



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 listopada 2020 r.

Poz. 6326

### UCHWAŁA NR XX/149/2020 RADY GMINY BORÓW

z dnia 29 października 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielenice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów przyjętego uchwałą nr XXXVI/223/2010 Rady Gminy Borów z dnia 8 lutego 2010 r. oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/241/2010 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielenice, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia planu miejscowego**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielenice, zwany dalej planem:

- 1) załącznikami nr 1 i 2 do niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000;
- 3) załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego Zielenice.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 5) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;

- 6) teren zabudowy usługowej – obiekt kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 7) teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczony symbolem P/U;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 9) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 10) teren parku wiejskiego, oznaczony symbolem ZPw;
- 11) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 13) teren drogi publicznej - droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 14) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 15) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 17) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
- 18) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;
- 19) tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczony symbolem RZ;
- 20) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 21) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 22) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz;
- 23) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolem WSc.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy „OW” równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w centrum wsi Zielenice;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu folwarku polnego Uniszów;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych wsi Zielenice;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego zespołu folwarku polnego Uniszów;
- 9) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) stanowiska archeologiczne;
- 11) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 12) obiekty wpisane do wykazu zabytków;
- 13) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 14) granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 15) granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

- 16) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 17) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 18) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 20 kV;
- 19) planowana ścieżka rowerowa;
- 20) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

#### **§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym w przypadku obowiązującej linii zabudowy biegnącej po łuku dopuszcza się, aby nie dłuższe niż piętnastometrowe proste odcinki ściany budynku były realizowane w granicach linii zabudowy jako opisane na łuku lub jako wpisane w łuk. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 4) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 5) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 6) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające jego generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 7) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 8) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze lub wykazie zabytków.

#### **§ 5. W zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów:**

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

- 3) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona,
  - c) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) ustala się tereny zabudowy mieszanej oznaczone symbolami **1MM, 2MM, 3MM, 4MM, 5MM, 6MM, 7MM, 8MM, 9MM, 10MM**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach istniejących budynków, zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zieleń urządzona,
  - c) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 5) ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zieleń urządzona,
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 6) ustala się teren zabudowy usługowej - usługi publiczne, oznaczony symbolem **1Up**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi publiczne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zieleń urządzona;
- 7) ustala się teren zabudowy usługowej - obiekt kultu religijnego, oznaczony symbolem **1Uk**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenu: kościoły i obiekty towarzyszące, tereny zieleni urządzonej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, ciągi piesze, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi oznaczony symbolem **1PU**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
- 9) ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US, 2US**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
- 10) ustala się teren cmentarza oznaczony symbolem **1ZC**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:



- a) przeznaczenie podstawowe terenu: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej, ciągi piesze, parking, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 11) ustala się teren parku wiejskiego oznaczony symbolem **1ZPw**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: park wiejski,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, ciągi pieszo-rowerowe;
- 12) ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **1E**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia i obiekty obsługi sieci elektroenergetycznej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: inne niż wymienione w lit. a dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 13) ustala się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolami **1W, 2W, 3W**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia i obiekty obsługi sieci wodociągowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: inne niż wymienione w lit. a dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 14) ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem **1KDZ**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 15) ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 16) ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 17) ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 18) ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jezdne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 19) ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi piesze,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 20) ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

- a) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia i obiekty służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym budynki, wiaty i silosy, tereny upraw rolnych, łąki, sady, zalesienia, stawy hodowlane,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, dolesienia;
- 21) ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, sady, zalesienia, stawy hodowlane,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, dolesienia;
- 22) ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, istniejące ciekły wodne i rowy melioracyjne;
- 23) ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami **1WSz, 2WSz, 3WSz**, gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zbiorniki wodne, zieleń;
- 24) ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych - ciekły wodne, oznaczone symbolami **1WSc, 2WSc, 3WSc** gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: ciekły wodne, zieleń niska.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy i wysokości budynku oraz formy dachu;
- 4) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
- 5) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości budynków oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 6) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
  - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej i zabudowy zagrodowej 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku zabudowy usługowej i lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) w przypadku terenów sportu i rekreacji 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
  - d) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów 1 miejsce do parkowania na każdym 5 zatrudnionych;
- 7) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;

