



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 listopada 2017 r.

Poz. 4764

UCHWAŁA NR XXVIII/158/2017 RADY GMINY BORÓW

z dnia 6 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446, ze zm.) art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą nr XIX/108/2016 Rady Gminy Borów z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów” przyjętym przez Radę Gminy Borów uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r., Rada Gminy Borów uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony między zabudowaniami wsi Świnobród, drogą wojewódzka nr 395 i gruntami rolnymi południowej części obrębu Borek Strzeliński.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego i strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 5) pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.);
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają: wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: wiat, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 7) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane;
- 8) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej posadowienia budowli do najwyższego punktu konstrukcyjnego budowli;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia trwale i nietrwale związane z gruntem pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, o granicach tożsamych z granicami obszaru objętego planem, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do lokalnej historycznej tradycji architektonicznej w zakresie: usytuowania, wysokości, skali, ukształtowania bryły i gabarytów, w tym geometrii dachu i materiału elewacyjnego, pokrycia i kolorystyki dachu;
- 2) ustala się zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z betonowych, monolitycznych prefabrykatów (przęseł) betonowych;
- 3) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu siding) oraz pokryć dachowych z niemalowanej blachy trapezowej i falistej;
- 4) nowe linie elektroenergetyczne i teletechniczne należy realizować jako kablowe, podziemne.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, o granicach tożsamych z granicami obszaru objętego planem, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Nie ustala się zakazu zabudowy w granicach obszaru objętego planem.

2. W granicach pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20kV tj. w odległości 2,5 m od osi linii, lecz nie mniej niż w pasie o szerokości wyznaczonej przez rzut skrajnych przewodów linii powiększonym o 0,3 m, ustala się:

- 1) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 m,
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ustala się dla terenów 1.1RM i 1.2RM jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W granicach terenu 2KDL ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 4 m²,
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 20°.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogą klasy lokalnej KDL;
- 2) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) do jednej działki wydzielonej w głębi terenu nie mniej niż 5 m szerokości w liniach rozgraniczających,
 - b) do dwóch lub więcej działek wydzielonych w głębi terenu nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
 - c) nie mniej niż 3,0 m szerokości jezdni utwardzonej,
 - d) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;

- e) przy drodze wewnętrznej bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne, utwardzone w całości lub w części.
2. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów: bytowych, gospodarczych oraz w celu nawadniania użytków rolnych.
3. Kanalizacja sanitarna:
- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji.
5. Elektroenergetyka:
- 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 100 kW.
6. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
9. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe.**

§ 10. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1RM i 1.2RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny rolnicze: grunty rolne;
- 2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne: jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,45;
- 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% działki lub terenu;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 2,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
- 6) ustala się stosowanie w budynkach dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy: lukarn, zadaszeń nad wejściami lub wjazdami);
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) w wiatach na sprzęt rolniczy dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub jednospadowych, dla których nie ustala się wymagań w zakresie spadków połaci, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust 2 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 9) pokrycie dachów:
 - a) pokrycie dachów budynków dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym,
 - b) w wiatach na sprzęt rolniczy dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej i falistej;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 20 m od linii rozgraniczającej od strony drogi wojewódzkiej (KDG nr 395), przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 11. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleni urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizacja obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej KDL.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających poszerzenia drogi lokalnej: 12 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

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

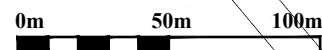
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
G. Kosińska

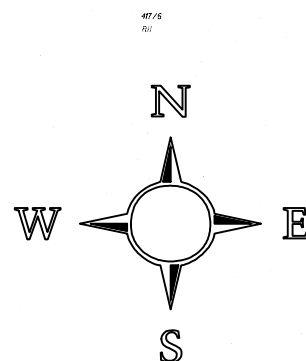
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI BOREK STRZELIŃSKI I ŚWINOBRÓD

RYSUNEK PLANU

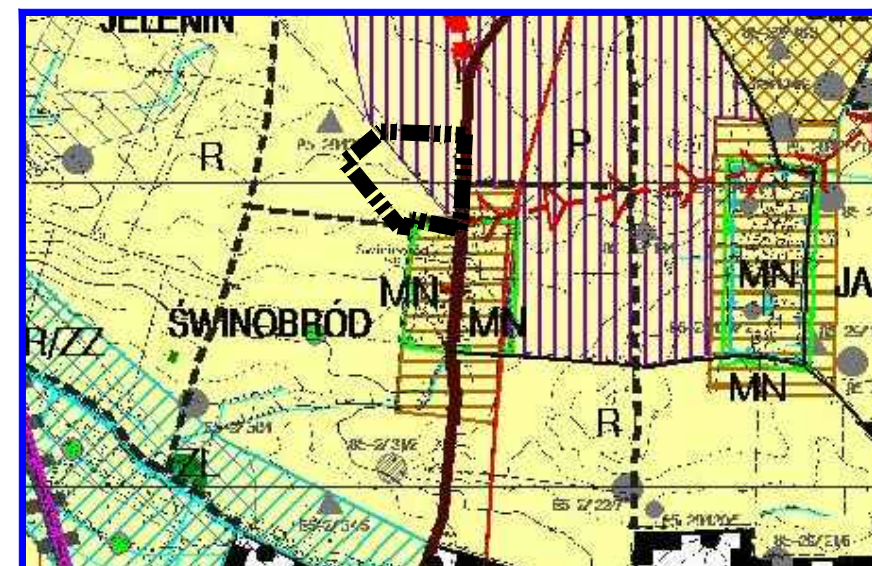
SKALA 1:2000



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/158/2017
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 6 LISTOPADA 2017 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BORÓW UCHWAŁA RADY GMINY BORÓW
NR XXXVI/223/2010 Z DNIA 8 LUTEGO 2010 R.



