

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY CZERNICE BOROWE**  
**z dnia .....**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Pierzchały Gmina Czernice Borowe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Uchwały Nr 89/VII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Jastrzębiec, Borkowo Falenta, Pierzchały, Smoleń Poluby, Borkowo Boksy, Gmina Czernice Borowe oraz Uchwały Nr 119/IX/2020 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 marca 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Jastrzębiec, Borkowo Falenta, Pierzchały, Smoleń Poluby, Borkowo Boksy, Gmina Czernice Borowe, Rada Gminy Czernice Borowe stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Pierzchały, Gmina Czernice Borowe, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały.
  - 2) **rysunku planu** w skali 1:2000, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Pierzchały, Gmina Czernice Borowe.” stanowiącego Załącznik nr 1;
  - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu niniejszego planu, stanowiącego Załącznik nr 2;
  - 4) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji** z zakresu zadań należących do zadań własnych Gminy Czernice Borowe stanowiącego Załącznik nr 3;

## §2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzono w skali 1:2000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy opracowania planu;
  - 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
  - 5) granicy pasa ochronnego powierzchniowej eksploatacji surowców;
  - 6) granicy obszaru górniczego;
  - 7) granicy terenu górniczego;
  - 8) granicy udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego.
3. Pozostałe elementy niewymienione w ust. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 11) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - a) **przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
  - b) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
  - c) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
  - d) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
  - e) **pasie ochronnym powierzchniowej eksploatacji surowców** - należy przez to rozumieć pas terenu w granicach, którego, ze względu na ochronę terenów sąsiednich nienależących do użytkownika wyrobiska, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100 "Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych"
  - f) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

## ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

### §4.

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **PE** – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców;
- 2) **R** – tereny rolnicze;
- 3) **ZL** – tereny lasów;
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

### §5.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
  - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
  - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się eksploatację złóż kruszywa naturalnego na terenach oznaczonych symbolami PE, z wyłączeniem z eksploatacji terenu stanowiącego pas ochronny o szerokości 15,0 m, oznaczony na rysunku planu;
3. Ustala się sposób rekultywacji terenu wyrobiska poprzez zalesienie lub utworzenie zbiornika wodnego.

### §6.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **PE**;
  - 2) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska Nr 215, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 4) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- a) dla zabudowy zagrodowej realizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **R**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W zakresie ochrony przyrody, ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **§7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie lokalnej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się po zakończeniu eksploatacji złoża na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami **PE** przeprowadzenie rekultywacji terenów w kierunku leśnym lub wodnym.

## **§8.**

### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu jako **PE** – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, z wyłączeniem obszarów stanowiących pas ochronny terenów powierzchniowej eksploatacji surowców;
  - 2) dla terenów w granicach obszaru górniczego oraz terenu górniczego obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
  - 3) dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 4) dla wstępnie rozpoznanego głównego zbiornika wód podziemnych Subniecka Warszawska nr 215, znajdującego się na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

## §9.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają drogi wewnętrzne oznaczone symbolami literowymi **KDW**;
  - 2) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **PE** dopuszcza się wykonanie utwardzonych dojazdów niezbędnych do obsługi prowadzonej działalności;
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - 1) dla zabudowy zagrodowej realizowanej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **R** – ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
  - 2) nie ustala się zasad oraz liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi **KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi **PE, R**, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
    - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
  - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;

- a) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej terenów wokół linii elektroenergetycznych, wynoszących:
    - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
    - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
    - c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
  - 4) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone podziemnie;
  - 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
    - a) dopuszcza się ogrzewanie zabudowy w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych;
9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
    - a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **§10.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek:
    - b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **PE** – 2000 m<sup>2</sup>;
    - c) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **R** – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek:
    - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **PE** – 40 m,
    - b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **R** – nie ustala się;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.
  - 4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych na pozostałych terenach funkcjonalnych.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dojazdów i dojazdów.

#### **§ 11.**

##### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 12.**

##### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami PE ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych, a także dojazdów nie oznaczonych na rysunku planu, niezbędnych do obsługi komunikacyjnej kopalni, a także tymczasowych urządzeń związanych z eksploatacją złoża i obróbką kruszywa naturalnego;
- 2) w pasach ochrony funkcyjnej wokół linii elektroenergetycznych, w odległościach, o których mowa w §9, ust. 6, pkt 3), zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej,
- 3) dla gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### **§13.**

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**



Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **PE** – 20%;
- 2) **R, ZL, KDW** – 0,01%.

## **ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§14.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym PE.**

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1PE** do **6PE**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców;
- 2) na obszarach oznaczonych w planie symbolami **PE** dopuszcza się prowadzenie usług z zakresu przeróbki mechanicznej kruszywa naturalnego oraz gruzu budowlanego;
- 3) ustala się eksploatację złóż kopalin, na obszarach oznaczonych w planie symbolami **PE** z wyłączeniem terenów stanowiących pasy ochronne, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi normami, zasadami branżowymi i przepisami odrębnymi;
- 4) granica pasa ochronnego, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) po zakończeniu eksploatacji surowców należy przeprowadzić rekultywację terenu w kierunku leśnym lub wodnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§15.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R.**

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1R, 2R**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny rolnicze;
- 2) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,10 (10%)
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,40 (40%);
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,80.
- 6) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne - nie wyżej jednak niż 10,0m;
  - b) dachy kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20 ° do 45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, czarnego lub brązowego;
  - c) w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o kolorystyce barw pastelowych;
- 9) ustala się następujące gabaryty, kolorystykę i pokrycie dachu dla pozostałych budynków wchodzących w skład zabudowy zagrodowej:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna - nie wyżej jednak niż 12,0 m;
  - b) dachy kształtować jako jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego, czarnego lub brązowego;
  - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
  - d) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, stal, tynki w kolorystyce barw pastelowych.
- 10) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§16.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.**

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami od **1ZL** do **4ZL**:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny lasów;
- 2) ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej.

## **§17.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **1KDW** do **4KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dodatkowo dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) chodników oraz ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,0 m.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## **§18.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Czernice Borowe