem uzasadnionym historycznie, w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: tereny **2MM-U**, **3MM-U**, **4MM-U** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
- 3) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych,
- 4) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
- 5) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału nieruchomości.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, zagrodowej lub usługowej, oznaczone symbolami od **5MM-U** do **11MM-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;

- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m na terenach **5MM-U, 6MM-U, 7MM-U**,
 - b) 12 m na terenach **8MM-U, 9MM-U, 10MM-U, 11MM-U**;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: tereny **5MM-U, 6MM-U, 7MM-U, 8MM-U** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) nakazuje się zabezpieczenie istniejącej zabudowy przed powodzią, w przypadku remontu lub modernizacji;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 6) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 7) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub zabudowy usługowej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub zabudowy usługowej.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu na terenie **10MM-U** dla której zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1MW/U** do **4MW/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) usługi handlu, z wyłączeniem wielokubatorowych obiektów handlowych oraz obiektów handlu hurtowego,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usługi kultury i rozrywki,
 - e) usługi biurowe i administracyjne,
 - f) zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 9) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu na terenie **1MW/U**, dla której zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MN-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;

- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 4) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 5) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub zabudowy usługowej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zabudowy usługowej.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **2MN-U** do **15MN-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach strefy zieleni na terenie **3MN-U**;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach,
 - b) jak w lit. a lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
 - 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub zabudowy usługowej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub zabudowy usługowej.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - 1) ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu na terenie **3MN-U**, dla której zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - b) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%;

- 2) w granicach strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza na terenach **7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U**, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się:
 - a) budowy nowych budynków mieszkalnych,
 - b) rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) budowy zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) budowy zakładów przechowywujących artykuły żywności.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - c) dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - c) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: tereny **1MN, 3MN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- 2) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- 3) nakazuje się zabezpieczenie istniejącej zabudowy przed powodzią w przypadku remontu lub modernizacji,
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
- 5) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych,
- 6) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
- 7) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
- b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **4MN** do **20MN**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach,
 - b) jak w lit. a lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 13MN** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - b) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - c) nakazuje się zabezpieczenie istniejącej zabudowy przed powodzią w przypadku remontu lub modernizacji,
 - d) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
 - e) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych,

- f) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
- g) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 2) w granicach terenu **8MN** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.
- 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:
 - 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
 - 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej.
- 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu na terenach **4MN, 5MN, 12MN, 13MN** dla których zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - 1) wiat, garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 2) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1RM i **2RM**.**

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach,
 - b) jak w lit. a lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: tereny **1RM** i **2RM** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;

- 3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu na terenie **2RM**, dla której zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) wiat, garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) części garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1U** do **5U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- 1) obiektów handlu hurtowego;
- 2) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 3) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglanym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich na terenach **1U** i **2U**,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich na terenach **3U**, **4U**, **5U**.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem **1U-Efw**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) urządzenia fotowoltaiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 5 m dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m.

5. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granicę terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się na tożsamą z granicą, o której mowa w pkt 1.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **1U-KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) parking;
- 3) budynki garażowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 100%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej na 0%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 100 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 6 m.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **1Uk**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty kultu religijnego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem **1Up**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,7;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 12 m.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w ramach terenów **1Up** z terenami **1KPR-KS**, **1KDZ** lub **1KDW**.

§ 31. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem 2Up.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 32 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem 1Uo.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem: zabudowa usługowa – usługi oświaty.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 33. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy, w szczególności obiekty i urządzenia kultury fizycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest

wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 25 m.

§ 34. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **2US, 3US**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren **2US** stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 25 m.

§ 35. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem **1P-U-Efw**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt,
 - b) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów, z wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności podstawowej;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) szpitali,
 - d) obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia fotowoltaiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 5 m dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) szerokości frontów nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 20 m.

5. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granicę terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się na tożsamą z granicą, o której mowa w pkt 1.

§ 36. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) cmentarz;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze cmentarza, w szczególności kaplice, domy pogrzebowe, budynki gospodarcze, kolumbaria.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 5%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,05;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu;
- 8) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w ramach terenów **1ZC, 1KDZ, 8KDD, 14KDD**.

