

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU  
BORKOWO FALENTA, NA TERENIE GMINY CZERNICE BOROWE**

**TEKST PLANU**      **projekt Uchwały Rady Gminy Czernice Borowe**

Zleceniodawca:      **Gmina Czernice Borowe**

Autorzy:              **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**  
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia  
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**inż. Daria Helińska**  
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia  
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Małgorzata Olejniczak**  
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia  
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, październik 2023 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 270/XXIV/2022 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe zatwierdzonej uchwałą Nr 194/XXIV/05 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 24 października 2005 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

**§2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 10) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) przydrożne kapliczki do zachowania;
- 8) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 9) pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 10) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§4. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **MNW-RZM**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MWW-U**;
- 3) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren usług lub zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **U-RZM**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- 6) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 7) teren gruntów ornych oraz upraw lub lasu oznaczony symbolem **RNR-L**;
- 8) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- 9) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 10) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 11) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 8 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 9 do 11 formułuje się w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

**§5.** Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obrębu geodezyjnego Borkowo Falenta:
  - a) w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Borkowo Falenta oraz terenów rozwojowych stanowiących jej uzupełnienie wyznacza się tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem MNW-RZM, zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM oraz pojedyncze tereny: usług oznaczone symbolem U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem

- MWW-U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia, parametrach zagospodarowania,
- b) wyznacza się występujące punktowo poza strukturą, o której mowa w lit. a, tereny: usług lub zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem U-RZM, zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM,
  - c) wyznacza się towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem RNR, gruntów ornych oraz upraw lub lasu oznaczone symbolem RNR-L, lasu oznaczone symbolem L,
  - d) wyznacza się tereny dróg publicznych o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w § 9 oraz w przepisach szczegółowych dla terenów.

**§6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazu poprzez:
  - a) zachowanie i ochronę korytarza ekologicznego „Lasy Przasnyskie” o znaczeniu krajowym,
  - b) ochronę terenów oznaczonych symbolami: RNR, RNR-L, L współtworzących system ekologiczny, w tym:
    - dla cieków Smolanka i jego obszaru źródłiskowego wskazanego na rysunku planu obowiązuje zachowanie cennego ekosystemu, zakaz działań naruszających go i niszczących, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru cieków i niszczenia roślinności wodnej i nawodnej,
    - wskazuje się obszar źródłiskowy, o którym mowa w tirecie pierwszej, do objęcia ochroną prawną w formie użytku ekologicznego,
    - obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień śródpolnych,
  - c) nakaz zachowania części działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 6) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:
- a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami: MNW-RZM, RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt,
  - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-RZM dla lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
    - zabudowy zagrodowej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U dla lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - usług sportu i rekreacji jak dla terenu przeznaczonego dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

- d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U dla lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - usług sportu i rekreacji jak zabudowy jak dla terenu przeznaczonego dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 2U dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolem U-RZM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 9) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**§7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi dom mieszkalny, drewniany (czas powstania ok.1920 r.), zlokalizowany w Borkowie Falenta 35 (działka ewidencyjna nr 104);
- 3) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2 i związanymi z nim wszelkimi działaniami inwestycyjnymi ustala się:
  - a) zakaz likwidacji i niszczenia obiektu,
  - b) obowiązuje zachowanie: bryły budynku, dachu dwuspadowego, elewacji z widocznym materiałem układu oraz zachowane rozmieszczenia, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem jego odtworzenia w przypadku złego stanu technicznego,
  - c) obowiązuje zakaz montażu w widocznych miejscach na elewacji klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;
- 4) obowiązuje zachowanie wyróżnionych na rysunku planu przydrożnych kapliczek.

**§8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:**

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi tereny dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDG, KDL i KDD;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:

- a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
- b) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

**§9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°, nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków o innym kierunku kalenicy;
- 5) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 6) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
  - a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
  - b) parametry zabudowy;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 dom/1 lokal mieszkalny,
  - c) dla biur – 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,



- f) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 50 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
  - g) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8,
  - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
  - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8.

**§10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-RZM:
    - minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U:
    - minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
    - minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 2U:
    - minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,

- minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolem U-RZM:
    - minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolem RZM:
    - minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - g) dla terenów, o których mowa w lit. od a do f – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110° lub tożsamy z granicami działki podlegającej podziałowi;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w pkt 3, w przypadku wydzieleni:
- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
  - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

**§11.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla terenów:
  - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
  - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

**§12.** Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;

- 3) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasów w ramach terenów oznaczonych symbolami L oraz RNR-L, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), do czasu rozbiórki lub skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustalenia w pkt.5;
- 5) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 4 obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów,
  - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów.

**§13. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) zasady budowy systemu komunikacji ustala się poprzez określenie:
  - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
  - b) klasyfikacji dróg,
  - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
  - a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa DP 2361W relacji Brzozowo Maje – Klewki – teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG,
  - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:
    - drogi gminne: 320209W relacji Borkowo Falenta – granica Gminy (Łanięta) – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL, 320213W relacji Borkowo Falenta – Rudno Kmiece – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, 320212W relacji Borkowo Falenta – Łanięta – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD oraz drogę bez numeru – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 3KDD,
    - projektowane drogi dojazdowe oznaczone symbolami: 4KDD, 5KDD;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg, drogami: lokalną (KDL), dojazdowymi (KDD) oraz drogami, o których mowa w pkt 4 i 5, a w przypadku braku dostępności do tych dróg, drogą główną (KDG);
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m;

- 5) zachowuje się sposób obsługi gruntów ornych i upraw oraz lasów poprzez dojazdy gospodarcze istniejące w ramach poszczególnych terenów;
- 6) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

**§14. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
  - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących chronionych gruntów rolnych i leśnych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnego wodociągu Pawłowo Kościelne poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
  - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków, poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 32 mm,
  - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
  - e) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
  - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

- c) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika winny być oczyszczane z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub pośrednio dostępem zapewnionym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe, emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
  - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy,
  - c) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 32 mm;

- 8) w zakresie **zaopatrzenia w sieć teletechniczną** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
  - a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) wykonanych w ramach zadań inwestycyjnych Węgra II i Jastrzębiec II, przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów nie ustala się.

