

UCHWAŁA Nr.....
Rady Gminy Borki
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Borki w miejscowościach: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXII/157/2017 Rady Gminy Borki z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w obszarze miejscowości: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borki, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/113/2016 z dnia 23 sierpnia 2016 r.

– Rada Gminy Borki uchwała co następuje:

Dział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borki, zwany dalej planem, obejmujący tereny osadnicze miejscowości: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunkach sporządzonych w skali 1:2000, stanowiących załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały obejmujący arkusze (rysunki):

- 1) Borki – arkusz A
- 2) Wola Osowińska – arkusz B
- 3) Wrzosów - arkusz C

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem. Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art.15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu, 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 liczbę

miejsca do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ;

- 8) granice i sposoby 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 3.1. Ustalenia zawarte w części tekstowej planu odnoszą się do obszaru objętego granicami planu (granicami opracowania).

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania;
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia literowo-liczbowe terenów o różnym sposobie użytkowania;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 6) granice stref ochrony sanitarnej wokół cmentarzy;
- 7) osie linii energetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi;
- 8) zasięg terenów o szczególnym zagrożeniu powodziowym.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Dział III uchwały) wraz z „ustaleniami ogólnymi” (Dział II uchwały) dla całego obszaru objętego planem, są uwzględniane całościowo w procesie realizacji zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenia obiektów budowlanych. Linia zabudowy nieprzekraczalna nie dotyczy lokalizacji obiektów podziemnych, obiektów liniowych, sieci infrastruktury technicznej oraz elementów architektonicznych obejmujących w szczególności: balkon, loggię, wykusz, okap i nadwieszenie dachu, werandę, schody zewnętrzne, o ile te elementy nie wykraczają więcej niż 1,5 m poza obrys budynku;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekły wodne i stawy,
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i symbolem,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe,

- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
 - 9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Borki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
 - 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów kubaturowych;
 - 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów kubaturowych mierzona od średniej rzędnej terenu do najwyższej krawędzi dachu, bez uwzględniania kominów, urządzeń wentylacyjnych, solarnych lub innych związanych z budynkiem. Wskaźnik wysokości zabudowy nie dotyczy specyficznych budowli związanych z infrastrukturą techniczną, produkcją i obsługą rolnictwa jak; silosy, kominy, maszty itp.;
 - 13) **usługach publicznych** – usługach realizowanych w oparciu o zadania własne samorządów oraz usługi w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej;
 - 14) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszechstronną działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym także drobnego rzemiosła;
 - 15) **usługach kultu religijnego** – należy przez to rozumieć obiekty sakralne oraz powiązane z nimi budynki mieszkalne tzw. plebanie;
 - 16) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie przetwórstwa przemysłowego, handlu hurtowego, składowania, magazynowania;
 - 17) **usługach i produkcji nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia działalność usługową, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska – określonych przez przepisy odrębne – poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 18) **obsługach rolnictwa** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, związane z prowadzeniem produkcji roślinnej, ogrodniczej i sadowniczej, w tym przetwórstwa rolnego;
 - 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział II

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.
- 2) Tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.
- 3) Tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RMN**.
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.

- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**.
 - 6) Tereny zabudowy usługowej (publicznej i komercyjnej)- oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **U** – tereny o dominującej funkcji usług komercyjnych,
 - b) **UA** – tereny usług administracji publicznej,
 - c) **UZ** – tereny usług zdrowia,
 - d) **UO** – tereny usług oświaty,
 - e) **UK** – tereny usług kultury,
 - f) **UI** – teren usług bezpieczeństwa
 - g) **UH** – tereny usług handlu,
 - h) **ZP/U** – teren zieleni parkowej z usługami,
 - i) **UKr** – tereny obiektów kultu religijnego,
 - j) **UŁ** – tereny usług i urzędzeń łączności,
 - k) **US** – tereny usług sportu i rekreacji.
 - 7) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.
 - 8) Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**.
 - 9) Tereny cmentarzy - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
 - 10) Tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
 - 11) Tereny zieleni izolacyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**.
 - 12) Tereny leśne i zalesienia – oznaczone na rysunku planu symbolem **LZ**.
 - 13) Tereny upraw polowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
 - 14) Tereny łąk i pastwisk - oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.
 - 15) Tereny przeznaczone do rekultywacji, nieużytki - oznaczone na rysunku planu symbolem **RE**.
 - 16) Tereny ujęcia wody i stacje wodociągowe wraz ze strefą ochrony bezpośredniej - oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**.
 - 17) Tereny oczyszczalni ścieków – oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**.
 - 18) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.
 - 19) Drogi i ulice– oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDP-G** – powiatowa droga główna;
 - b) **KDP-L** – powiatowe drogi lokalne,
 - c) **KDG-Z** - gminne droga zbiorcza,
 - d) **KDG-L** - gminne droga lokalne,
 - e) **KDG-D** - gminne drogi dojazdowe,
 - f) **KDX** – ciągi pieszo-jezdne.
 - g) **KW** – drogi wewnętrzne,
2. W planie ustala się następujące symbole literowe dla poszczególnych miejscowości:
- A** – Borki
 - B** - Wola Osowińska
 - C** – Wrzosów

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się w planie przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się także przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Przy realizacji zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem ustala się zachowanie następujących ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zagospodarowanie przestrzenne nie może naruszać walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Gminy.
- 2) Obowiązuje inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszym planie przeznaczeniem funkcjonalnym terenów.
- 3) Projektowane obiekty skalą zabudowy winny nawiązywać do zabudowy istniejącej w obrębie miejscowości, dopuszczając akcenty urbanistyczne w postaci dominant przestrzennych.
- 4) Na poszczególnych terenach funkcjonalnych ustala się możliwość lokalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu, oraz innych urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich.
- 5) Na działkach przeznaczonych do zabudowy, leżących w ciągu istniejącej zwartej zabudowy – dopuszcza się realizację nowej zabudowy w wyznaczonych obszarach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku planu.
- 6) Dla istniejącej zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość jej remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z warunkiem nie rozbudowywania obiektu w stronę linii rozgraniczającej pas drogowy.
- 7) Nakazuje się zachowanie stonowanej kolorystyki w elewacji budynków w tym także dachów, zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych i materiałów odbłaskowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty przyrody objęte ochroną i planowane do jej objęcia, należą do nich :

- a) fragment korytarza ekologicznego doliny rzeki Bystrzycy wskazany do objęcia ochroną planistyczną, wyznaczający granicę projektowanego Tyśmienickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) pomnik przyrody ożywionej objęty ochroną prawną - dąb szypułkowy zlokalizowany w parku zabytkowym w Woli Osowińskiej.

2. Plan wprowadza ochronę dolin rzecznych jako korytarzy ekologicznych poprzez:

pozostawienie dolin rzecznych jako terenów otwartych, tj. wyłączenie ich z zabudowy i nie przegradzanie (uniemożliwiające grawitacyjny spływ powietrza, wód opadowych i roztopowych); zakaz tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza utrzymanie w dolinach trwałych użytków zielonych bez przekształcania ich w grunty orne, wskazane jest wzmocnienie bioróżnorodności dolin rzecznych.

3. Ochrona pomników przyrody ożywionej polega na zakazie wycinania, niszczenia lub uszkodzenia zrywania pączków kwiatowych, owoców i liści, nacinania drzew, rycia napisów i znaków. Zabronione jest zanieczyszczanie terenu w pobliżu obiektów, wzniesienie ognia, wchodzenie na drzewa oraz wnoszenie jakichkolwiek obiektów budowlanych w promieniu 15 m od pomnika lub w promieniu równym wysokości drzewa.

§ 9. 1. Na terenach objętych planem ustala się:

- 1) Obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa.