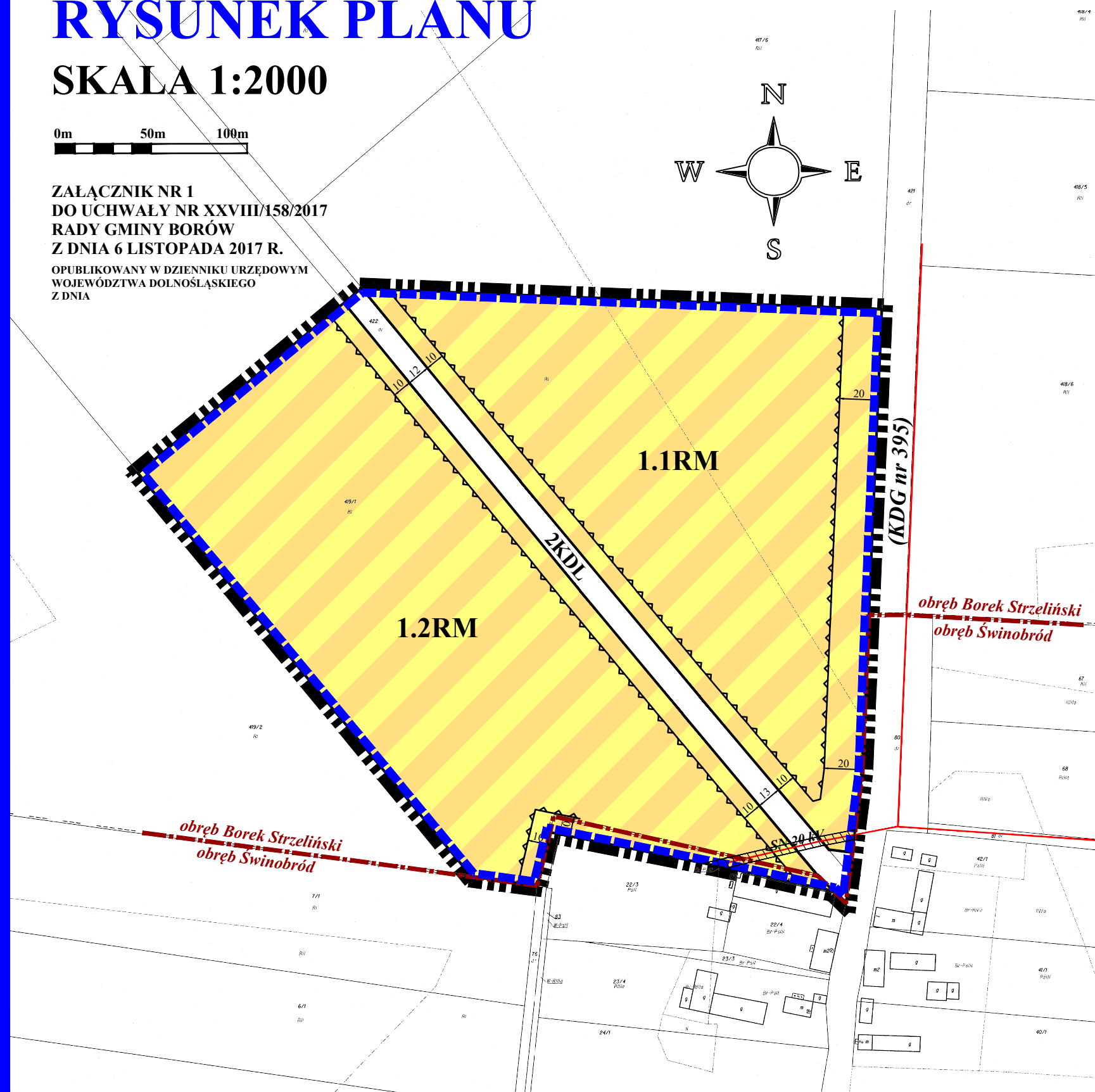
LEGENDA:

USTALENIA OBOWĄZUJACE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDL** DROGA LOKALNA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- PAS TECHNOLOGICZNY OD ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA SN20kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA OBREBÓW GEODEZYJNYCH
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN20kV
- WYMIARY W METRACH
- DROGA WOJEWÓDZKA NR 395 KLASY GŁÓWNEJ



PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA Witkowski & Sławik s.c. ul. Krótka 5, 57-100 STRZELIŃ, e-fax 71-716 55 49	
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI BOREK STRZELIŃSKI I ŚWINOBRÓD	
CZĘŚĆ: RYSUNEK PLANU	SKALA 1:2000
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr Lesław Witkowski mgr inż. Marcin Sławik	DATA 10.2017

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr
XXVIII/158/2017
Rady Gminy Borów
z dnia 6 listopada 2017 r.**

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o
finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr
XXVIII/158/2017
Rady Gminy Borów
z dnia 6 listopada 2017 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek
Strzeliński i Świnobród
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Borów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.).