§ 37. 1. Ustala się teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem **1ZCz**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) nieczynny cmentarz;
- 2) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 1) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 2) w miejscu wskazanym na rysunku planu, obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – pomnik poległych w I Wojnie Światowej.

§ 38. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **1ZD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) infrastruktura ogrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 39. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **7ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zieleń urządzonej – park wiejski,
- 2) urządzenia rekreacji związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy, w ramach terenu **7ZP**.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i wiat, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu;
- 7) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren **7ZP** stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 3) tereny **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:
 - a) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
 - b) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 4) w granicach terenów **2ZP** i **3ZP** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 40. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zieleń urządzonej;
- 2) urządzenia służące rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu;
- 7) obowiązuje punkt szczególny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu na terenie **7ZP**, w formie pomnika lub obiektu małej architektury;
- 8) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny **7ZP** i **8ZP** stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 41. 1. Ustala się tereny sadów i ogrodów, oznaczone symbolami **1RO, 2RO, 3RO**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) sady i ogrody;
- 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 2) w granicach terenów **1RO** i **3RO** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 42. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **7R**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) użytki rolne;
- 2) stawy hodowlane;
- 3) zadrzewienia;
- 4) zalesienia;
- 5) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny **3R, 4R, 5R, 6R, 7R** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 2) w granicach terenów **3R, 4R, 5R, 6R, 7R** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 43. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciekі wodne, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WSc** do **9WSc**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciekі wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny **1WSc, 2WSc, 3WSc, 6WSc, 7WSc, 8WSc, 9WSc** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;

- 2) w granicach terenów **2WSc, 6WSc, 7WSc i 9WSc** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 44. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem **1WSz**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zbiorniki wodne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 45. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1E, 2E, 3E**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 90%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 46. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **1W**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 47. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolami **2W, 3W**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z obsługą sieci wodociągowej;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub

obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- a) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - b) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 2) w granicach terenu **2W** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 48. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - wał przeciwpowodziowy, oznaczone symbolami **1WP, 2WP, 3WP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty i urządzenia wodne związane z obsługą cieku wodnego;
 - 2) droga rowerowa.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: tereny **1WP, 2WP, 3WP** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne, oraz dodatkowe ograniczenia:

- 1) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 49. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że teren stanowi przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 2) w granicach terenu występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 50. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na zgodzie z rysunkiem planu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny **1KDL** i **2KDL** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.;
- 2) w granicach terenów **1KDL** i **2KDL** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 51. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **23KDD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na:

- 1) od 5 m do 8 m dla terenu **7KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 8,5 m dla terenów **12KDD, 13KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 10 m dla terenów **6KDD, 15KDD, 16KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 12 m dla terenu **1KDD, 17KDD** zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 14KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD**;
- 6) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania;
- 7) na terenie **20KDD**, w miejscu wskazanym na rysunku planu, obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – fontanna z rzeźbą.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny **1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 7KDD, 18KDD, 20KDD** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 2) w granicach terenu **7KDD** występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 52. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **14KDW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na:

- 1) 4 m dla terenu **3KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 6 m dla terenu **10KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od 6 m do 10 m dla terenu, zakończonych placem manewrowym o wymiarach 15 m na 17,5 m dla terenu **5KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 dla terenu **9KDW** zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 14 m na 14 dla terenów **6KDW, 7KDW, 8KDW** zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 20 m dla terenu **14KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **1KDW, 2KDW, 4KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW**;
- 8) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 53. 1. Ustala się teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem **1KDtr**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga dojazdowa do gruntów rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 5 m dla zgodnie z rysunkiem planu.

