

**Uchwała Nr XX/142/2012  
RADY GMINY BORÓW  
z dnia 11 grudnia 2012r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Suchowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów przyjętego uchwałą Nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010r., w związku z uchwałą XXII/142/2008 Rady Gminy Borów z dnia 18 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Suchowice, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Suchowice, zwany dalej planem;

- 1) Integralną częścią ustaleń planu są rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 2) Integralną częścią planu 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 stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały;
- 4) Integralną częścią planu jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar położony w granicy obrębu geodezyjnego wsi Suchowice, w granicach wskazanych na załączniku graficznym.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
  - 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
  - 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U/MN;
  - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
  - 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
  - 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
  - 8) tereny parku wiejskiego, oznaczone symbolem ZPw;
  - 9) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
  - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolem WS1;
  - 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczone symbolem WS2;
  - 12) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KPJ;
  - 13) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;
  - 14) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
  - 15) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
  - 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
  - 17) tereny infrastruktury technicznej- turbiny wiatrowe, oznaczone symbolem Etw.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającym je spośród innych terenów;
  - 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
  - 7) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
  - 8) szpaler drzew w ramach istniejącej funkcji;
  - 9) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
  - 10) wydzielona ścieżka rowerowa.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

#### § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku, przynajmniej na 70% swojej długości. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 7) „terenie”, „terenie jednostki” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami alfanumerycznymi;
- 8) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 9) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz ulokowanych w nim obiektów budowlanych;
- 10) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 11) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;
- 12) „wysokości budynku” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 13) „wielkoformatowych nośnikach reklamowych” – należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane przeznaczone do ekspozycji reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3m<sup>2</sup>.

#### § 5.

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 6) strukturę przestrzenną terenów należy kształtować z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
- 7) w wyznaczonych na rysunku planu miejscach należy wprowadzić szpalery drzew.

## **§ 6.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;
- 2) tereny jednostek oznaczonych symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek oznaczonych symbolami ZPw i US, stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek oznaczonych symbolami MN/U i U/MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenie jednostek oznaczonych symbolami U obiektów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach;
- 6) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: MN i RM zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: U, MN/U, U/MN i US zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

## **§ 7.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obejmującą zabudowę po zewnętrznym obrysie działek siedliskowych;
- 2) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję zabudowy, zieleni i zespołów zabudowy,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

- c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
  - e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy uwzględnić warunki kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
  - f) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią - w przypadku obiektów objętych wojewódzką, i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania,
  - g) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną, kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - h) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudowy historyczną,
  - i) na terenie folwarku, oznaczonego symbolem 27U/MN, lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych historycznych lokalnych materiałów,
  - j) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - l) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - m) należy zachować nasadzenia przydrożne,
  - n) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
  - o) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych lub zniekształcające założenie historyczne należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniej przebudowie,
  - p) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - q) forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - r) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - s) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie ekspozycyjnych,
  - t) wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
  - u) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
  - v) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 3) ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, równoznaczną z gminną ewidencją zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:
    - a) dom mieszkalny nr 10,
    - b) dom mieszkalny nr 14;
  - 5) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 4), obowiązują następujące ustalenia:
    - a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
    - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) obowiązuje zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
- h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- i) dla obiektów zabytkowych, położonych w zasięgu poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowo wymogi konserwatorskie dla nich określone.

## § 8.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: ZPw, KDL, KDD, KPJ, KP stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) od strony dróg publicznych zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
- 3) drogi publiczne stanowią przestrzenie publiczne gdzie:
  - a) w wyznaczonych na rysunku planu miejscach należy zrealizować wydzielone ścieżki rowerowe;
  - b) w dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, z wyjątkiem przypadku określonego w § 8 pkt 3 ppkt a),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych, zieleni, infrastruktury i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na granicy linii rozgraniczających z posesjami,
  - e) zakazuje się stosowania wielkoformatowych nośników reklamowych,
  - f) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 4) dla terenów przestrzeni publicznych, z wyjątkiem terenów dróg publicznych, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) zakazuje się realizacji wielkoformatowych nośników reklamowych.

## § 9.

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## § 10.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w ustaleniach dla poszczególnych funkcji przeznaczonych na komunikację, infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek;
- 2) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, o ile jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek elementarnych, nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej oznaczonej symbolem MN,
  - b) 800m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- bliźniaczej oznaczonej symbolem MN,
  - c) 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonej symbolem MN/U,
  - d) 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem U/MN,
  - e) 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM,

- f) 4000 m<sup>2</sup> dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US,
- g) 500 m<sup>2</sup> dla terenów infrastruktury technicznej- turbiny wiatrowe oznaczonej symbolem Etw;
- 3) minimalne szerokości frontów działek budowlanych ustala się na;
  - a) 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej oznaczonej symbolem MN,
  - b) 15m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- bliźniaczej oznaczonej symbolem MN,
  - c) 20m dla zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonej symbolem MN/U,
  - d) 20m dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM,
  - e) 20m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem U/MN,
  - f) 70 m dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US,
  - g) 15m dla terenów infrastruktury technicznej- turbiny wiatrowe oznaczonej symbolem Etw;
- 4) dla terenu U zakazuje się wtórnych podziałów, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust 1 pkt 1.
- 5) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

### § 11.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

W zakresie szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) do czasu przebudowy napowietrznej linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wzdłuż cieków wodnych wyznacza się 3 metrowy pas terenu objętego zakazem grodzenia i utwardzania terenu.

