

**UCHWAŁA NR 337/XXXII/2023**  
**RADY GMINY CZERNICE BOROWE**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 270/XXIV/2022 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe zatwierdzonej uchwałą Nr 194/XXIV/05 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 24 października 2005 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 10) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

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

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 8 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 9 do 11 formułuje się w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obrębu geodezyjnego Borkowo Falenta:
  - a) w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Borkowo Falenta oraz terenów rozwojowych stanowiących jej uzupełnienie wyznacza się tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem MNW-RZM, zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM oraz pojedyncze tereny: usług oznaczone symbolem U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem MWW-U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia, parametrach zagospodarowania,
  - b) wyznacza się występujące punktowo poza strukturą, o której mowa w lit. a, tereny: usług lub zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem U-RZM, zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM,
  - c) wyznacza się towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem RNR, gruntów ornych oraz upraw lub lasu oznaczone symbolem RNR-L, lasu oznaczone symbolem L,
  - d) wyznacza się tereny dróg publicznych o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w przepisach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazu poprzez:
  - a) zachowanie i ochronę fragmentu korytarza ekologicznego „Lasy Przasnyskie” o znaczeniu krajowym,
  - b) ochronę terenów oznaczonych symbolami: RNR, RNR-L, L współtworzących system ekologiczny, w tym:
    - dla ciek Smolanka i jego obszaru źródłiskowego wskazanego na rysunku planu obowiązuje zachowanie cennego ekosystemu, zakaz działań naruszających go i niszczących, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru ciek i niszczenia roślinności wodnej i nawodnej,
    - wskazuje się obszar źródłiskowy, o którym mowa w tiret pierwsze, do objęcia ochroną prawną w formie użytku ekologicznego,
    - obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień śródpolnych,
  - c) nakaz zachowania części działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska, użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 6) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:

- a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami: MNW-RZM, U-RZM, RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w: §18 pkt 3 lit. a, §22 pkt 4 lit. a i §23 pkt 3 lit. a,
  - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-RZM dla lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
    - zabudowy zagrodowej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U dla lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - usług sportu i rekreacji jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U dla lokalizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - usług sportu i rekreacji jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 2U dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolem U-RZM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 9) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi dom mieszkalny, drewniany (czas powstania ok. 1920 r.), zlokalizowany w Borkowie Falenta 35 (działka ewidencyjna nr 104);
- 3) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2 i związanymi z nim wszelkimi działaniami inwestycyjnymi ustala się:
  - a) zakaz likwidacji i niszczenia obiektu,

- b) obowiązuje zachowanie: bryły budynku, dachu dwuspadowego, elewacji z widocznym materiałem układu oraz zachowane rozmieszczenia, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem jego odtworzenia w przypadku złego stanu technicznego,
  - c) obowiązuje zakaz montażu w widocznych miejscach na elewacji klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;
- 4) obowiązuje zachowanie wyróżnionych na rysunku planu przydrożnych kapliczek.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi teren dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDG, KDL i KDD;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
  - a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
  - b) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

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

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

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

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-RZM:
- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW-U:
- minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
- minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 2U:
- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
- e) dla terenów oznaczonych symbolem U-RZM:
- minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
- f) dla terenów oznaczonych symbolem RZM:
- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
- g) dla terenów, o których mowa w lit. od a do f – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110° lub tożsamy z granicami działki podlegającej podziałowi;

- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w pkt 3, w przypadku wydzielenia:
- pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
  - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

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

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

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

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

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

- zasady budowy systemu komunikacji ustala się poprzez określenie:
  - powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
  - klasyfikacji dróg,
  - linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- dla obszaru objętego planem ustala się:
  - główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa DP 2361W relacji Brzozowo Maje – Klewki – teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG,

- b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:
- drogi gminne: 320209W relacji Borkowo Falenta – granica Gminy (Łanięta) – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL, 320213W relacji Borkowo Falenta – Rudno Kmiece – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, 320212W relacji Borkowo Falenta – Łanięta – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD oraz drogę bez numeru – teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 3KDD,
  - projektowane drogi dojazdowe oznaczone symbolami: 4KDD, 5KDD;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg, drogami: lokalną (KDL), dojazdowymi (KDD) oraz drogami, o których mowa w pkt 4 i 5, a w przypadku braku dostępności do tych dróg, drogą główną (KDG);
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m;
- 5) zachowuje się sposób obsługi gruntów ornych i upraw oraz lasów poprzez dojazdy gospodarcze istniejące w ramach poszczególnych terenów;
- 6) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących chronionych gruntów rolnych i leśnych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnego wodociągu Pawłowo Kościelne poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
  - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków, poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 32 mm,
  - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
  - e) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
  - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
  - c) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika winny być oczyszczane z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnetrzowe,
  - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m dla stacji wnetrzowych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub pośrednio dostępem zapewnionym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
  - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy,
  - c) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w sieć teletechniczną** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:

