



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 grudnia 2024 r.

Poz. 6476

Podpisany przez:

Agnieszka Augustynowicz

Data: 18.12.2024 12:39:29



UCHWAŁA NR XII/70/2024 RADY GMINY BORÓW

z dnia 28 listopada 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem U-RU-RM;
- 11) teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 12) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczonym symbolem Up;
- 13) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 14) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 15) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem P-U-Efw;
- 16) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 17) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem ZCz;
- 18) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 19) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 20) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;
- 21) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 22) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 23) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 24) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 25) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 26) teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem WP;
- 27) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 28) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 29) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 30) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 31) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDtr;
- 32) teren ciągu pieszo-rowerowego lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KPR-KS;
- 33) 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 wolno stojących 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, stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć 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 dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) „teren” – 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 najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego 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 ład 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) tereny oznaczone symbolami **RM**, **U-RU-RM** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone 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 rewaloryzacyjne,

- d) w przypadku modernizacji, przebudowy lub rozbudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązanie: 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, cieki wodne, zbiorniki wodne, istniejący drzewostan oraz kompozycję: wewnątrz 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 nawiązanie: 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. h,
 - 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. Wolfganga (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 (+ relikw 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, zgodnie 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, proporcje 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 pradziej,
 - 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 obowiązują następujące ustalenia: 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 cieplną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię cieplną 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) wielokubaturowych 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) wielokubaturowych 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 wielokubaturowych 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 wolno stojącej 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) wielkokubaturowych 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 wolno stojącej 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 przechowujących 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:
 - 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.

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 **4U**.

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**.

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 wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię 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 wolno stojących 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°.

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, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1U-RU-RM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do przeładunku lub przetwarzania odpadów;
- 2) obiekty obsługi produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej;
- 3) rolnicze składy i magazyny;
- 4) zabudowa zagrodowa;
- 5) zabudowa mieszkaniowa.

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

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

§ 30. 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%.

§ 31. 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**.

§ 32. 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 ceglстым 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.

§ 33. 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.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, dla których:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
 - b) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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.

§ 34. 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 budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli na 5 m;
- 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

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.

§ 35. 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.

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.

§ 36. 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:
 - c) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) 5 m dla wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię 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 wolno stojących 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.

§ 37. 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 bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w ramach terenów **1ZC, 1KDZ, 8KDD, 14KDD**.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) nieczynny cmentarz;
- 2) zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 1) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli na 5 m;
- 3) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 4) w miejscu wskazanym na rysunku planu, obowiązuje zachowanie punktu szczególnego – pomnik poległych w I Wojnie Światowej.

§ 39. 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.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zieleń urządzona – 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 budynków;

- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli na 5 m;
- 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 5) nakazuje się uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia oraz zachować istniejące drzewa, z zastrzeżeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu lub uniemożliwiających realizację prac budowlanych.

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.

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

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zieleni urządzona;
- 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 budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli na 5 m;
- 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 5) obowiązuje punkt szczególny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, w formie pomnika lub obiektu małej architektury;
- 6) nakazuje się uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia oraz zachować istniejące drzewa, z zastrzeżeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu lub uniemożliwiających realizację prac budowlanych.

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.

§ 42. 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.

§ 43. 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.

§ 44. 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.

§ 45. 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.

§ 46. 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.

§ 47. 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.

§ 48. 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.

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.

§ 49. 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 cieków wodnych;

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.

§ 50. 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.

§ 51. 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 zgodnie 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.

§ 52. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **24KDD**.

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**, **24KDD**, 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.

§ 53. 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.

§ 54. 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.

§ 55. 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 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.

§ 56. 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.