- 8) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostokątnym i ukośnym;
- 9) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN**, obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
  - g) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, matowym,
  - h) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub czarnym, matowym,
  - i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 11) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
  - g) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, matowym,
  - h) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub czarnym, matowym,
  - i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 12) dla terenów oznaczonych symbolami **1MM, 2MM, 3MM, 4MM, 5MM, 6MM, 7MM, 8MM, 9MM, 10MM** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,

- b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
  - g) z zastrzeżeniem lit. h, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, matowym,
  - h) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 13) dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
  - g) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, matowym,
  - h) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub czarnym, matowym,
  - i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 14) dla terenu oznaczonego symbolem **1Up** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
  - g) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,
  - h) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów pokrycia dachów;
- 15) dla terenu oznaczonego symbolem **1Uk** obowiązują dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji nowych budynków,
  - b) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 16) dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
  - e) z zastrzeżeniem lit. f, maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 12 metrów,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą produkcji o maksymalnej wysokości 16 metrów,
  - g) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
  - h) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;
- 17) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji budynków,
  - b) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 18) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZPw** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji budynków,
  - b) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 19) dla terenów oznaczonych symbolami **1US, 2US** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,4,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
  - g) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;
- 20) dla terenu oznaczonego symbolem **1E** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,6,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów,
  - f) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, matowym;
- 21) dla terenów oznaczonych symbolami **1W, 2W, 3W** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,3,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów,

- f) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;
- 22) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację planowanej ścieżki rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- 23) dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych;
- 24) dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w ramach terenu **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się realizację planowanej ścieżki rowerowej,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 25) dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) w przypadku projektowanych dróg **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w przypadku projektowanych dróg **11KDW, 12KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 26) dla terenów oznaczonych symbolami **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu ciągu pieszo-jezdnego **7KPJ** obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2 metrów;
- 27) dla terenów oznaczonych symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) dla terenów ciągów pieszych **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 5 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu ciągu pieszego **6KP** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 28) dla terenów oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%,
  - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1,
  - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów,
  - g) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;

- 29) dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 30) dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 31) dla terenów oznaczonych symbolami **1WSz, 2WSz, 3WSz** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 32) dla terenów oznaczonych symbolami **1WSc, 2WSc, 3WSc** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) prowadzona działalność oraz funkcjonowanie obiektów i urządzeń nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;
- 2) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MM stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny jednostek elementarnych oznaczone symbolami US, ZPw stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach jednostek MN/U, MM, U, Up, Uk, P/U obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN, Up, Uk, US, ZPw, W zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) na terenach jednostek elementarnych MN/U, MM, U, P/U, E, zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w centrum wsi Zielenice (kościół parafialny p.w. św. Jana Nepomucena wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 305/1624 z dnia 08.04.1966 r. oraz wpisane do wykazu zabytków cmentarz i mur z bramą), gdzie obowiązują następujące ustalenia:

- a) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
  - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - c) na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
  - d) na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków,
  - e) nakazuje się pozostawienie cmentarza jako teren zielony,
  - f) dla wszelkich działań inwestycyjnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu folwarku polnego Uniszów (dom mieszkalny nr 1, obora z częścią mieszkalną nr 2, stodoła z częścią mieszkalną nr 3, budynek gospodarczy II, spichlerz ze stodołą, chlewnia, mur graniczny z bramą wjazdową), wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 312/706/W z dnia 26.04.1995 r., gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym zabudowania, historyczne ogrodzenie,
  - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - c) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów,
  - d) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów na terenie jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
  - e) dla wszelkich działań inwestycyjnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych wsi Zielenice oraz układu ruralistycznego folwarku polnego Uniszów, zasięg strefy równoznaczny z obszarami wpisanymi do wykazu zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
  - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy uwzględnić warunki kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
  - c) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - d) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej,
  - e) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występującej we wsi zabudowie historycznej o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane są elewacje tynkowane lub ceramiczne,
  - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiały okładzinowe,
  - g) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające kompozycję wartościowych obiektów zabytkowych, należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniej przebudowie,