- 2) Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, za wyjątkiem takich, które służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej.
- 3) Zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy.
- 4) Zaleca się realizację zalesianie nieużytków w tym terenów wymagających rekultywacji.
- 5) Zakazuje się wprowadzania do wód lub ziemi, ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz wprowadzania substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska.
- 6) Zakazuje się składowania odpadów stałych na terenach nie przeznaczonych na ten cel. Czasowe gromadzenie odpadów i zalecane stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku.
- 7) Zaleca się stosowanie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła indywidualne niskoemisyjne. Preferowane pozyskiwanie energii ze źródeł energii odnawialnej.
- 8) Obowiązek ochrony terenów zabudowy przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w szczególności w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zaleca się wzmocnienie obudowy biologicznej dróg - wprowadzenie żywopłotów z krzewów i drzew - zwłaszcza liściastych (używać bezwzględnie gatunków rodzimych);
- 9) Przy realizacji parkingów, stacji paliw i innych terenów utwardzonych, z których następuje spłukiwanie substancji szkodliwych dla środowiska, ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika tych wód.
- 10) Ograniczenie hodowli zwierząt na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej do 20 sztuk DJP, na terenach zabudowy zagrodowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 11) Ograniczenie dotyczy nowopowstających zagród, w istniejących zagrodach, w których obsada zwierząt przekracza wielkości podane w p-ście 10, dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę, budowę nowych obiektów z możliwością zachowania dotychczasowej obsady zwierząt, bez możliwości jej zwiększania.
- 12) Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykroczyć poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.

§ 10. 1. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) Wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych.
- 2) Ustala się obowiązek wydzielenia wzdłuż rowu melioracyjnego, po obu stronach, pasa terenu ogólnodostępnego o szerokości minimum 1,50m od granicy rowu w celu umożliwienia dostępu do rowu dla jego konserwacji.
- 3) Ustala się minimalną odległość sytuowania budynków od granicy rowu melioracyjnego – 3,0m.
- 4) Zakazuje się nasadzeń zieleni nieurządzonej wzdłuż rowów melioracyjnych na skarpach rowu lub w odległości mniejszej niż 3,0m od górnej krawędzi rowu, poza obsianiem trawą.
- 5) Likwidacja lub przebudowa rowów i sieci drenarskiej, wynikająca ze zmiany przeznaczenia zmeliorowanych gruntów, nie może pogarszać funkcjonowania pozostałej części systemu melioracyjnego.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11.1. W zakresie ochrony wartości kulturowych na obszarze objętym planem wyodrębniono cztery strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące historyczną strukturę funkcjonalno - przestrzenną zabytkowych zespołów pałacowo – i dworsko – parkowych, wartości ekspozycyjno – krajobrazowe, zabytkowe obiekty kubaturowe oraz strefy znalezisk archeologicznych. Plan wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej ;
- 2) Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej ;

- 3) Strefa ochrony widokowej;
- 4) Strefa ochrony archeologicznej.

2. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej. Należą do niej wszystkie obiekty wpisane do rejestru zabytków, niżej wymienione.

1) Zespół pałacowo-parkowy w Borkach z I poł XIX w. wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/768 i obejmujący:

- a) pałac z pozostałościami zabytkowej stolarki oraz zewnętrzną dekoracją architektoniczną ;
- b) park ze starodrzewiem i osiami widokowymi na stawy w granicach terenu związanego z zespołem;
- c) staw przypałacowy;
- d) układ dziedzińca gospodarczego;
- e) spichlerz drewniany;
- f) murowana furta.

2) Zespół dworsko-parkowy w Woli Osowińskiej (XVIII - XIX w.) wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/769 i obejmujący:

- a) dwór
- b) park w granicach terenu związanego z zespołem, ze stawem, wyspą, alejami i pomnikowymi drzewami;
- c) d. kaplica w obrębie nowego kościoła;
- d) plebania.

2a. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- 1) zakaz wnoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zespołu,
- 2) dopuszcza się rekonstrukcję wcześniej istniejących budynków będących elementami pierwotnego układu przestrzennego,
- 3) zakaz dokonywania podziałów parcelacyjnych,
- 4) nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alej, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych.

2b. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m.in.: prace remontowe, modernizacyjne, porządkowe, wtórne podziały terenu, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wycinkę drzew – wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej. Obejmuje wszystkie obiekty architektury i budownictwa ludowego, w tym także krzyże i kapliczki przydrożne znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków i nie objęte ścisłą ochroną konserwatorską. Ponadto strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje tereny znajdujące się w otoczeniu zabytkowych założeń pałacowo- i dworsko – parkowych w Borkach i Woli Osowińskiej. Poniżej wykaz obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków położonych w obszarze objętym niniejszym planem:

- 1) BORKI
 - a) Młyn z 1894 r. - dz. ew. 1193,
 - b) Śluza wodna z końca XIX w - dz. ew. 1186;
 - c) Kościół Parafialny pw. Najświętszej Marii Panny Wspomożycielki Wiernych z 1958 r – dz. ew. 42/6,
 - d) Cmentarz Parafialny z poł. XX w. – dz. ew. 122;
 - e) Aleja drzew z poł. XX w. - dz. ew. 282.

2) WOLA OSOWIŃSKA

- a) Dawna gorzelnia z 1870 r. – dz.ew. 648;
- b) Dawny młyn z I poł. XX w. – dz. ew. 649;
- c) Dom mieszkalny (lata 20'-30' XX w.) - dz. ew. 1207;
- d) Aleja drzew z II poł. XIX w. – dz. ew. 521/2;
- e) Aleja drzew z II poł. XIX w. – dz. ew. 104;
- f) Aleja drzew z II poł. XIX w. – dz. ew. 1001.

3) WRZOSÓW

- a) Zespół Dworsko-Parkowy z poł. XVIII w. – dz. ew. 620/75, 620/8, 620/5, 620/67;
- b) Dawna rządcówka (XIX – I poł. XX w.) - dz. ew. 620/8;
- c) Piwnica murowana z k. XIX w. – dz. ew. 620/9;
- d) Figura MB Niepokalanej z 1906 r. - dz. ew. 620/75;
- e) Szpalery drzew z II poł. XIX w. – dz. ew. 620/75;
- f) Zabytkowy drzewostan (dawny park) dz. ew. 620/75;
- g) Dom mieszkalny XIX/ XX w. – dz. ew. 848;
- h) Dom mieszkalny (lata 30' XX w.) - dz. ew. 851.

3a. W strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- 1) zachowanie historycznego wyglądu zabytkowych elewacji,
- 2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejących dróg, alei, szpalerów zieleni, osi widokowych i kompozycyjnych,
- 3) kształtowanie zabudowy nawiązujące do form tradycyjnych.

3b. W strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej wszelkie zmiany zagospodarowania oraz prace prowadzone przy obiektach istniejących (w tym również rozbiórka) oraz nowych inwestycji wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

4. Strefa ochrony widokowej obejmuje ochronę widokową obiektów zabytkowych objętych ścisłą ochroną konserwatorską. Strefa ochrony widokowej obiektów zabytkowych obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu lub obiektów zabytkowych. Strefą tą obejmuje się zespół pałacowo – parkowy w Borkach oraz zespół dworsko- parkowy w Woli Osowińskiej. W strefie ochrony widokowej obowiązują:

- 1) zakaz stosowania zwartych nasadzeń,
- 2) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych powyżej 2 kondygnacji,
- 3) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych które przesłaniałyby widok na obiekt zabytkowy,
- 4) zakaz wznoszenia obiektów wieżowych telefonii komórkowej lub radiowej,

4a. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony widokowej obiektów zabytkowych wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary stanowisk archeologicznych. Stanowiska archeologiczne zostały rozpoznane badaniami pn. Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP) i uwzględnione w Gminnej Ewidencji Zabytków. Poniżej wymieniono stanowiska archeologiczne znajdujące się w obszarze objętym planem:

- 1) BORKI - obszar AZP 67-81 – stanowiska archeologiczne nr: 73, 74, 77 i 78.
- 2) WOLA OSOWIŃSKA - obszar AZP 67-80 – stanowiska archeologiczne nr: 84 i 85.

5a. Oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5b. W strefie ochrony archeologicznej obowiązują:

- 1) wszystkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planowane inwestycje wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 2) dopuszczenie zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz planowych inwestycji uzależnione jest od wykonania - na koszt inwestora - badań i dokumentacji stanowiska archeologicznego tj. przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających działania inwestycyjne. Badania archeologiczne mogą być prowadzone przez upoważnioną osobę posiadającą zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku stwierdzenia zabytków archeologicznych wszelkie prace budowlane powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.1. Wyznacza się na terenie objętym planem przestrzenie o charakterze publicznym, do których należą: tereny dróg publicznych w obszarach zabudowanych, parki, boiska sportowe, place zabaw, otoczenie placówek oświatowych, cmentarz.

2. Celem przestrzeni publicznej jest zapewnienie warunków do spotkań mieszkańców, służących zacieśnianiu się więzi międzyludzkich.