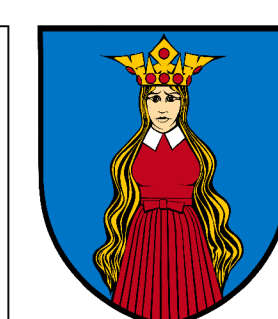
Ustalenia końcowe planu

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

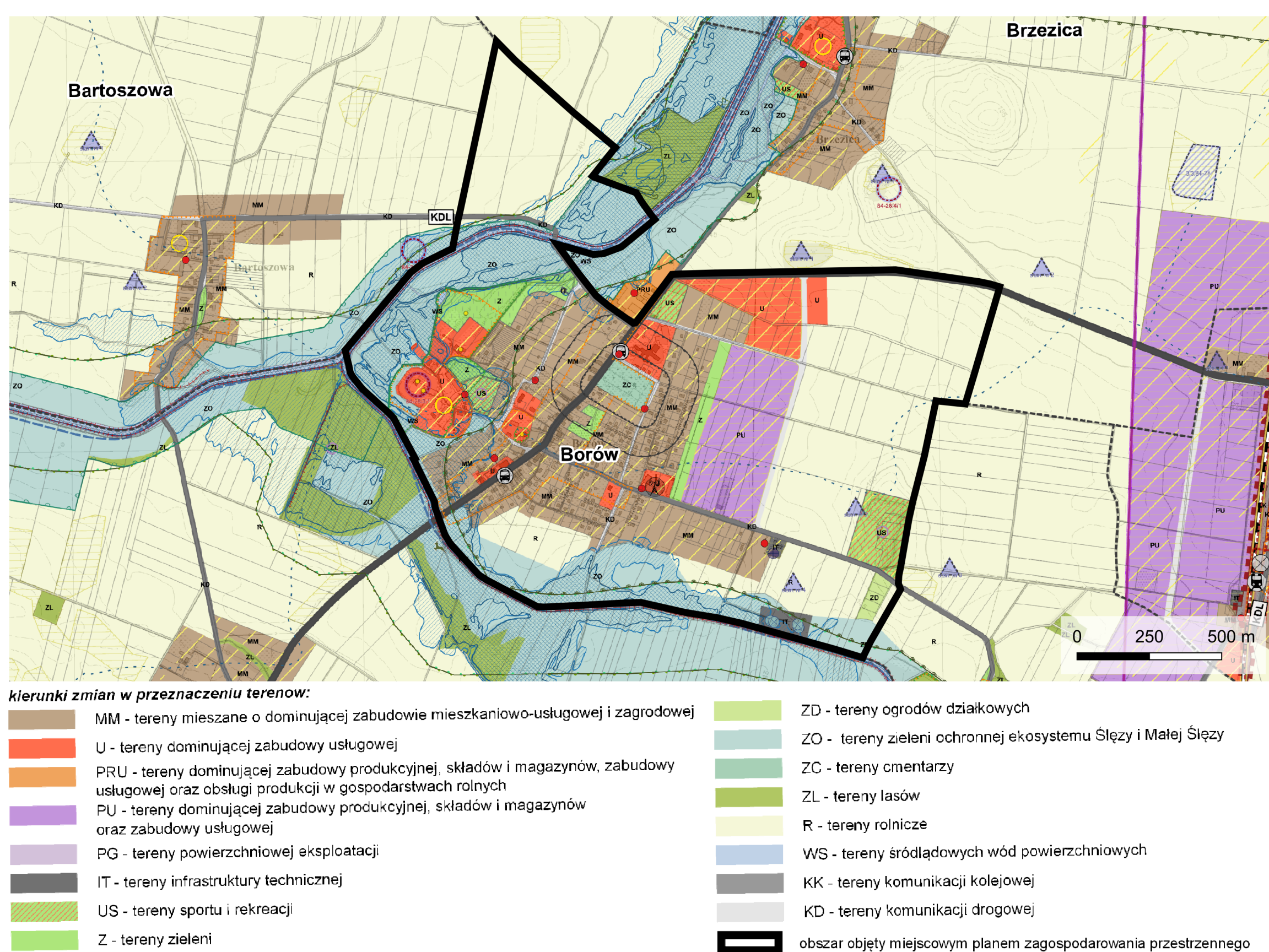
§ 58. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Grażyna Kosińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO BORÓW