- h) elementy zniekształcające założenie historyczne np. błędne nasadzenia zieleni należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniemu przekształceniu,
  - i) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - j) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe wyłącznie na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
  - k) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych,
  - l) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych;
- 5) ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wykazie zabytków:
- a) historyczny układ ruralistyczny wsi Zielenice, równoznaczny ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) historyczny układ ruralistyczny zespołu folwarku polnego Uniszów, równoznaczny ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
  - c) cmentarz oraz mur kościelny z bramą,
  - d) plebania nr 25,
  - e) cmentarz poewangelicki przykościelny,
  - f) dom mieszkalny nr 2,
  - g) dom mieszkalny nr 8/8a,
  - h) dom mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym nr 15,
  - i) dom mieszkalny nr 16,
  - j) dom mieszkalny nr 17,
  - k) dom mieszkalny nr 18,
  - l) dom mieszkalno- gospodarczy nr 19,
  - m) dom mieszkalny nr 21,
  - n) dom mieszkalny nr 29,
  - o) dom mieszkalny nr 33,
  - p) dom mieszkalny wraz z bramą wjazdową nr 43,
  - q) dom mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym nr 45,
  - r) dom mieszkalny nr 47a,
  - s) dom mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym nr 52,
  - t) dom mieszkalny nr 56,
  - u) dom mieszkalny nr 63,
  - v) budynek stacji transformatorowej przy nr 64,
  - w) dom mieszkalno-gospodarczy nr 65,
  - x) dom mieszkalny wraz z bramą wjazdową i budynkiem gospodarczym nr 66,
  - y) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 67a: dom mieszkalny, budynek gospodarczy, obora, stodoła,
  - z) dom mieszkalny nr 68,
  - aa) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 70: dom mieszkalny, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II,
- 6) dla obiektów, o których mowa w pkt 5, obowiązują następujące ustalenia:

- a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - d) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - e) w przypadku tynkowego pokrycia ścian zewnętrznych należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji,
  - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
  - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
  - i) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 7) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę obiektów,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 8) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą cały obszar opracowania, równoznaczną z obszarem wpisanym do wykazu zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych - zabytków archeologicznych:
- a) 86-28/1/1 AZP - cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej, datowane na okres halszacki,
  - b) 86-28/3/2 AZP - ślad osadnictwa z epoki brązu,
  - c) 86-28/4/3 AZP - ślad osadnictwa z epoki neolitu, ludności kultury przeworskiej oraz późnego średniowiecza,
  - d) 86-28/5/4 AZP - wieża mieszkalna z okresu późnego średniowiecza,
  - e) 86-28/6/5 AZP - ślad osadnictwa z epoki neolitu,
  - f) 86-28/7/6 AZP - ślad osadnictwa z epoki kamienia, ludności kultury łużyckiej,
  - g) 86-28/8/7 AZP - ślad osadnictwa z epoki kamienia oraz z okresu wpływów rzymskich,
  - h) 86-28/9/8 AZP - ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza i średniowiecza,
  - i) 86-28/10/9 AZP - ślad osadnictwa (pradzieje),
  - j) 86-28/11/10 AZP - ślad osadnictwa (pradzieje),
  - k) stan. arch. bez nr – lokalizacja wg K. Demidziuk *Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej*, Strzelin-Wrocław 2004, Arkusz 3, Obszar J, poz. 196;
- 10) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 9, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
- b) dopuszcza się lokalizację zieleni i dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

**§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:
  - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami **6R, 8R, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
  - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami **6R, 8R, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q1%),
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 3) w granicach planu występują strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej we wsi Uniszów, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) w granicach 50 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w granicach 150 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której zakazuje się budowy ujęć wody;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - b) tereny górnicze,
  - c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) z uwagi na brak terenów i obszarów wymienionych w pkt 6 w planie nie ustala się ich granic.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MM,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MM,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U i MM,
  - d) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach istniejących budynków, w ramach terenów zabudowy mieszanej, oznaczonych symbolem MM,
  - e) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U,
  - f) 4000 m<sup>2</sup> dla terenu zabudowy usługowej - usługi publiczne, oznaczonego symbolem Up,
  - g) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US,
  - h) 5000 m<sup>2</sup> dla terenu aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczonego symbolem P/U,
  - i) 1 m<sup>2</sup> dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

- 2) minimalne szerokości frontów działek, o ile jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:
  - a) 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MM,
  - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MM,
  - c) 20 m dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN/U i MM,
  - d) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach istniejących budynków, w ramach terenów zabudowy mieszanej, oznaczonych symbolem MM,
  - e) 20 m dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U,
  - f) 40 dla terenu zabudowy usługowej - usługi publiczne, oznaczonego symbolem Up,
  - g) 30 dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US,
  - h) 50 dla terenu aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczonego symbolem P/U,
  - i) 1 metr dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dla terenu zabudowy usługowej – obiekt kultu religijnego oznaczonego symbolem **1Uk** zakazuje się wtórnych podziałów;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż 1 m<sup>2</sup> i o szerokości frontu nie mniejszej niż 1 m.