3. W tworzeniu przestrzeni przyjaznej wszystkim użytkownikom ustala się następujące zasady jej kształtowania:

- 1) dążenie do utrzymania w granicach jednego terenu jednakowych i estetycznych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.
- 2) przy świetlicach oraz na terenach szkolnych i sportowych możliwość realizacji elementów małej architektury jak wiat, altan, urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 3) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 5) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 13. 1. Przy realizacji zagospodarowania terenów objętych planem ustala się zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określonych ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale III niniejszej uchwały.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy i terenu zagospodarowania poprzez określenie ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad określających:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) określenie wysokości budynku;
- 8) określenie rodzaju i spadku dachu.

3. Dla ustaleń dotyczących wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowych, szerokości i powierzchni działek określonych w dalszych przepisach w planie przyjmuje się tolerancję wynoszącą do 15% wielkości.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki oraz w granicy działki, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:

- 1) okapów i gzymsów – o 1,0 m;
- 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,50 m.

6. Dopuszcza się możliwość przebudowy już istniejących obiektów, które nie spełniają określonych w planie norm;
7. Należy zachować obowiązujące, nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z § 17.

Rozdział 7

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 14. 1. W rozumieniu przepisów odrębnych w obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
 - 3) krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Na obszarze objętym planem występują:
- 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w §8;
 - 2) tereny objęte ochroną konserwatorską, dla których ustalenia zawarte są w §11;
 - 3) tereny szczególnego zagrożenia powodziowego;
3. Tereny szczególnego zagrożenia powodziowego położone są w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bystrzycy w miejscowości Borki. Są to tereny niskie, niezabudowane, użytkowane rolniczo (głównie użytki zielone).
- 3a. Na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. Dopuszcza się funkcje rekreacyjne z możliwością realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz infrastruktury służącej ochronie przed powodzią.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W granicach obszaru objętego planem, na terenach wyznaczonych pod zabudowę, ustala się szczegółowe zasady i warunki indywidualnego scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział działek nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących - zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
 - 2) podział nieruchomości na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej zapewniających dostęp do drogi publicznej;
 - 3) minimalną szerokość frontu działek budowlanych oraz jej powierzchnię określają ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów;
 - 4) powyższe zasady i warunki nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz scaleń lub podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową - obowiązują zasady ogólne określone w przepisach odrębnych
3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany wyeksploatowanych, nie nadających się do użytku obiektów;

- 2) dla zabudowy istniejącej, usytuowanej w szerokości pasa drogowego dopuszcza się jej zachowanie do czasu realizacji przebudowy drogi;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych w części frontowej działki;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia życia ludzi, a w szczególności stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) zakazuje się umieszczania reklam w pasie drogowym;
- 7) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego zakazuje się lokalizacji reklam w zbliżeniu co najmniej 50 m od istniejącego i planowanego węzła komunikacyjnego z drogą krajową nr 19;

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Zasady realizacji potrzeb parkingowych

§ 17. 1. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala:

- 1) Podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi powiatowe i gminne.
- 2) Na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizacje jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej, wiat przystankowych, zieleni przydrożnej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) Tereny układu drogowego oznaczono na rysunku planu symbolami zawartymi w §6 ust.1, pkt.21.
- 4) Układ komunikacyjny miejscowości **Borki** tworzą następujące ulice:
 - a) **KDP-G** – ulica zlokalizowana w ciągu drogi powiatowej nr 1218L łączącej drogę krajową nr 19 i nr 63 poprzez Ulan Majorat- Wole Osowińską i Borki;
 - b) **KDP-L** – ulica zlokalizowana w ciągu drogi powiatowej nr 1224L relacji Borki –Sitno;
 - c) **KDG-Z** - nowoprojektowane gminne ulice zbiorcze obsługujące tereny nowego osiedla mieszkaniowego, łączące układ komunikacyjny miejscowości z przyszłą drogą serwisową realizowaną przy budowie drogi ekspresowej S19 (powiazanie dróg poza zakresem opracowania);
 - d) **KDG-L** – ulica gminna, lokalna (ulica Spółdzielcza);
 - e) **KDG-D** - ulice gminne dojazdowe (ulice: Jana Pawła II, Nadrzeczna, Radzyńska, Magnoliowa, nowoprojektowana ulica obsługująca planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
 - f) **KDX** – ciągi pieszo-jezdne ;
- 5) Układ komunikacyjny miejscowości **Wola Osowińska** tworzą następujące ulice:
 - a) **KDP-G** – ulica zlokalizowana w ciągu drogi powiatowej nr 1218L łączącej drogę krajową nr 19 i nr 63 poprzez Ulan Majorat- Wole Osowińską i Borki;
 - b) **KDP-L** – ulice zlokalizowane w ciągach dróg powiatowych: nr 1220L relacji Wola Osowińska - Oszczepalin (ulica Górna) oraz nr 1221L relacji Wola Osowińska – Nowiny (ulica Filipińska);
 - c) **KDG-D** - ulice gminne dojazdowe;
 - d) **KDX** – ciąg pieszo-jezdny;
- 6) Układ komunikacyjny miejscowości **Wrzosów** tworzą następujące ulice:

- a) **KDP-L** - ulica zlokalizowana w ciągu drogi powiatowej nr 1249L relacji: Stara Wieś – Wrzosów – Niewęgłosz;
- b) **KDG-L** - ulica gminna, lokalna;
- c) **KDG-D** - ulice gminne, dojazdowe;
- d) **KDX** - ciągi pieszko-jezdne

7) Uzupełnieniem układu komunikacyjnego są drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KW**, które stanowią dojazdy do pól lub terenów urządzeń infrastruktury technicznej. Obsługują także tereny zabudowy mieszkaniowej (wewnątrzsiedlowej) w miejscowości Wrzosów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące klasy i parametry techniczne dróg:

1) dla dróg klasy technicznej „G” (główne) oznaczonych symbolem **KDP-G** ustala się:

- a) na terenach istniejącej zabudowy szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 20,0m (adaptacja istniejącego pasa drogowego ze względu na zwartą zabudowę i istniejące trwałe zagospodarowanie)
- b) szerokość jezdni -7,0 m
- c) na terenach zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min.8,0 m od granicy jezdni;

2) dla dróg klasy technicznej „Z” (zbiornicze) oznaczonych symbolem **KDG -Z** ustala się:

- a) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy oraz na terenach niezabudowanych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 20,0m
- b) szerokość jezdni -7,0m
- c) na terenach zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 8,0m od granicy jezdni

3) dla dróg klasy technicznej „L” (lokalne) oznaczonych symbolami: **KDP-L i KDG-L** ustala się:

- a) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0m
- b) szerokość jezdni -6,0m
- c) na terenach zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6,0m od granicy jezdni

4) dla dróg klasy technicznej „D” (dojazdowe) oznaczonych symbolem **KDG-D** ustala się:

- a) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0m
- b) szerokość jezdni -5,0m
- c) na terenach zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6,0 m od granicy jezdni

5) dla ciągów pieszko-jezdnych oznaczonych symbolem **KDX** przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m:

6) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KW** ustala się:

- a) istniejąca szerokość pasa drogowego na terenach istniejącej zabudowy min. 4,00 m w liniach rozgraniczających, na terenach niezabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę min. 8,0 m.
- b) szerokość jezdni –min. 4,50 m dla ruchu dwukierunkowego i 3,50 m dla ruchu jednokierunkowego
- c) na terenach zabudowy nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,00 m od granicy pasa drogowego

7) Dla obiektów istniejących, usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się możliwość ich przebudowy.

8) Na terenach istniejącego trwałego zainwestowania, w przypadkach szczególnych dopuszcza się utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego.