§ 54. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-rowerowego lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **1KPR-KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) parking.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 3) nakazuje się realizację szpaleru drzew wzdłuż terenu **1KDZ**, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się przerwanie szeregu drzew w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych miejsc do parkowania.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 55. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami od **1KPR** do **6KPR**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość ciągów pieszych:

- 1) na 4 m dla terenu **3KPR**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na 5 m dla terenów **2KPR, 6KPR**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na 6 m dla terenu **5KPR**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **1KPR, 4KPR**.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że tereny stanowią przestrzeń publiczną, w ramach której:

- 1) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren **4KPR** narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe planu

§ 56. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Borów

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../2024
Rady Gminy Borów
z dnia 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../2024
Rady Gminy Borów
z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Borów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji dróg lokalnych, budowy i modernizacji dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných, w ramach terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDD** i **KPR**;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2024
Rady Gminy Borów
z dnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Borów ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od 2024 r. do 2024 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Borów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../2024
Rady Gminy Borów
z dnia 2024 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../2024
RADY GMINY BORÓW**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego
Borów**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Borów sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVIII/187/2013 Rady Gminy Borów z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borów oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pozostałej części obrębu geodezyjnego Borów nieobjętej planem.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru objętego uchwałą, w oparciu złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów.
3. Projektem planu objęto obręb geodezyjny Borów w gminie Borów.
4. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 i art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze miasta nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów przyjętego uchwałą Nr LX/37/2024 Rady Gminy Borów z dnia 28 marca 2024 roku.
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszarów krajobrazów priorytetowych - określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Borów, Rada Gminy Borów przystąpiła uchwałą XXVIII/178/2013 Rady Gminy Borów z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borów oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pozostałej części obrębu geodezyjnego Borów nieobjętej planem. Przed ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 4 wnioski od osób prywatnych, które rozpatrzone zostały w całości negatywnie. Po przystąpieniu do

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2013 r., w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęło 16 wniosków, z których 5 rozpatrzono pozytywnie, 9 rozpatrzono negatywnie, natomiast pozostałe 2 rozpatrzono w części pozytywnie i w części negatywnie.

Pomimo wszczęcia procedury formalno-prawnej już w 2013 r. prace projektowe zawieszono do 2021 r. Wójt gminy Borów obwieścił i ogłosił w 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, zawiadomił instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu oraz wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po ogłoszeniu/obwieszczeniu obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie wyznaczonym na składanie wniosków, określonym w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynął 1 wniosek, który rozpatrzono pozytywnie. Dodatkowo wpłynęło 10 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających, które zostały wzięte pod uwagę podczas prac projektowych.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

Projektowane przeznaczenia terenów wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskowanych 5,1945 ha gruntów rolnych wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze wyłącznie 2,5871 ha gruntów rolnych klas I-III. Nie wyrażono natomiast zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 2,6074 ha gruntów rolnych klas I-III.

~~W dniu 2024 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2024 r. do 2024 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Borów oraz dostępny na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Borów. W dniu 2024 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt został przedłożony na sesję Rady Gminy Borów.~~

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i zagrodowej, w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego wsi;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej i wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez podtrzymanie obowiązującego przeznaczenia pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w granicach oraz w sąsiedztwie zainwestowanej części miejscowości, w tym obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była przygotowywana w trakcie trwania poprzedniej kadencji Rady Gminy i Wójta Gminy Borów. Została przyjęta uchwałą Nr XIX/107/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Borów. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie przewidziano inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, w postaci budowy i modernizacji dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej i ciągów pieszo-rowerowych oraz wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną. Ponadto, w przypadku realizacji infrastruktury technicznej, na pozostałych terenach przewidzianych pod zabudowę mogą wystąpić koszty związane z inwestycjami dot. budowy infrastruktury technicznej, co wiązać będzie się z naliczeniem opłaty adiacenckiej na poczet gminy. W ciągu 5 lat od wejścia planu w życie nastąpić mogą wpływy z tytułu opłaty planistycznej w momencie sprzedaży nieruchomości. Wystąpi wzrost corocznych wpływów z podatku od gruntów i nieruchomości, których wartość zależeć będzie od zakresu zrealizowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.

Biorąc pod uwagę niewielki zakres nowych terenów przewidzianych pod zainwestowanie oraz ograniczenie rozwoju zabudowy do obszarów, które zostały przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.