**§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie:** do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi linii w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie:** nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie:** granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

## **Rozdział 2.**

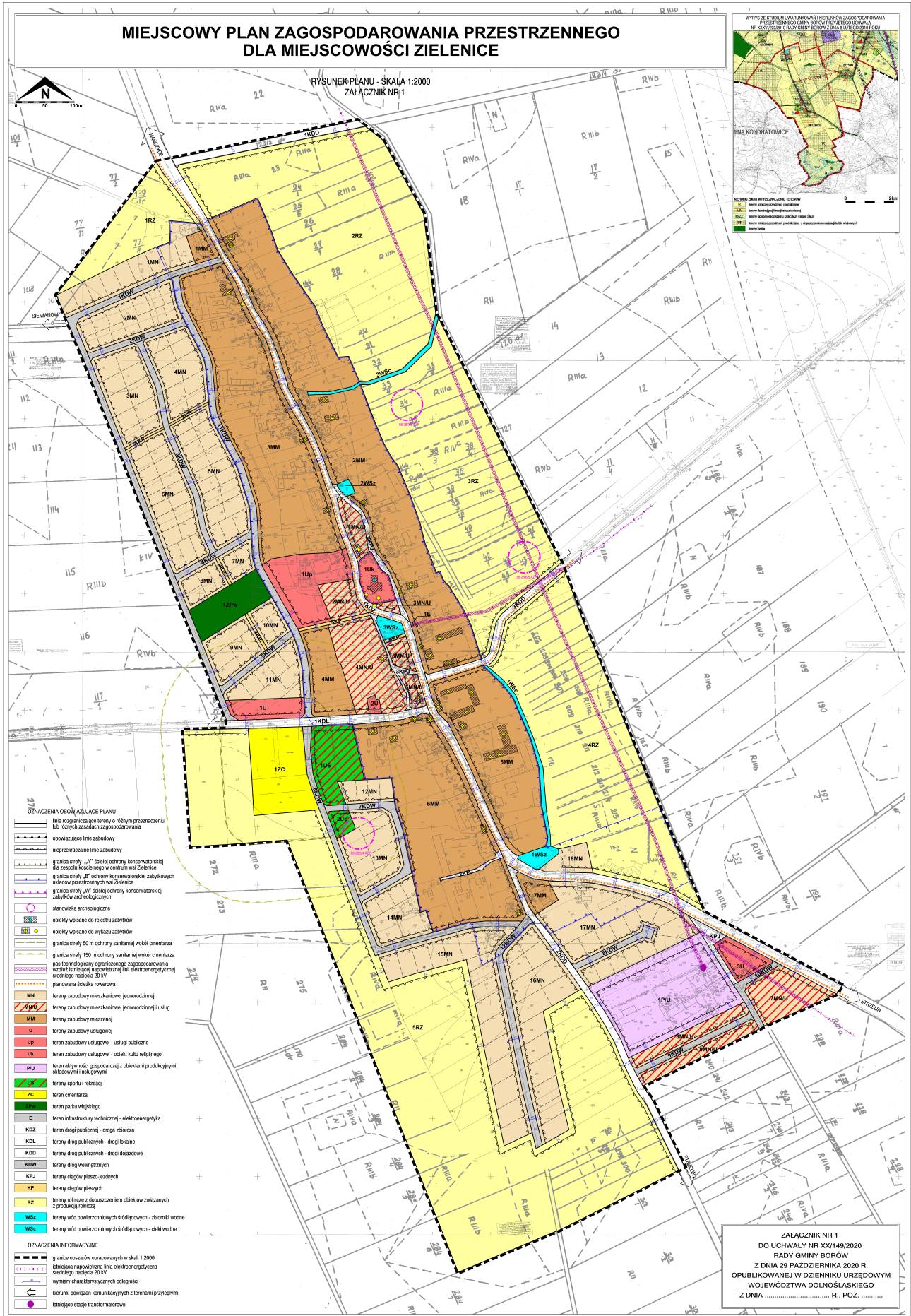
### **Ustalenia końcowe**

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

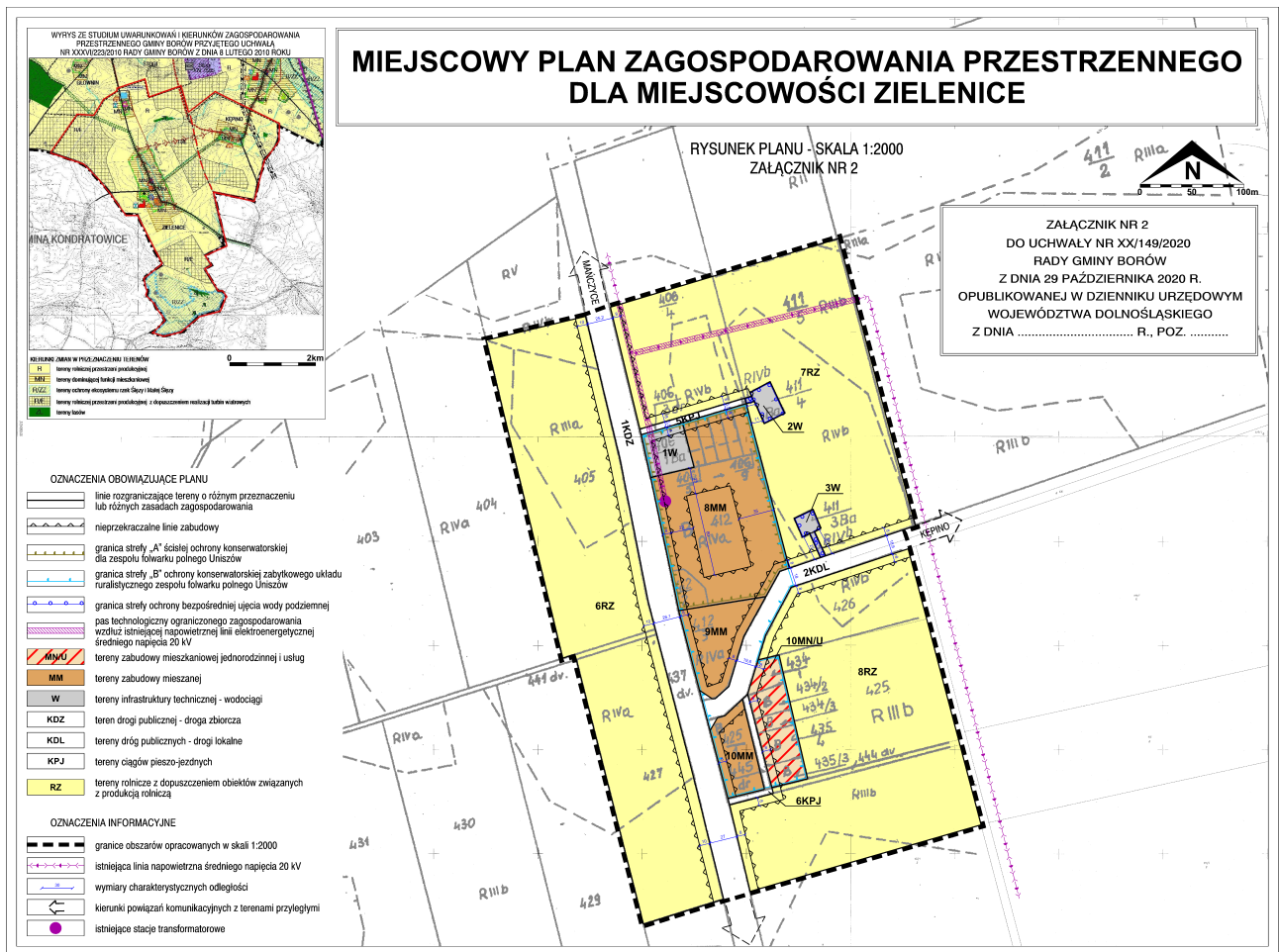
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