§ 18. 1. Plan nakazuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach lokalizacji w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu przy zastosowaniu wskaźników:

- | | |
|---|---|
| 1) biura, urzędy, administracja | 30mp / 1000 m ² p.u. (pow. użytkowa); |
| 2) zakłady produkcyjne | 20mp/100 zatrudnionych, lub 3 na 100 m ² p.u.; |
| 3) handel i usługi | 5mp / 1000 m ² pow. sprzedaży; |
| 4) gastronomia | 25mp / 100 miejsc konsumpcyjnych; |
| 5) kluby, domy kultury, domy parafialne | 10mp / 1000 m ² p.u.; |
| 6) cmentarz | 7 mp na 1 ha; |
| 7) szkoły | 2mp / 1 pomieszczenie dla nauczania; |
| 8) hotele, motele, gosp. agroturystyczne | 5mp / 10 miejsc noclegowych; |
| 9) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 1,2mp na 1 mieszkanie; |
| 10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa | 2mp na 1 budynek. |

2. Zasady obliczania ilości miejsc parkingowych:

- 1) obliczoną za pomocą wskaźników ilość miejsc parkingowych, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 2) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;
- 3) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub zmieniających funkcję na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
- 5) dopuszcza się dla istniejących obiektów zbilansowanie potrzeb parkingowych na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 6) dopuszcza się realizowanie zatok postojowych w ulicach o szerokości min. 10m w liniach rozgraniczających ulic;
- 7) na terenach usług publicznych obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) przy obiektach użyteczności publicznej liczba stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winna wynosić:
 - a) przy liczbie stanowisk od 6 – 15 - 1 stanowisko,
 - b) przy liczbie stanowisk od 16 – 40 - 2 stanowiska,
 - c) przy liczbie stanowisk od 41 – 100 - 3 stanowiska,
 - d) przy liczbie stanowisk większej od 100 - 4% ogólnej liczby stanowisk.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem.

2. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W terenach objętych planem nakazuje się realizację sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, za zgodą Zarządcy drogi.
- 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów,
- 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących.

4. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się wykorzystanie na ten cel pasa terenu działki między liniami rozgraniczenia i zabudowy.
5. W przypadku braku możliwości określonych w ust. 3 i 4 dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci.

§ 20. 1. Ustala się potrzebę modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze objętym zakresem niniejszego planu:

- 1) jako inwestycji celu publicznego, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy: sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, sieci ciepłownicze;
 - 2) jako inwestycji celu publicznego realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych;
2. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) adaptuje się istniejącą zbiorczą sieć wodociągową zasilaną z systemu ujęć oraz stacji uzdatniania wody położonych w miejscowościach: Borki i Wrzosów.
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, usługowo- produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez modernizację oraz rozbudowę istniejących sieci magistralnych i rozdzielczych, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) na terenach niezabudowanych w sieci wodociągowej plan dopuszcza budowę indywidualnych ujęć dla potrzeb zaopatrzenia w wodę użytkowników nowo budowanej zabudowy, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci wodociągowej w momencie ich wybudowania i zachowania istniejących studni jako zapasowych ujęć w sytuacjach nadzwyczajnych;
3. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków sanitarnych:
- 1) adaptuje się komunalne oczyszczalnie ścieków położone w miejscowościach: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów wraz z istniejącą grupową siecią kanalizacji sanitarnej – możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się docelowy, zbiorczy system odprowadzania ścieków oraz ich redukcję poprzez budowę pełnego systemu sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej i ciśnieniowej);
 - 3) dopuszcza się przejściowy, indywidualny system, poprzez punktowe i grupowe oczyszczalnie ścieków sanitarnych - do czasu uruchomienia zbiorczych systemów komunalnych;
 - 4) do czasu realizacji zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków wszystkie użytkowane obiekty winny posiadać uregulowany sposób gromadzenia, bądź oczyszczania ścieków – szamba, indywidualne oczyszczalnie;
 - 5) po realizacji systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej wprowadza się obowiązek wykonania przyłączy kanalizacyjnych w istniejących i nowych obiektach oraz likwidację szamb;
4. Odprowadzanie wód opadowych:
- 1) wszystkie drogi wewnątrz jednostek osadniczych, które posiadają nawierzchnię utwardzoną, powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej lub rowy odwadniające. Do czasu realizacji sieci, ścieki deszczowe należy zagospodarować w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.
 - 2) dla terenów wyznaczonych pod zabudowę zaleca się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, poprzez zapewnienie odpowiedniej wielkości terenów niezabudowanych oraz budowanie ulic wewnętrznych i ciągów pieszych o nawierzchniach przepuszczalnych;
 - 3) dla przedsięwzięć wymagających oczyszczania wód opadowych obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, a następnie po uprzednim podczyszczeniu do powierzchniowych cieków lub bezpośrednio do gruntu.
5. Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) ustala się możliwość grupowego zaopatrzenia w ciepło w oparciu o sieć gazową, bądź w oparciu o źródła energii odnawialnej;
 - 2) dopuszcza się lokalne systemy grzewcze, z preferowaniem źródeł energii odnawialnej bądź niskoemisyjnej.
6. Sieci gazowe:
- 1) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o istniejącą stację redukcyjną gazu ziemnego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne przesłanki do jej realizacji;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny.
7. Sieć telekomunikacyjna:
- 1) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej modernizacji i rozbudowy na warunkach zarządcy sieci;
 - 2) realizacja sieci magistrali szerokopasmowych w oparciu o przepisy branżowe. Preferowana lokalizacja w kanałach technologicznych, wzdłuż ulic i dróg komunikacyjnych;
 - 3) Zakazuje się realizacji urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, emitujących pola elektromagnetyczne na terenach zabudowy mieszkaniowej.
8. Sieć energetyczna:
- 1) adaptuje się istniejącą sieć energetyczną: SN i Nn, ze wskazaniem prowadzenia jej modernizacji, remontów i rozbudowy;
 - 2) Obowiązuje nakaz utrzymania terenów ograniczonego użytkowania dla linii napowietrznej, tzw. pasów technologicznych:
 - a) linia SN 15kV – po 7,5 m od osi,
 - b) linia Nn 0,4 kV – po 1,0 m od osi,
 - 3) w pasie technologicznym o którym mowa w pkt 2 nie dopuszcza się zmiany istniejącego zagospodarowania i realizacji zabudowy; obowiązuje zakaz nasadzeń wysoko rosnących drzew (powyżej 5 m). Odstąpienie od zachowania tych odległości jest możliwe po dokonaniu stosownych uzgodnień z Zakładem Energetycznym w oparciu o przepisy szczególne i obowiązujące normy
 - 4) w przypadkach wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z istniejącą siecią energetyczną, przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
 - 5) dopuszcza się możliwość wyznaczania nowych terenów pod budowę linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych nieuwzględnionych na rysunku planu, w przypadku uzasadnienia ich realizacji wzrostem zapotrzebowania mocy i pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
 - 6) ustala się oświetlenie uliczne z sieci zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych; dopuszcza się zasilanie ze źródeł alternatywnych (np. panele fotowoltaiczne, mikroinstalacje wiatrowe).
 - 7) dla projektowanych kablowych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1m, na terenie której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew, krzewów, składowania materiałów oraz innego zagospodarowania zagrażającemu funkcjonowaniu linii; powinien być to teren stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu.
9. Gospodarka odpadami:
- 1) ustala się obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
 - 2) stałe odpady bytowe – gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów;
 - 3) zaleca się stosowanie ekologicznych przydomowych kompostowników, wykorzystywanych w celach gospodarczych na własne potrzeby upraw ogrodniczych;
 - 4) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów przetwórczych;
 - 5) wytwarzanie i gospodarowanie odpadami na terenie gminy winno być podporządkowane przepisom odrębnym w zakresie gospodarki odpadami i ochrony środowiska.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- § 21. 1. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy – jednak bez prawa utrwalania zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.
2. Dla dotychczasowego użytkowania terenów nie ustala się terminów czasowych.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

Rozdział 1

A – BORKI

§ 22. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej**– oznaczone na rysunku planu symbolami od **A-RMN1** do **A-RMN2**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
 - 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa z udziałem zabudowy jednorodzinnej.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
 - 3) Istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
 - 4) Dla nowej zabudowy zagrodowej obowiązują następujące ustalenia;
 - a) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 1500m² ;
 - b) minimalna szerokość nowej działki – 20,0m ;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % ;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8;
 - f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m; dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - g) budynek związany z działalnością rolniczą – maksymalna wysokość – 10,0 m, dach dwuspadowy o nachyleniu min. 30 stopni; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połąci 10 - 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50m.
 - 5) Dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się wielkość obsady hodowli zwierząt w jednej zagrodzie – do 20 sztuk DJP.
 - 6) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna powierzchnia działki z budynkiem wolnostojącym – 700m² ;
 - b) minimalna szerokość nowej działki – 16,0m ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
- e) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny – 0,06, maksymalny – 0,8 ;
- f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
- g) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe lub gospodarcze o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30 stopni lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10 - 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50 m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **A-MN1** do **A-MN15**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami MN1- A-MN9 oraz A-MN14 i A-MN15;
- 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy;
- 3) Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych na terenach oznaczonych od A-MN10 do A-MN13.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1. ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami: A-MN14 i A-MN15 – zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnym do obsługi obszaru, w tym infrastruktury technicznej;
 - b) na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt a) zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnym do obsługi obszaru, w tym infrastruktury technicznej.
- 3) Przeznacza się do adaptacji istniejącą zabudowę, która może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu zagospodarowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
- 4) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki z budynkiem wolnostojącym – 700m² ;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wyposażonej w sieć kanalizacji sanitarnej – 500 m² ;
 - c) minimalna szerokość nowej działki – 18,0m w zabudowie wolnostojącej; 12,0m w zabudowie bliźniaczej; 7,0m w zabudowie szeregowej ;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8 ;
 - g) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy – do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni ;
 - h) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe lub gospodarcze o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30 stopni lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15- 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50 m.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **A-MW1, A-MW2 i A-MW3**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
- 2) Możliwość dokonywania przekształceń i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy.
- 3) Wskazana rehabilitacja zagospodarowania oraz modernizacja istniejących obiektów.