### § 12.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych : 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny, w tym garaż,
  - c) w przypadku zabudowy zagrodowej: 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż;
- 7) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

### § 13.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne dla celów technologicznych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora,
  - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej,
  - b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci,
  - b) wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia, w odległości 3 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego dopuszcza się wyznaczenie przez operatora sieci strefy kontrolowanej i wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) lokalizacje turbin wiatrowych dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami Etw, natomiast na obszarze całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą turbin, m.in. linii przesyłowych, stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub alternatywne źródła energii;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,

- b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
- a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarki odpadami dla Gminy Borów” oraz wymogami przepisów odrębnych,
  - b) odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane składowisko odpadów,
  - c) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych,
  - d) odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub unieszkodliwianie tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia,
  - e) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach;
- 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenia:
- a) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci,
  - b) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami;
  - c) zagospodarowanie działek powinno uwzględnić dostęp do rowów melioracyjnych celem okresowej konserwacji.

#### **§ 14.**

##### **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się obecne zagospodarowanie i użytkowanie terenu do czasu jego urzędzenia w nowej funkcji.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

#### **§ 15.**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN.**
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
  - 5) maksymalna powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku ustala się na 300m<sup>2</sup>;
  - 6) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-55°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 8) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu.



7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### **§ 16.**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **5MN, 6MN**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku ustala się na 300m<sup>2</sup>;
  - 6) na terenach objętych strefą „B ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
  - 7) na terenach znajdujących się poza strefą „B ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-55°;
  - 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 9) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### **§ 17.**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
  - 5) maksymalna powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku ustala się na 300m<sup>2</sup>;
  - 6) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-55°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 8) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### § 18.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **13MN**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
  - 2) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
  - 5) maksymalna powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku ustala się na 300m<sup>2</sup>;
  - 6) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-55°;
  - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 8) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10 oraz następujące ustalenie: ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### **§ 19.**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: **14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U.**
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń,
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
  - 5) maksymalna powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku ustala się na 300m<sup>2</sup>;
  - 6) na terenach jednostek elementarnych 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U ustala się realizację dachów dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
  - 7) na terenach jednostek elementarnych 18MN/U, 19MN/U ustala się realizację dachów dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-55°;
  - 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 9) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### **§ 20.**

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: **20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM.**
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, zieleni;
  - 3) wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 10 DJP.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
  4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
  5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
  6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
    - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,35;
    - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
    - 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
    - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
    - 5) na terenach jednostek elementarnych: 20RM, 21RM, 23RM, 24RM ustala się realizację dachów dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
    - 6) na terenach jednostek elementarnych 22RM, 25RM, 26RM ustala się realizację dachów dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-55°;
    - 7) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
    - 8) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu;
  7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
  8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
  9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
  10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
  11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

## § 21.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **27U/MN**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa, lokalne mieszkalne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;

- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
  - 4) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
  - 5) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 6) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu;
  - 7) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 40%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
  8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10 oraz następujące ustalenie: zakazuje się wtórnych podziałów, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust 1 pkt 1.
  9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
  10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
  11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

## § 22.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **28U/MN**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa, lokalne mieszkalne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
  - 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
  - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
  - 5) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-50°;
  - 6) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 7) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu;
  - 8) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 40%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### § 23.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **29U**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,7;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,1;
  - 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
  - 4) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
  - 5) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 6) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia jak w § 10 oraz następujące ustalenie: zakazuje się wtórnych podziałów, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust 1 pkt 1.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### § 24.

1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **30US**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty usług sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleń towarzysząca, parkingi, drogi wewnętrzne.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8 oraz następujące ustalenie: zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,2;

- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,75;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się realizacji budynków.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10 oraz następujące ustalenie: zakazuje się wtórnych podziałów, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust 1 pkt 1.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### § 25.

1. Ustala się tereny parku wiejskiego, oznaczone symbolami: **31ZPw, 32ZPw**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: park wiejski;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) ustala się zakaz realizacji budynków;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,7;
  - 3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### § 26.