**§16.** Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:
  - a) o znaczeniu lokalnym:
    - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem 1MWW-U,
    - tereny istniejących i projektowanych dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDL i KDD;
  - b) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi powiatowej DP 2361W oznaczony symbolem 1KDG;
- 2) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach na warunkach określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§17.** Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: U – 25%;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MNW-RZM, U-RZM, RZM – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§18.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-RZM, 2MNW-RZM, 3MNW-RZM, 4MNW-RZM, 5MNW-RZM, 6MNW-RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - b) teren usług handlu, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia,
  - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - d) teren elektroenergetyki;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),
  - b) obowiązuje realizacja usług w formie:
    - lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
    - budynków usługowych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji usług o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne, usługowe: 8,0 m,
  - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,
  - budynki gospodarcze i garaże, obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - dla budynków mieszkalnych, w tym w zabudowie zagrodowej: od 30° do 45°,
  - dla pozostałych: od 10° do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

**§19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren parkingu,
  - b) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu hurtowego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie związane z realizacją potrzeb kulturalno-sportowych w formie świetlicy wiejskiej, placu zabaw, boiska sportowego wraz z niezbędnym zapleczem itp., budownictwa komunalnego,
  - b) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem niezbędnej wycinki w przypadku kolizji z ewentualną rozbudową lub realizacją budynków,
  - c) obowiązuje wykorzystanie części terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi ustalonymi na rysunku planu, w części bez drzewostanu jako parkingu wraz z podjazdem,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,06,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9;



- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe: 11,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe: od 20° do 45°,
    - pozostałe budynki: od 10° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

**§20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) teren parkingu,
  - d) teren elektroenergetyki,
- a) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
  - b) dopuszcza się łączne zagospodarowanie całości lub części terenu z terenem oznaczonym symbolem 1MWW-U lub/i przyległą działką wchodzącą w skład terenu oznaczonego symbolem MNW-RZM,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: od 30° do 45°,
    - pozostałe budynki: od 10° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13 lub poprzez inne tereny przyległe,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

**§21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) teren parkingu,
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu hurtowego,
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: od 30° do 45°,
    - pozostałe budynki: od 10° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

**§22.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U-RZM**, **2U-RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren parkingu,
  - c) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu hurtowego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne, usługowe: od 30° do 45°,
    - pozostałe budynki: od 10° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

**§23.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - b) teren usług handlu, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
  - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
  - d) teren elektroenergetyki, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),
  - b) obowiązuje realizacja usług w formie:
    - lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,

- budynków usługowych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji usług o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizację zagospodarowania ustalonego w pkt 2 lit. b, c, d dopuszcza się poza oznaczonymi na rysunku planu gruntami rolnymi chronionymi na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: od 30° do 45°,
    - dla pozostałych: od 10° do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

**§24.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR-L, 2RNR-L, 3RNR-L, 4RNR-L, 5RNR-L, 6RNR-L, 7RNR-L, 8RNR-L, 9RNR-L, 10RNR-L, 11RNR-L, 12RNR-L, 13RNR-L, 14RNR-L, 15RNR-L, 16RNR-L, 17RNR-L, 18RNR-L, 19RNR-L, 20RNR-L, 21RNR-L, 22RNR-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw lub lasu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dla gruntów ornych oraz upraw: obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień, ze wskazaniem zalesienia terenu,
  - b) dla lasów obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
  - c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR, 6RNR, 7RNR, 8RNR, 9RNR, 10RNR, 11RNR, 12RNR, 13RNR, 14RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren łąk i pastwisk,
  - b) wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu: obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego**

§27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KDG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca – droga powiatowa DP 2361W,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,2 m do 16,8 m,</li> <li>– obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów drzew, z możliwością ich uzupełniania,</li> </ul>

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KDL</b>	– droga istniejąca – droga gminna 320209W, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 m do 13,7 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§29. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 4) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 5) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) zasady zagospodarowania:
  - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KDD</b>	– droga istniejąca – droga gminna 32012W, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 m do 10,0 m,
<b>2KDD</b>	– droga istniejąca – droga gminna 32013W, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,0 m do 13,8 m,
<b>3KDD</b>	– droga istniejąca, – szerokość w liniach rozgraniczających: 7,0 m,
<b>4KDD</b>	– droga projektowana, – zakończona placem do zawracania, – szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m,
<b>5KDD</b>	– droga projektowana, – zakończona placem do zawracania, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 7,5 m do 8,0 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

## Rozdział 5

### Przepisy końcowe

§30. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe zatwierdzonego uchwałą Nr 100/IX/2003 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 grudnia 2003 r., obejmującego obręb Borkowo Falenta;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów Gminy Czernice Borowe zatwierdzonego uchwałą Nr 208/XXIII/09 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 24 sierpnia 2009 r., obejmującego obręb Borkowo Falenta.

**§31.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.

**§32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.