2. Na terenach oznaczonych **A-MW1 i A-MW2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizacja dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnych do obsługi obszaru;
 - c) tereny zieleni urządzonej i małej architektury.
- 3) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0m ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –30 % ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,15, maksymalny – 1,0;
 - f) budynek mieszkalny – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość budynku – 15,0 m; dach płaski z możliwością przebudowy na dwuspadowy.

2. Na terenie oznaczonym **A-MW3** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna komunalna lub realizowana w ramach specjalnych samorządowych programów pomocowych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe związane z obsługą ludności;
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) lokalizacja dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnych do obsługi terenu ;
 - d) tereny zieleni urządzonej i obiekty małej architektury.
- 3) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1600m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,15, maksymalny – 1,0;

- f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m; dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia do 40 stopni .

§ 25. 1 Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo – usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami : od **A-MNU1 do A-MNU3**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania:
 - a) A-MNU1 – usługi handlu w zabudowie mieszkaniowej,
 - b) A-MNU2 – usługi zdrowia (apteka) w zabudowie mieszkaniowej,
 - c) A-MNU3 – usługi weterynarii w zabudowie mieszkaniowej.
- 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy oraz zmiany profilu usług.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
- 3) Możliwość przekształceń istniejącej zabudowy w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania, , pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna szerokość nowej działki – 20,0m ;
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki – 800m² ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,06 , maksymalny – 0,8 ;
 - f) budynek mieszkalno-usługowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - g) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki gospodarcze lub magazynowe o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych min. 30 stopni lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 15- 25 stopni, wysokość zabudowy do 7,50m.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami wymienionymi w § 27 - § 36.

§ 27. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-UA** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (budynek Urzędu Gminy wraz z Zakładem Komunalnym).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi administracji publicznej.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, obsługa komunikacji, obiekty małej architektury, zieleni urządzona.
- 4) Możliwość przekształceń istniejącej zabudowy w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

4) Dla nowej zabudowy usługowej obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% ;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
- d) budynek o wysokości – do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 28. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-UO** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Zespół Placówek Oświatowych).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne –usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektów budowanych.
- 4) Możliwość przekształceń istniejącej zabudowy w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 % ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy do 15,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 29. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-UK/UI** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Dom Kultury, baza Ochotniczej Straży Pożarnej).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi kultury i usługi bezpieczeństwa.
- 6) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi publiczne lub komercyjne, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 3) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 30. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-UZ** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Przychodnia Medyczna - Praktyka Lekarza Rodzinnego).

- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi komercyjne, funkcja mieszkaniowa, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 31. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-UB** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Bank Spółdzielczy).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi bankowości.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi komercyjne, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 10,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 32. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-UH** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (usługi handlu detalicznego).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi handlu.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi komercyjne, funkcja mieszkaniowa, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;

- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
- d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 33. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-UKr/ZP** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Kościół Parafialny pw. Najświętszej Marii Panny Wspomożycielki Wiernych z obiektem plebanii w otoczeniu wysokiej zieleni).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego w otoczeniu zieleni urządzonej.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja mieszkaniowa (plebania);
 - b) lokalizacja obiektów towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) lokalizacja dróg wewnętrznych, parkingów i urządzeń towarzyszących niezbędnych do obsługi obszaru;
 - d) tereny zieleni urządzonej i małej architektury.
- 4) Istniejący obiekt sakralny wpisany do gminnej ewidencji zabytków i objęty pośrednią ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 , ust. 3.
- 5) Istniejącą zabudowę plebanii przeznacza się do adaptacji, z możliwością uzupełnienia, przebudowy, rozbudowy, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 6) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,05 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek mieszkalny o wysokości – do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 34. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-U1** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (dawne założenie folwarczne w zabytkowym zespole pałacowo – parkowym wraz z najbliższym otoczeniem).
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne, funkcja mieszkaniowa, lokalizacja dróg wewnętrznych, parkingów oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnych do obsługi obszaru.
- 4) Istniejąca część gospodarza zespołu pałacowo – parkowego w Borkach wpisana do rejestru zabytków, objęta ścisłą ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.2.
- 5) Istnieje możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Obowiązuje zachowanie rozplanowania istniejącego dziedzińca, obiektu dawnego spichlerza oraz murowanej furty.
- 6) Tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu pałacowo –parkowego, poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, objęte są pośrednią ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.3 i 4;
- 7) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
- d) budynki o wysokości – do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dach dwuspadowy o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 35. 1. Dla terenu zabudowy usługowej **A-U2** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (obiekt dawnej plebanii).
- 3) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne.
- 4) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne, funkcja mieszkaniowa.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dach spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 36. 1. Dla terenu zabudowy usługowej od **A-U3** do **A-U5** ustala się:

- 1) Tereny użytkowane rolniczo wyznaczone w planie do zagospodarowania.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne, usługi w zakresie obsługi komunikacji, lokalizacja dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnym do obsługi obszaru.
- 4) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość nowej działki – 20,0 m;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8;
 - e) budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się dodatkowe poddasze użytkowe; maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej z usługami** oznaczone na rysunku planu symbolem **A-ZP/U**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (zabytkowy zespół pałacowo – parkowy w Borkach).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona (parkowa) z usługami (usługi publiczne lub komercyjne).
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa, lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnym do obsługi obszaru w tym urządzenia rekreacyjno – sportowe, ciągi piesze i pieszo – jezdne, obiekty małej architektury.
- 4) Dopuszcza się bilansowanie ilości miejsc postojowych łącznie z terenem A-U1.
- 5) Zabytkowy zespół pałacowo – parkowy w Borkach wpisany do rejestru zabytków i objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.2.
- 6) Wskazana kompleksowa rewaloryzacja (rewitalizacja) całości założenia.
- 7) Obowiązuje zachowanie istniejącej kompozycji przestrzennej wraz z zabytkowym obiektem pałacu.

- 8) Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **A-ZP**.

- 1) Fragment doliny rzeki Bystrzycy stanowiący część zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Borkach wpisany do rejestru zabytków i objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.2.
- 2) Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona (parkowa).
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – teren sportu i rekreacji (ciągi piesze, pomosty, obiekty małej architektury), urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Obowiązuje zakaz inwestowania kubaturowego.
- 5) Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **A-P1**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcji, składów i magazynów.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługowe warsztaty rzemieślnicze, obiekty i urządzenia związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego: drogi wewnętrzne, parkingi oraz infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna.
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepłe o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
- 6) Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 7) Obowiązuje zakaz produkcji rolniczej hodowlanej.
- 8) Dla nowej zabudowy produkcyjnej obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 20,0m ;
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki – 1500m² ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - f) budynki o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu do 40 stopni.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny produkcyjno – usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami od: **A-P/U1 do A-P/U3**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcji i usług komercyjnych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna. Dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepłe o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, położony na terenach produkcyjno – usługowych A-P/U1 - dawny młyn z II poł. XIX w. Obowiązują ustalenia jak w § 11, ust. 3.
- 6) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 25,0 m ;
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki – 1500 m² ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - f) budynki o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 41. 1. Wyznacza się teren ujęcia wody oznaczony na rysunku planu symbolem **A-WZ** .