1. Ustala się tereny obiektów infrastruktury technicznej- turbiny wiatrowe, oznaczone symbolami **33Etw, 34Etw**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: turbiny wiatrowe, obiekty i urządzenia niezbędne do pomiaru parametrów wiatru oraz obiekty i urządzenia obsługujące turbiny i sieć elektroenergetyczną- sieci przesyłowe, place montażowe, stacje transformatorowe, drogi wewnętrzne do turbin.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki nie może być większa niż 0,1;
- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki nie może być mniejszy niż 0,9;
- 3) maksymalna wysokość wież turbin nie może przekroczyć 120m;
- 4) zakazuje się realizacji budynków.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 27.

1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **35KPJ**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### § 28.

1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem **36KP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.



8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### **§ 29.**

1. Ustala się tereny dróg publicznych – lokalnych, oznaczone symbolem **37KDL**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

#### **§ 30.**

1. Ustala się tereny dróg publicznych –dojazdowych, oznaczone symbolami: **38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD, 44KDD, 45KDD, 46KDD, 47KDD, 48KDD**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) w przypadku dróg istniejących ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w przypadku projektowanych dróg ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### § 31.

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem terenu jednostki 49KDW dla której ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 6 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych;
  - 3) dopuszcza się urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;
  - 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### § 32.

1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolem **56ZL**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: las, obiekty związane z gospodarką leśną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,3;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki gruntu nie może być mniejszy niż 0,5;

- 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
  - 4) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
  - 5) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego;
  - 6) kolorystykę dachów ustala się na odcienie czerwieni, czerni i brązu;
  - 7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 8) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
  - 9) dopuszcza się realizację nieutwardzonych dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
  8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10 oraz następujące ustalenie: zakazuje się wtórnych podziałów, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust 1 pkt 1.
  9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
  10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12;
  11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13;

### § 33.

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **R**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny upraw rolnych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna, drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, dolesienia.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
  - 2) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż 20 metrów od linii rozgraniczających z drogami oraz o wysokościach nie większych niż 3 metrów;
  - 3) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ścieżek rowerowych.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### § 34.

1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **ZL**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: las;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6 oraz następujące ustalenie: zakazuje się utwardzania terenu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji budynków;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
  - 4) dopuszcza się realizację nieutwardzonych dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### § 35.

1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: rów melioracyjny;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń niska.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8 oraz następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
  - 2) dopuszcza się realizację kładek, mostów i przepustów umożliwiających komunikację pomiędzy brzegami cieku wodnego.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej z uwzględnieniem § 35 ust. 6) pkt 2;
  - 2) zakazuje się realizacji budynków;
  - 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę rowu;
  - 4) zakazuje się zamurowywania rowu na odcinkach dłuższych niż 10 metrów;
  - 5) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### § 36.

1. Ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS2**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zbiornik wodny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń niska.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej z uwzględnieniem § 36 ust. 6) pkt 2;
  - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiornika;
  - 3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia końcowe**

#### **§ 37.**

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%:

#### **§ 38.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

#### **§ 39.**

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Borów

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały .....**  
**RADY GMINY BORÓW**  
**z dnia .....**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Suchowice.

Wójt Gminy Borów 21 lipca 2009 r. ogłosił, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), o podjęciu przez Radę Gminy Borów uchwały Nr XXII/142/08 z dnia 18 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Suchowice, wyznaczając termin na składanie wniosków do planu do dnia 24 sierpnia 2009r. W dniu 21 lipca 2009 r. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Borów, wystąpił również do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu. Do opracowywanego dokumentu wpłynęło 31 wniosków, z których 21 zostały rozpatrzone w całości pozytywnie, osiem w części pozytywnie i w części negatywnie i dwa w całości negatywnie.

Po opracowaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyło się w dniu 8 marca 2010 r. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej. W dniu 29 listopada 2010 roku projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do instytucji opiniujących i uzgadniających stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje poza Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Po ustosunkowaniu się do uwag, w dniu 13 września 2010 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie przesłany ww. organom do ponownego uzgodnienia i zaopiniowania. Wprowadzone zmiany wynikające z uwag nie powodowały konieczności ponownego zaopiniowania i uzgodnienia w pozostałymi instytucjami i organami. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, z wyjątkiem terenu 34Etw, w zakresie którego uzyskał opinię negatywną.

Dla części obszaru objętego opracowaniem była potrzeba uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na wszystkie spośród wnioskowanych o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych.

W dniu 11 lipca 2012 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 19 lipca 2012 r. do 20 sierpnia 2012 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Borowie. W dniu 8 sierpnia 2012 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną nie przybyli żaden zainteresowani ustaleniami projektu planu obywatele.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Suchowice został przyjęty uchwałą Rady Gminy Borów Nr .....z dnia .....grudnia 2012 roku.

Zapisy planu ustalają przeznaczenie poszczególnych terenów znajdujących się w granicach opracowania oraz określają m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gwarantując zachowanie i ochronę ładu przestrzennego zarówno na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie jak i terenach już zainwestowanych. Odpowiednie zapisy planu zapewniają m.in. właściwą ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przewodniczący Rady Gminy Borów