- a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) wykonanych w ramach zadań inwestycyjnych Węgra II i Jastrzębiec II, przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: U – 25%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MNW-RZM, U-RZM, RZM – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

### **Rozdział 3.**

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

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

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

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

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

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

- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe: 11,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe: od 20° do 45°,
    - pozostałe budynki: od 10° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) teren parkingu,
  - d) teren elektroenergetyki,
  - e) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
  - b) dopuszcza się łączne zagospodarowanie całości lub części terenu z terenem oznaczonym symbolem 1MWW-U lub/i przyległą działką wchodzącą w skład terenu oznaczonego symbolem MNW-RZM,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;

- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: od 30° do 45°,
    - pozostałe budynki: od 10° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13 lub poprzez inne tereny przyległe,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu hurtowego,
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie lokali mieszkalnych w budynku usługowym,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: od 30° do 45°,

- pozostałe budynki: od 10° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

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

- 1) przeznaczenie: teren usług lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren parkingu,
  - c) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu hurtowego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - budynki mieszkalne, usługowe: od 30° do 45°,
    - pozostałe budynki: od 10° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
  - c) teren elektroenergetyki, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
  - d) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),
  - b) obowiązuje realizacja usług w formie:
    - lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
    - budynków usługowych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji usług o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizację zagospodarowania ustalonego w pkt 2 lit. a, b, c dopuszcza się poza oznaczonymi na rysunku planu gruntami rolnymi chronionymi na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §9 pkt 8 i 9,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne, usługowe: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: od 30° do 45°,
    - dla pozostałych: od 10° do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.
- § 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren lasu;
  - 2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

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

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

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

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

#### **Rozdział 4.**

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

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

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KDG</b>	-droga istniejąca – droga powiatowa DP 2361W, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,2 m do 16,8 m, -obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów drzew, z możliwością ich uzupełniania,

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

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

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

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

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

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

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KDD</b>	-droga istniejąca – droga gminna DG 320213W, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 m do 10,0 m,
<b>2KDD</b>	-droga istniejąca – droga gminna DG 320212W, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,0 m do 13,8 m,
<b>3KDD</b>	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: 7,0 m,
<b>4KDD</b>	-droga projektowana, -zakończona placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
<b>5KDD</b>	-droga projektowana, -zakończona placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 7,5 m do 8,0 m,

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

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Bartold**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 337/XXXII/2023

Rady Gminy Czernice Borowe

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe**

Rada Gminy Czernice Borowe przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.11.2023 r. do 28.11.2023 r. projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe**, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernice Borowe:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	9.	10.	11.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688) zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r., poz. 537, 1688) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1605, 1720).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Czernice Borowe.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 337/XXXII/2023

Rady Gminy Czernice Borowe

z dnia 21 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr 337/XXXII/2023 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe**

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 270/XXIV/2022 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W celu zapewnienia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obrębie geodezyjnym Borkowo Falenta w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Borkowo Falenta oraz terenów rozwojowych stanowiących jej uzupełnienie wyznacza się określone zgodnie z kodami klas przeznaczenia w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2021 r.) tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej MNW-RZM, zabudowy zagrodowej RZM, pojedyncze tereny: usług U, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług MWW-U. Wyznacza się występujące punktowo poza ww. strukturą wsi tereny usług lub zabudowy zagrodowej U-RZM, zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM, towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: gruntów ornych oraz upraw RNR, gruntów ornych oraz upraw lub lasu RNR-L oraz tereny leśne L. Ustala się także układ dróg publicznych obsługujących poszczególne tereny.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy regulujących sposób jej sytuowania, określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtujących zabudowę, w tym dotyczących powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, czy udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy planu nie ustalają

tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów, wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ochronę: fragmentu korytarza ekologicznego „Lasy Przasnyskie” o znaczeniu krajowym, terenów oznaczonych symbolami: RNR, RNR-L, L współtworzących system ekologiczny, w tym cennego ekosystemu ciek Smolanka i jego obszaru źródłiskowego. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska. Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami: MNW-RZM, U-RZM, RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt, na których wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza), jak również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii.

Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. Ustalono strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz z ograniczeniami w ich zagospodarowaniu, wskazano ciek Smolanka i rowy melioracyjne. Ustalono zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Projekt miejscowego planu wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle wraz z procedurą planistyczną.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty dóbr kultury współczesnej ani stanowiska archeologiczne. Występuje natomiast obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz wskazuje się przydrożne kapliczki do zachowania.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami: MNW-RZM, U-RZM, RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt, na których wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 100 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza), jak również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii.

Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają z istniejącej struktury wsi oraz dobrej dostępności komunikacyjnej poprzez istniejący, uzupełniany tylko w niewielkim zakresie układ drogowy. Jest to lokalizacja korzystna dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodowej, jednorodzinnej oraz towarzyszących usług. W planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte następującymi uchwałami:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe – Uchwała Nr 100/IX/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Czernice Borowe – Uchwała Nr 208/XXIII/09 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 24 sierpnia 2009 r.

Ustalenia powyższych planów wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Nieznaczne uzupełnienia układu drogowego będą wymagały wykupu fragmentów działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega głównie na wyznaczeniu terenów budowlanych, umożliwiających rozwój wsi w zasięgu zgodnym z ustalonym w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe. Powyższe dotyczy głównie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie terenu MWW-U, na którym dopuszcza się zagospodarowanie związane z realizacją potrzeb kulturalno-sportowych w formie świetlicy wiejskiej, placu zabaw, boiska sportowego wraz z niezbędnym zapleczem itp., budownictwa komunalnego oraz układu drogowego uwzględniającego drogi istniejące oraz projektowane, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę terenów budowlanych.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z budową bądź częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Czernice Borowe uchwały Nr 270/XXIV/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe, dnia 30 maja 2023 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 20 czerwca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu, do projektu planu wpłynęło 1 pismo, które zostało rozpatrzone przez Wójta. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2023 r. do 28 listopada 2023 r. Dnia 21 listopada 2023 r. w Urzędzie Gminy Czernice Borowe odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 12 grudnia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. We wskazanym terminie nie złożono pism z uwagami, które winny podlegać rozpatrzeniu. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej urzędu.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowiskow czasie wyłożenia do publicznego wglądu był dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Czernice Borowe.

m) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów budowlanych w sieci infrastruktury technicznej będzie wiązało się z koniecznością rozbudowy sieci wodociągowej lub do tego czasu budowy indywidualnych ujęć wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów oraz zasady przebudowy i rozbudowy istniejących.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane we wnioskach i uwagach, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę zagrodową stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach obszaru objętego planem. Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej, zagrodowej bądź miejscowo usługowej, pozwoli wykorzystać jego potencjał ekonomiczny, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na częściowo wykształcony układ komunikacyjny. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem dróg gminnych i drogi powiatowej. Szerokości projektowanych dróg publicznych w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 , wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Na podstawie art. 32 ust. 1 sporządzono *Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe* przyjętą uchwałą Nr 170/XVII/16 Rady Gminy w Czernicach Borowych z dnia 18 grudnia 2016 r., w której wskazuje się zasadność aktualizacji obecnie obowiązującego miejscowego planu gminy Czernice Borowe, który został opracowany i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i nie spełnia wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż stanowi obowiązująca ustawa. W związku z powyższym, zasadne było przystąpienie do opracowania nowego planu na przedmiotowym obszarze, przy dostosowaniu ustaleń do obowiązujących przepisów.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

#### 6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obecna edycja planu stanowi weryfikację, uściślenie i dostosowanie do bieżących potrzeb ustaleń obowiązujących miejscowych planów. W związku z powyższym, nie należy się spodziewać istotnych zmian zarówno w zakresie wpływów z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych jakie osiągnie Gmina, jak również wpływu ponoszonych kosztów na finanse publiczne. W obecnym miejscowym planie, podobnie jak w dotychczas obowiązujących, wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Tak jak dotychczas ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów dla zabezpieczenia odpowiednich szerokości w liniach rozgraniczających dróg oraz budową pojedynczych dróg. Konieczne będzie również doprowadzenie do nowych terenów inwestycyjnych niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ww. ustawy opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

#### 7. Dane przestrzenne.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru

objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.