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren ujęcia wody i stacji wodociągowej, hydroformie, sieci infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania obiektu.
- 2) Teren strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody położony w obrębie wyznaczonego terenu.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, zbiorniki przeciwpożarowe, infrastruktura techniczna.
- 4) Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących budynków lub budowy nowych obiektów związanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 5) Zakazuje się działalności nie związanej eksploatacją ujęcia wody;
- 6) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,05 , maksymalny – 0,8;
 - d) budynek o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, maksymalna wysokość – do 8,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.
- 7) Nakazuje się ochronę ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód.

§ 42. 1 Wyznacza się teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem **A-NO**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków wraz z budynkami, infrastrukturą, urządzeniami i budynkami niezbędnymi dla funkcjonowania oczyszczalni oraz zieleń izolacyjna.
- 2) Adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, lub budowy nowych obiektów.
- 3) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,05 , maksymalny – 0,8
 - d) budynek o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej maksymalna wysokość – do 8,0m, dach płaski lub spadzisty nachyleniu 20 – 40 stopni
- 4) Nakazuje się zastosowanie rozwiązań technologicznych, które wykluczają przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza i poziomu hałasu oraz obowiązek wykonania zabezpieczeń chroniących wody powierzchniowe i podziemne przed skażeniem.

§ 43. 1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem A-ZC.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – cmentarz parafialny;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia związane z obsługą cmentarza, w tym drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna.
- 3) Dla terenu wymienionego w ust.1. ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
- 4) Ustala się strefy izolacyjne o szerokości 50m i 150m od granicy cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 5) Zakazuje się budowy budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie 50m od granic cmentarza przy zaopatrzeniu budynków w wodę z sieci wodociągowej oraz w strefie 150m, przy zaopatrzeniu budynków w wodę z indywidualnych ujęć wody.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem A-RZ.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny łąk , pastwisk, groble wodne.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala funkcje rekreacyjne.
- 3) Zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej. Możliwość realizacji ciągów pieszych, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem A-LZ.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – lasy i zalesienia, gospodarka leśna.
- 2) Ustala się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, z wyłączeniem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną, oraz urządzeń związanych z obsługą turystyki i rekreacji.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **A-WS1** – staw objęty ścisłą ochroną konserwatorską w obszarze zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11, ust.2.
- b) **A-WS2** – zbiornik wodny,
- c) rowy melioracyjne - ustalenia zawarte w § 10, ust. 1.

2. Dla terenów wymienionych w ustępie 1. ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, stawy, rowy melioracyjne.
- 2) Zakazuje się składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.
- 3) Dopuszcza się umacnianie brzegów rzek , stawów i otwartych rowów odwadniających.
- 4) Zakazuje się przegradzania wód.
- 5) Dopuszcza się realizację mostów lub przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód.

6) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 2,0 m od granicy rzeki Bystrzycy.

Rozdział 2

B - Wola Osowińska

§ 47. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **B-RM1**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania;
- 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
- 3) Przeznacza się do adaptacji istniejącą zabudowę, która może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu zagospodarowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Dla nowej zabudowy zagrodowej, obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 1500m²;
 - b) minimalna szerokość nowej działki – 20,0m;;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8;
 - f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - g) budynek związany z działalnością rolniczą – maksymalna wysokość zabudowy do 10,0m, dach dwuspadowy o nachyleniu min. 30 stopni; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połąci 15 - 25 stopni.
- 5) Na wyznaczonych terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się wielkość obsady hodowli zwierząt w jednej zagrodzie – do 40 sztuk DJP, z uwzględnieniem § 9 ust.1 pkt 11.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej**– oznaczone na rysunku planu symbolami **od B-RMN1 do B-RMN13**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
- 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa z udziałem zabudowy jednorodzinnej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
- 4) Dla nowej zabudowy zagrodowej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 1500m² ;
 - b) minimalna szerokość nowej działki – 20,0m ;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy –40 % ;

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8;
 - f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m; dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - g) budynek związany z działalnością rolniczą – maksymalna wysokość – 10,0 m, dach dwuspadowy o nachyleniu min. 30 stopni; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 10 - 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50m.
- 5) Dla nowej zabudowy zagrodowej dopuszcza się wielkość obsady hodowli zwierząt w jednej zagrodzie – do 20 sztuk DJP.
- 6) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
- h) minimalna powierzchnia działki z budynkiem wolnostojącym – 700m² ;
 - i) minimalna szerokość nowej działki – 16,0m ;
 - j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - l) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8 ;
 - m) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - n) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe lub gospodarcze o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30 stopni lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10 - 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50 m.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **B-MN1** do **B-MN3**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
 - 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy na terenach B-MN1 i B-MN2.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1.ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnym do obsługi obszaru, w tym infrastruktury technicznej.
 - 3) Na terenach B-MN1 i B-MN2 przeznacza się do adaptacji istniejącą zabudowę, która może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 4) Na terenie B-MN3 przeznacza się do adaptacji istniejącą zabudowę, z wykluczeniem możliwości jej rozbudowy i nadbudowy. Obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy. Dopuszcza się możliwość przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 4) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki z budynkiem wolnostojącym – 1000 m² ;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8 ;
 - e) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni ;

- f) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe lub gospodarcze o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30 stopni lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15- 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50m.

§ 50. 1 Wyznacza się teren **zabudowy mieszkaniowo – usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **B-MNU1**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (budynek mieszkalny z apteką).
 - 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
 - 3) Możliwość przekształceń istniejącej zabudowy w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 4) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,06 , maksymalny – 0,8;
 - d) budynek mieszkalno-usługowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni ;
 - e) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki gospodarcze lub magazynowe o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych min. 30 stopni lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 15- 25 stopni, wysokość zabudowy do 7,50 m.

§ 51. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami wymienionymi w § 52 - § 57.

§ 52. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonej symbolem **B-UO** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Zespół Placówek Oświatowych oraz Zespół Szkół Rolniczych).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne –usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektów budowanych.
- 4) Możliwość przekształceń istniejącej zabudowy w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08; maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy do 15,0m, dach spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 53. 1. Dla terenu zabudowy **usługowej** oznaczonej symbolem **B-UK1-UŁ** i **B-UK2** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania:
 - a) B-UK1-UŁ – Gminny Ośrodek Kultury, Biblioteka Publiczna, Placówka Poczty Polskiej.
 - b) B-UK2 – Muzeum Regionalne w Woli Osowińskiej.
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi kultury.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi publiczne lub komercyjne, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 54. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonej symbolem **B-UI** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Ochotnicza Straż Pożarna)
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi bezpieczeństwa.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi publiczne lub komercyjne, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 ; maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 55. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonej symbolami **B-UH1** i **B-UH2** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (obiekty handlu detalicznego).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi handlu.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi komercyjne.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% ;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% ;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
- d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 10,0 m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 56. 1. Dla terenu zabudowy **usługowej** oznaczonej symbolem **B-UZ** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Przychodnia Medyczna – Praktyka Lekarza Rodzinnego).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi komercyjne, funkcja mieszkaniowa, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z wykluczeniem możliwości jej rozbudowy; dopuszcza się możliwość przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) Obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej.
- 6) Teren w obszarze zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Woli Osowińskiej wpisany do rejestru zabytków i objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.2.
- 7) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 10,00 m, dach dwuspadowy o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 57. 1. Dla terenu zabudowy **usługowej** oznaczonej symbolem **B-UKr** -ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Kościół Parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny – dawna kaplica w obrębie nowego kościoła wraz z obiektem plebanii).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja mieszkaniowa,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnych do obsługi obszaru,
 - d) tereny zieleni urządzonej i małej architektury.
- 4) Istniejący obiekt sakralny wpisany do rejestru zabytków i objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 , ust. 2.
- 5) Obowiązuje zachowanie istniejącego zagospodarowania.

6) Dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych pod warunkiem poprawy funkcjonalności całego założenia dworsko – parkowego w granicach wpisanych do rejestru zabytków.

§ 58. 1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **B-ZP/U**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (zabytkowy zespół dworsko – parkowy w Woli Osowińskiej).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona (parkowa) z usługami (usługi publiczne lub komercyjne).
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa, lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnych do obsługi obszaru w tym urządzenia rekreacyjno – sportowe, ciągi piesze i pieszo – jezdne, obiekty małej architektury.
- 4) Zabytkowy zespół dworsko – parkowy w Woli Osowińskiej wpisany do rejestru zabytków i objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.2.
- 5) Wskazana kompleksowa rewitalizacja (rewitalizacja) całości założenia w powiązaniu z terenem kościelnym B-UKr..
- 6) Dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu w kierunku wschodnim w nawiązaniu do istniejącego zewnętrznego wystroju architektonicznego oraz zmianę kompozycji architektury krajobrazu z zachowaniem substancji zabytkowej historycznego założenia dworsko – ogrodowego.
- 7) Dopuszcza się bilansowanie ilości miejsc postojowych łącznie z terenem B-UO.
- 8) Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych.

§ 59. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej (parkowej) oznaczonej na rysunku planu symbolem **B-ZP**.

- 1) Adaptacja istniejącego drzewostanu, z możliwością dokonywania wymiany i uzupełnień.
- 2) Przeznaczenie podstawowe –zieleń urządzona będąca rozwinięciem funkcji parkowej sąsiedniego terenu B-ZP/U.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjno – sportowe, infrastruktura techniczna.

§ 60. 1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **B-P1**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (tereny dawnego folwarku należącego zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Woli Osowińskiej, obecnie tereny produkcyjno - magazynowe).
- 2) Teren objęty pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia jak w § 11 ust.3.
- 3) Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcji, składów i magazynów.
- 4) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi, rzemiosło, obiekty i urządzenia związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego jak: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna.
- 5) Zachowane zabytkowe obiekty przemysłowe: gorzelnia i dawny młyn wpisane do gminnej ewidencji zabytków podlegają pośredniej ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia jak w § 11, ust. 3.
- 6) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- 7) Dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepłe o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
- 8) Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 9) Dla nowej zabudowy produkcyjnej obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 25,0m ;
- b) minimalna powierzchnia nowej działki – 2000m² ;
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
- f) budynki o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu do 40 stopni.

§ 61. 1. Wyznacza się tereny produkcyjno – usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami **B-P/U1** i **B-P/U2**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania B- P/U1 – istniejąca zabudowa produkcyjna (piekarnia).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcji i usług komercyjnych.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna. Dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepłe o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 6) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 25,0m ;
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki – 1500m² ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - f) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 62. 1. Wyznacza się tereny sportowo – rekreacyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **B-US1**.

- 1) Adaptacja istniejących obiektów sportowych i urządzeń towarzyszących związanych z funkcjonowaniem placówek oświatowych zlokalizowanych na terenie B-UO.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - tereny sportowe.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego jak: trybuny, drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna.
- 4) Obowiązuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %.

§ 63. 1. Wyznacza się tereny rekreacyjno - sportowe oznaczone na rysunku planu symbolem **B-US2**.

- 1) Rekultywacja dawnego wyrobiska częściowo zadrzewionego w kierunku wykorzystania go na cele rekreacyjne i sportowe.

- 2) Przeznaczenie podstawowe - tereny rekreacyjne, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji, ciągi piesze i rowerowe.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – tereny sportowe (urządzenia sportowe np: siłownie plenerowe, boiska, korty tenisowe, możliwość realizacji mini skateparku dla rowerzystów i osób jeżdżących na wrotkach), dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania terenów sportowo – rekreacyjnych.
- 4) Obowiązuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %.

§ 64. 1 Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **B-NO**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków sanitarnych
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów budowlanych służących realizacji funkcji podstawowej, obsługi komunikacji, zieleń izolacyjna.
- 3) Adaptuje się istniejące urządzenia ze wskazaniem możliwości jej modernizacji i rozbudowy.
- 4) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05 , maksymalny – 0,8
 - d) budynek o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej maksymalna wysokość – do 8,0m, dach płaski lub spadzisty nachyleniu 20 – 40 stopni.
- 5) Nakazuje się zastosowanie rozwiązań technologicznych, które wykluczą przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza i poziomu hałasu oraz obowiązek wykonania zabezpieczeń chroniących wody powierzchniowe i podziemne przed skażeniem.

§ 65. 1. Wyznacza się **tereny użytków zielonych** oznaczone na rysunku planu symbolem **B-RZ**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) Na terenach B-RZ położonych w strefie ochrony widokowej zabytkowego założenia dworsko – parkowego obowiązują ustalenia zawarte w § 11, ust. 4.
- 4) Zakaz wprowadzania zmian w użytkowaniu terenów,

§ 66. 1. Wyznacza się **tereny gruntów rolnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **B-R**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – grunty orne, sady, ogrody warzywne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) Na terenach B-R położonych w strefie ochrony widokowej zabytkowego założenia dworsko – parkowego obowiązują ustalenia zawarte w § 11, ust. 4.
- 4) Zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 67. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **B- WS**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe: stawy, rowy melioracyjne.
- 2) Dla rowów melioracyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 10, ust. 1.
- 3) Zakazuje się składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.
- 4) Dopuszcza się umacnianie brzegów stawów i otwartych rowów odwadniających.

- 5) Zakazuje się przegradzania wód.
- 6) Dopuszcza się realizację przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód.

Rozdział 3 **C - Wrzosów**

§ 68. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **C-RM1** do **C-RM6**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania;
 - 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
 - 3) Dla terenów oznaczonych symbolami: C-RMN1, C-U1/ZP, C-US/ZP, C-WZ, C-NO, C-ZP, C-R/ZP obowiązują ustalenia zawarte w § 11, ust.3, są to tereny położone w obszarze dawnego zespołu dworsko – parkowego, obowiązuje pośrednia strefa ochrony konserwatorskiej.
 - 4) Przeznacza się do adaptacji istniejącą zabudowę, która może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu zagospodarowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 5) Dla nowej zabudowy zagrodowej, obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 1500m²;
 - b) minimalna szerokość nowej działki – 20,0m;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06; maksymalny – 0,8;
 - f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - g) budynek związany z działalnością rolniczą – maksymalna wysokość zabudowy do 10,0m, dach dwuspadowy o nachyleniu min. 30 stopni; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połąci 15 - 25 stopni.
 - 6) Na wyznaczonych terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się wielkość obsady hodowli zwierząt w jednej zagrodzie – bez ograniczeń dla bydła oraz do 150 DJP dla pozostałego inwentarza, z uwzględnieniem § 9 ust.1 pkt 11.

§ 69. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami od **C-RMN1** do **C-RMN7**.

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania.
 - 2) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy.
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa z udziałem zabudowy jednorodzinnej.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
- 4) Dla nowej zabudowy zagrodowej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 1500m² ;
 - b) minimalna szerokość nowej działki – 20,0m ;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy -40 % ;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8;
 - f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m; dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - g) budynek związany z działalnością rolniczą – maksymalna wysokość – 10,0 m, dach dwuspadowy o nachyleniu min. 30 stopni; dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 10 - 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50 m.
- 5) Dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się wielkość obsady hodowli zwierząt w jednej zagrodzie – do 20 sztuk DJP, z uwzględnieniem § 9 ust.1 pkt 11.
- 6) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna powierzchnia działki z budynkiem wolnostojącym – 700m² ;
 - b) minimalna szerokość nowej działki – 16,0 m ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8 ;
 - f) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
 - g) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe lub gospodarcze o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30 stopni lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10 - 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50 m.

§ 70. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **C-MN1** do **C-MN5**.

- 1) C-MN1 i C-MN2 - adaptacja istniejącego zagospodarowania z możliwością dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy.
 - 2) C-MN3 – C-MN5 – wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa, lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnym do obsługi obszaru, w tym infrastruktury technicznej.
 - 3) Przeznacza się do adaptacji istniejącą zabudowę, która może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu zagospodarowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.
 - 4) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- a) minimalna powierzchnia działki z budynkiem wolnostojącym – 700m²;
- b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wyposażonej w sieć kanalizacji sanitarnej – 500 m² ;
- c) minimalna szerokość nowej działki – 18,0m w zabudowie wolnostojącej; 12,0m w zabudowie bliźniaczej; 7,0m w zabudowie szeregowej ;
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
- f) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny – 0,06 , maksymalny – 0,8 ;
- g) budynek mieszkalny – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy – do 11,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni;
- h) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe lub gospodarcze o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30 stopni lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15- 25 stopni i wysokości zabudowy do 7,50 m.

§ 71. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **C-MW1** do **C-MW3**.

- 1) C-MW1 i C-MW2 - adaptacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
 - 2) C-MW3 - adaptacja istniejącej zabudowy gospodarczo – garażowej obsługującej zabudowę wielorodzinną;
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących niezbędnych do obsługi obszaru,
 - c) tereny zieleni urządzonej i małej architektury.
 - 3) Możliwość dokonywania przekształceń istniejącej zabudowy, wskazana rehabilitacja istniejącego zagospodarowania oraz modernizacja istniejących obiektów
 - 4) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500m² ;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0m ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –30 % ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,15 , maksymalny – 1,0;
 - f) istniejące budynki mieszkalne – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m; dach płaski z możliwością przebudowy na dwuspadowy;

§ 72. 1 Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo – usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **C-MNU1**.

2. Dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty zamieszkania zbiorowego, nieuciążliwe usługi komercyjne, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
- d) budynek mieszkalno-usługowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu nie mniejszym niż 30 stopni ;
- e) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki gospodarcze lub magazynowe o dachach dwuspadowych i kącie nachylenia połaci dachowych min. 30 stopni lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 15- 25 stopni, wysokość zabudowy do 7,50 m.

§ 73. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami wymienionymi w § 74 - § 76.

§ 74. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonej symbolem **C-U/ZP** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (budynek dawnej szkoły podstawowej położony w obszarze zabytkowego zespołu dworsko - parkowego).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne lub komercyjne; wraz z zapleczem, zielenią towarzyszącą, małą architekturą, miejscami parkingowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych obiektów.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa, zieleń urządzona.
- 4) Możliwość przekształceń istniejącej zabudowy w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obiekt położony w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11, ust.3.
- 6) Dla nowej zabudowy usługowej obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,04 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynki parterowe, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 7,50 m, dachy dwuspadowe o nachyleniu 30 – 40 stopni.

§ 75. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonej symbolem **C-UI** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (Ochotnicza Straż Pożarna).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi bezpieczeństwa.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi publiczne lub komercyjne, obiekty gospodarcze, garażowe, parkingi i infrastruktura techniczna i komunalna związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% ;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
- d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 10,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 76. 1. Dla terenu zabudowy **usługowej** oznaczonej symbolem **C-UH** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (obiekt handlu detalicznego).
- 2) Przeznaczenie podstawowe – usługi handlu.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi komercyjne.
- 4) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek o wysokości – do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe, maksymalna wysokość zabudowy do 10,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 77. 1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **C-P1**.

2. Dla terenu C-P1 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcji, składów i magazynów, obiekty obsługi rolnictwa.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, rzemiosło, obiekty i urządzenia związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego jak: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna.
- 3) Dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepłe o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) Dla nowej zabudowy produkcyjnej obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
 - a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 25,0;m ;
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki – 2000m² ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - f) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu do 40 stopni.

§ 78. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno – usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **C-P/U1 i C-P/U2**.

2. Dla terenów C-P/U1 i C-P/U2 ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania (B- P/U1 – budynek przechowalni produktów rolnych);
- 2) Przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcji i usług komercyjnych;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania przeznaczenia podstawowego: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna. Dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepłe o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 5) Istniejącą zabudowę przeznacza się do adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 6) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość frontu nowej działki – 30,0 m ;
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki – 2000 m² ;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,08 , maksymalny – 0,8 ;
 - f) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość zabudowy do 12,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.

§ 79. 1. Wyznacza się **teren sportowo – rekreacyjny** oznaczony na rysunku planu symbolem **C-US/ZP**.

2. Dla terenu **C-US/ZP** ustala się:

- 1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania – placu zabaw;
- 2) Teren położony w obszarze dawnego zespołu dworsko – parkowego w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11, ust.3.
- 3) Przeznaczenie podstawowe - tereny sportowo – rekreacyjne.
- 4) Przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej.
- 5) Obowiązuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 %.

§ 80. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** (parkowej) oznaczony na rysunku planu symbolem **C-ZP**

2. Dla terenu **C-ZP** ustala się :

- 1) Adaptacja istniejącego drzewostanu, możliwość dokonywania wymiany i uzupełnień – pozostałości parku w dawnym założeniu dworsko – parkowym we Wrzosowie.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia sportowo - rekreacyjne, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.
- 4) Zabytkowy drzewostan wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty pośrednią ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w § 11, ust.3.

§ 81. 1. Wyznacza się **teren zieleni izolacyjnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **C-ZI**.

2. Dla terenu **C-ZI** ustala się :

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu C-P/U2.
- 3) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
- 4) Zachowanie pasa zieleni szerokości min. 10 m. Zieleń wysoka i niska, obowiązują rodzime gatunki drzew.

§ 82. 1. Wyznacza się **teren ujęcia wody** oznaczony na rysunku planu symbolem **C-WZ** .

2. Dla terenu C-WZ ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren ujęcia wody i stacji wodociągowej, hydrofornie, sieci infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania obiektu.
- 2) Teren strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody położony w obrębie wyznaczonego terenu.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, zbiorniki przeciwpożarowe, infrastruktura techniczna.
- 4) Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących budynków lub budowy nowych obiektów związanych z eksploatacją ujęcia wody.
- 5) Zakazuje się działalności nie związanej eksploatacją ujęcia wody.
- 6) Dla nowej zabudowy obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki ;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,05 , maksymalny – 0,8;
 - d) budynek o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, maksymalna wysokość – do 8,0m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni.
- 7) Nakazuje się ochronę ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód.

§ 83. 1. Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **C-NO**.

2. Dla terenu C-NO ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – adaptacja istniejącej, gminnej oczyszczalni ścieków sanitarnych.
- 2) Adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej.
- 4) Obowiązują następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% ;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05 , maksymalny – 0,8 ;
 - d) budynek technologiczny o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej maksymalna wysokość zabudowy do 8,0 m, dach płaski lub spadzisty o nachyleniu 20 – 40 stopni ;

- 5) Nakazuje się zastosowanie rozwiązań technologicznych, które wykluczą przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza i poziomu hałasu oraz obowiązek wykonania zabezpieczeń chroniących wody powierzchniowe i podziemne przed skażeniem.

§ 84. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone do rekultywacji oznaczone na rysunku planu symbolem **C-RE1 i C-RE2**.

2. Dla terenów C-RE1 i C-RE2 ustala się:

- 1) Rekultywacja terenu w kierunku leśnym, rolnym lub innym związanym z działalnością gospodarczą.
- 2) Nakazuje się prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 85. 1. Wyznacza się tereny gruntów rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **C-R/ZP**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – grunty wykorzystywane rolniczo.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.
- 3) Teren położony w obszarze dawnego założenia dworsko – parkowego, pomiędzy zabytkowymi alejami drzew i objęty pośrednią ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia zawarte w §11, ust. 3.
- 4) Teren położony w obszarze korytarza ekologicznego doliny rzeki Bystrzycy. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

§ 86. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **C – WS**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (zbiornik wodny).
- 2) Zakazuje się składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.
- 3) Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu użytkowania terenu.

Dział IV PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 87. 1. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 88. 1. Plan nie określa terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i nowego podziału nieruchomości.

§ 89. 1. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu wysokości opłaty na rzecz Gminy Borki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej - w wysokości 5%:
 - a) w miejscowości Borki dotyczy nowoprojektowanych kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku Planu symbolami: A-MN10, A-MN11, A-MN12 i A-MN13;
 - b) w miejscowości Wrzosów dotyczy nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku Planu symbolami: C-MN3, C-MN4, C-MN5; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych oznaczonej na rysunku Planu symbolem C-MNU1;
2. dla terenów zabudowy usługowej - w wysokości 10%.
 - a) w miejscowości Borki dotyczy nowoprojektowanej zabudowy usług komercyjnych oznaczonej na rysunku Planu symbolem: A-U1, A-U3, A-U4 i A-U5;
3. dla terenów zabudowy produkcyjnej - w wysokości 20%:
 - a) w miejscowości Borki dotyczy nowoprojektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczonej na rysunku Planu symbolami: A-P/U3;
 - b) w miejscowości Wola Osowińska dotyczy nowoprojektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczonej na rysunku Planu symbolem B-P/U2;

- c) w miejscowości Wrzosów dotyczy nowoprojektowanej zabudowy produkcyjnej oznaczonej na rysunku Planu symbolem C-P1, zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczonej na rysunku Planu symbolami: C-P/U1 oraz C-P/U2.

4. dla pozostałych terenów – w wysokości 0,01 %.

§ 90. 1. Plan przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Borkach , który zobowiązany jest do jego udostępniania zainteresowanym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

§ 91. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borki.

§ 92. 1. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Borki.

§ 93. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.