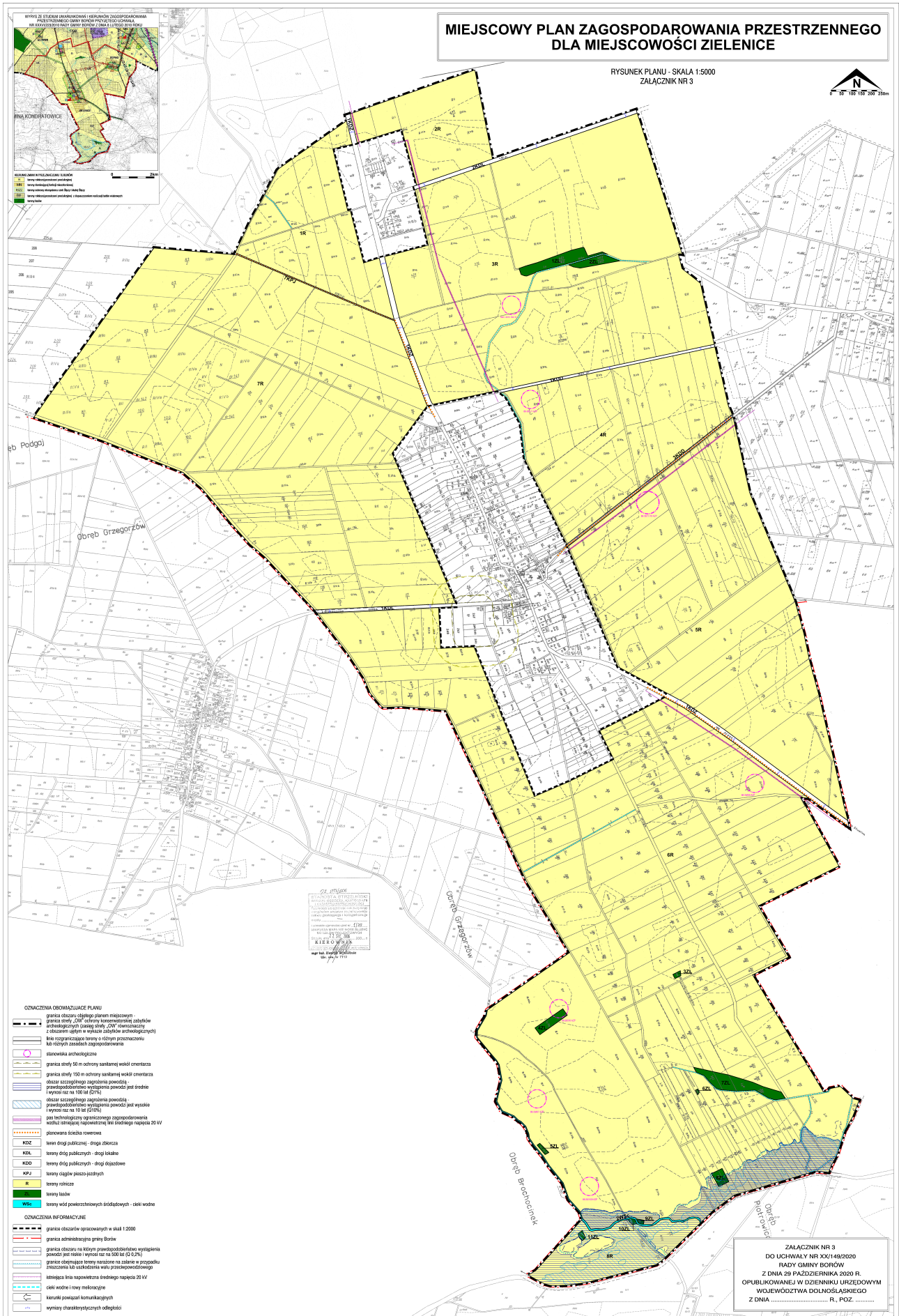
Przewodnicząca Rady Gminy:  
**Grażyna Kosińska**











Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/149/2020  
Rady Gminy Borów  
z dnia 29 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielenice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji drogi klasy zbiorczej, a także dróg lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 5 do uchwały nr XX/149/2020  
Rady Gminy Borów  
z dnia 29 października 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Borów ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 19 września 2018 r. do 10 października 2018 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielenice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.