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LX/372/2024 RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 28 MARCA 2024 ROKU



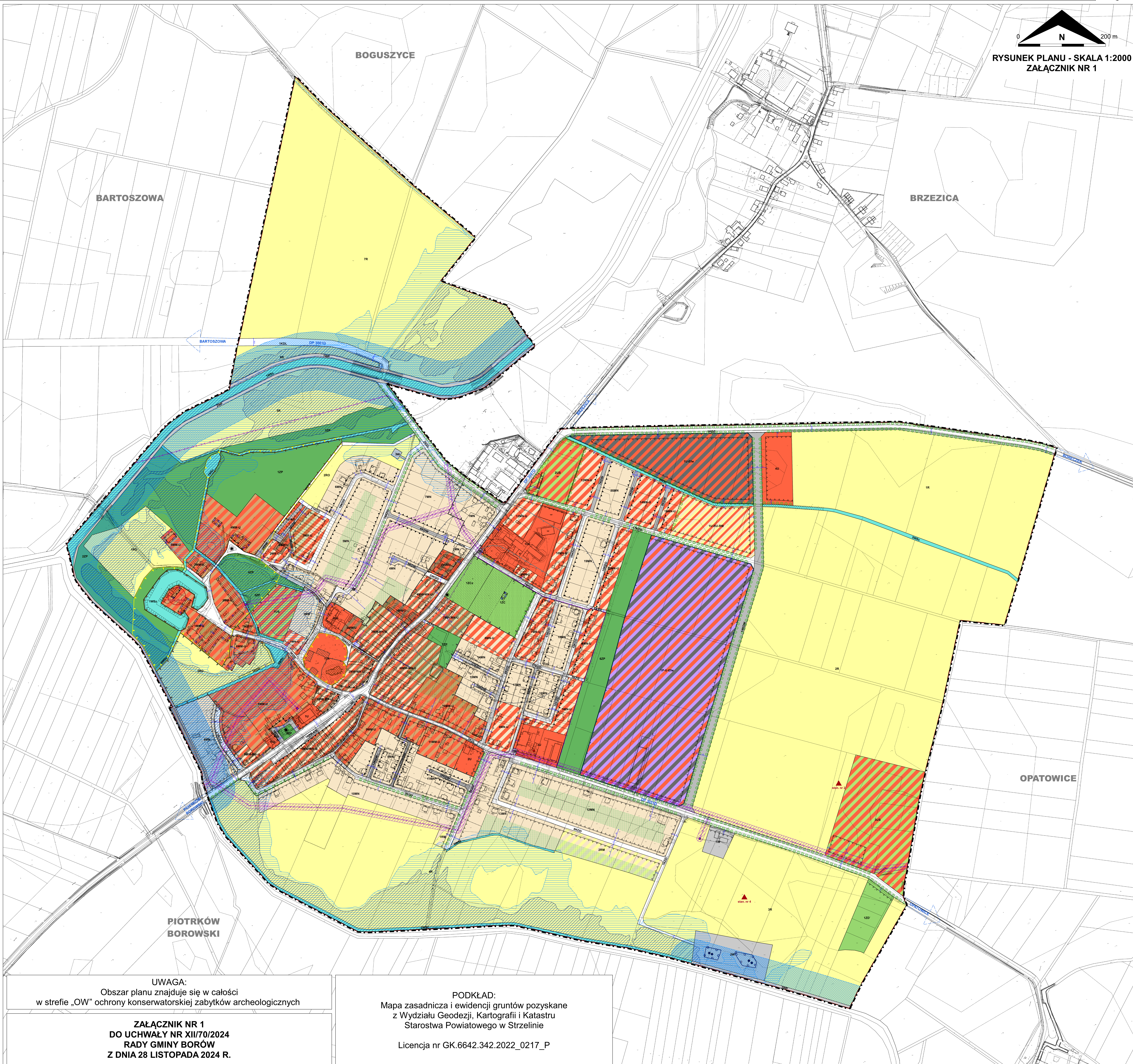
Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:	
MU - tereny mieszane o dominującej zabudowie mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej	ZD - tereny ogrodów działkowych
U - tereny dominującej zabudowy usługowej	ZO - tereny zieleni ochronnej ekosystemu Słupy i Małej Strzy
PRU - tereny dominującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej w gospodarstwach rolnych	ZL - tereny cmentarzy
PU - tereny dominującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	ZL - tereny lasów
PZ - tereny powierzchniowej eksploatacji	WZ - tereny środowiskowych wód powierzchniowych
IT - tereny infrastruktury technicznej	KK - tereny komunikacji kolejowej
US - tereny sportu i rekreacji	KD - tereny komunikacji drogowej
Z - tereny zieleni	
	obrazek obiektu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicą obszaru objętego planem miejscowym
- linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linią zabudowy
- obowiązującą linią zabudowy
- granicą strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowego
- granicą strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego
- granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego
- granicą parku pałacowego figurującego w rejestrze zabytków
- granicą fosy figurującej w rejestrze zabytków
- granicą strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- granicą terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsamą z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- szpaler drzew
- punkt szczególny
- stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków
- stanowisko archeologiczne o nieokreślonym zasięgu
- obiekt figurujący w rejestrze zabytków
- obiekt figurujący w wykazie zabytków
- obiekt objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu
- cmentarz figurujący w wykazie zabytków
- strefa zieleni
- strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza
- strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza
- strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu
- wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- MW-MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- MM-U - teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej, zagrodowej lub usługowej
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - teren zabudowy zagrodowej
- U - teren zabudowy usługowej
- U-Efw - teren zabudowy usługowej lub farm fotowoltaicznych
- U-KS - teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji
- U-RU-RM - teren zabudowy usługowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich lub zabudowy zagrodowej
- Uk - teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego
- Up - teren zabudowy usługowej - usługi publiczne
- Uo - teren zabudowy usługowej - usługi oświaty
- US - teren sportu i rekreacji
- P-U-Efw - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych
- ZC - teren cmentarza
- ZCz - teren cmentarza zamkniętego
- ZD - teren ogrodów działkowych
- ZP - teren zieleni urządzonej
- RO - teren sadów i ogrodów
- R - teren rolniczy
- WSc - teren wód powierzchniowych śródlądowych - ciek wodny
- WSz - teren wód powierzchniowych śródlądowych - zbiornik wodny
- E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- W - teren infrastruktury technicznej - wodociągi
- WP - teren infrastruktury technicznej - wał przeciwpowodziowy
- KDZ - teren drogi publicznej - droga zbiorcza
- KDL - teren drogi publicznej - droga lokalna
- KDD - teren drogi publicznej - droga dojazdowa
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- KDtr - teren drogi transportu rolnego
- KPR-KS - teren ciągu pieszo-rowerowego lub obsługi komunikacji
- KPR - teren ciągu pieszo-rowerowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granicą obrębu
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- ciek wodny
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- proponowany podział działki
- wymiar charakterystycznej odległości [w metrach]
- miejsce zmiany typu linii zabudowy
- istniejąca stacja transformatorowa
- istniejąca stacja bazowa
- istniejące ujęcie wód
- istniejąca przepompownia ścieków
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV



UWAGA:
Obszar planu znajduje się w całości
w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XII/70/2024
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 28 LISTOPADA 2024 R.

PODKŁAD:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane
z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Strzelińcu

Licencja nr GK.6642.342.2022_0217_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/70/2024
Rady Gminy Borów
z dnia 28 listopada 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. 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 XII/70/2024
Rady Gminy Borów
z dnia 28 listopada 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 24 maja 2024 r. do 17 czerwca 2024 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Borów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 pismo zawierające uwagę. Po analizie możliwości rozstrzygnięcia Wójt Gminy Borów rozstrzygnął uwagę w całości pozytywnie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/70/2024

Rady Gminy Borów

z dnia 28 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę