



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 września 2018 r.

Poz. 4327

UCHWAŁA NR XXXVIII/209/2018 RADY GMINY BORÓW

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 roku oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/242/10 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski oraz uchwałą nr XIV/90/2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/242/10 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia planu miejscowego

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

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000;
- 3) załącznikiem nr 3 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 4 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 wsi Ludów Śląski.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunkach planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 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) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem RU;
- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 10) tereny parków wiejskich, oznaczone symbolem ZPw;
- 11) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 12) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 13) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 14) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 15) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KPJ;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 17) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 18) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 19) teren rolniczy objęty formami ochrony przyrody, oznaczony symbolem R/ZN;
- 20) teren wyeksploatowanego złoża "Stogi" przeznaczonego do rekultywacji w kierunku leśnym, oznaczony symbolem RL;
- 21) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 22) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolem WSc;
- 23) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 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 zabytkowych zespołów zabudowy;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 7) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 11) obiekty wpisane do wykazu zabytków;
- 12) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 13) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Ludów Śląski”;

- 14) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rz. Małej Ślęzy - 50 m od strony odpowietrznej wału;
- 15) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 16) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 17) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 18) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 19) szpaler drzew;
- 20) teren zamknięty;
- 21) funkcje terenów 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. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które stanowią obowiązujące ustalenia planu, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „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 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku o funkcji podstawowej, 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 obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „teren” lub „teren jednostki elementarnej” – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi go spośród innych terenów,
- 7) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 8) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 9) „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;

- 10) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 11) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 12) „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, 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, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolno stojąca,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, 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, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolno stojąca, zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza związana z działalnością rolniczą lub hodowlaną, zieleń urządzona,
 - c) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem 17MN/U, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: istniejącą zabudowa wielorodzinna, komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzona,
 - c) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 5) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona;
- 6) ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona;
- 7) ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

- a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków, komunikacja wewnętrzna, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zieleń urządzonej,
 - c) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 8) 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: komunikacja wewnętrzna, ciągi piesze, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi oznaczony symbolem 1P/U, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
- 10) ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczony symbolem 1RU, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, leśnych i rybactwa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy usługowej o charakterze niezwiązanym z działalnością produkcji rolnej i przetwórstwem rolno-spożywczym;
- 11) ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleń urządzonej;
- 12) ustala się tereny parków wiejskich, oznaczone symbolami 1ZPw, 2ZPw, gdzie przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na parki wiejskie;
- 13) ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, ciągi piesze, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 14) 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: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej;
- 15) ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 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, 4KDD, 5KDD, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe,
- b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 17) ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jedne;
- b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 18) ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne,
- b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 19) ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KK, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 20) ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 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;
- 21) ustala się teren rolniczy objęty formami ochrony przyrody, oznaczony symbolem 1R/ZN, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny istniejących upraw rolnych, łąki,
- b) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne;
- 22) ustala się teren wyeksploatowanego złoża "Stogi" przeznaczonego do rekultywacji w kierunku leśnym, oznaczony symbolem 1RL, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenu: las,
- b) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe;
- 23) ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy,
- b) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, istniejące ciekі wodne i rowy melioracyjne;
- 24) ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych - ciekі wodne, oznaczone symbolami 1WSc, 2WSc, 3WSc, 4WSc, 5WSc, 6WSc, 7WSc, 8WSc, 9WSc, 10WSc, 11WSc, 12WSc, 13WSc, 14WSc, 15WSc, 16WSc, 17WSc, 18WSc, 19WSc, 20WSc, 21WSc, 22WSc, 23WSc, 24WSc, 25WSc, gdzie przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na ciekі wodne, zieleń niska;
- 25) ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem 1WSz, gdzie przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na zbiornik wodny, zieleń niska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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 głównego lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, z zastrzeżeniem, że rozbudowywane części budynku mogą posiadać mniejszy spadek połaci dachowych jeśli ich powierzchnia zabudowy nie przekracza 40 m²;
- 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 wyznaczonych na rysunkach planu miejscach należy wprowadzić szpalery drzew;
- 7) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych:
 - a) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, RM zlokalizowanych poza granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 8) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej i zabudowy zagrodowej 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku zabudowy usługowej i lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w przypadku terenu sportu i rekreacji 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
 - d) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych;
- 9) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 10) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 11) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 12) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN 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. h, 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 ceglastym lub czarnym,
 - 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 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/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 0,8,
 - 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 lub ich części 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 ceglastym, matowym,
 - h) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów lub ich części 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 ceglastym lub czarnym,
 - 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 17MN/U obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,7,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków, dla których ustala się istniejącą wysokość,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków, dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji,
 - 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 ceglastym, matowym,
 - h) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - i) wymagane jest 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,
 - j) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - k) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych;

- 15) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW 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 30%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków, dla których ustala się istniejącą wysokość,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków, dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji,
 - 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 ceglastym, matowym,
 - h) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - i) wymagane jest 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,
 - j) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 16) dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,7,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków, dla których ustala się istniejącą wysokość,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków, dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji,
 - g) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów lub ich części 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 ceglastym, matowym,
 - h) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów lub ich części 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 ceglastym lub czarnym,
 - i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - j) na terenach objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych;
- 17) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U 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 lub ich części 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 ceglastym, matowym,
 - h) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów lub ich części 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 ceglastym lub czarnym,
 - i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 18) dla terenu oznaczonego symbolem 1Uk obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
 - b) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,
 - c) z uwagi na położenie w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej parametry i wskaźniki kształtowania nowej, i adaptowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu określają ustalenia obowiązujące w tej strefie;
- 19) 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 1,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy,
 - g) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;
- 20) dla terenu oznaczonego symbolem 1RU 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 1,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy,
 - g) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;
- 21) dla terenu oznaczonego symbolem 1US 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 0,2,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,

- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną,
 - g) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;
- 22) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZPw, 2ZPw obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 23) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) zakaz rozbudowy istniejącego budynku,
 - c) ustala się zakaz rozbudowy istniejącego budynku,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
 - e) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych;
- 24) dla terenu oznaczonego symbolem 1E obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 90%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów,
 - f) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 60°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 25) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w ramach terenu 3KDL dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - c) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych;
- 26) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) w przypadku istniejących dróg 1KDD, 3KDD, 5KDD ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w przypadku projektowanych dróg 2KDD, 4KDD szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 27) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo jezdnych;
- 28) dla terenu oznaczonego symbolem 1KK obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji budynków;

- 29) dla terenów oznaczonych symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 31) dla terenu oznaczonego symbolem 1R/ZN obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 32) dla terenu oznaczonego symbolem 1RL obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 33) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 34) dla terenów oznaczonych symbolami 1WSc, 2WSc, 3WSc, 4WSc, 5WSc, 6WSc, 7WSc, 8WSc, 9WSc, 10WSc, 11WSc, 12WSc, 13WSc, 14WSc, 15WSc, 16WSc, 17WSc, 18WSc, 19WSc, 20WSc, 21WSc, 22WSc, 23WSc, 24WSc, 25WSc obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 35) dla terenu oznaczonego symbolem 1WSz obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz urządzeń gospodarki wodnej, 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) teren jednostki elementarnej oznaczony symbolem MW stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) 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;
- 5) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami RM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele zabudowy zagrodowej, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 6) tereny jednostek elementarnych oznaczone symbolami US, ZPw stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) 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 elementarnych MN/U, U, Uk, P/U obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 8) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN, Uk, US, ZPw, zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) na terenach jednostek elementarnych MN/U, RM, U, RU, 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 zabytkowych zespołów zabudowy, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków wraz z zabudową dla zabytkowego zespołu kościelnego w centrum wsi Ludów Śląski (kościół parafialny p.w. Jana Chrzciciela wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 317/1616 z dnia 8 kwietnia 1966 r.), gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) utrzymywać i konserwować zachowane elementy historycznych układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenia, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
 - c) na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków – obszar ten należy zachować jako teren zielony,
 - d) dla wszelkich działań inwestycyjnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków wraz z zabudową dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi oraz dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę, a usytuowanych wzdłuż głównych dróg we wsi;
- 3) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych 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 historycznej zabudowy miejscowości,
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, naczółków,
 - f) 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 elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych, typu siding jako materiały okładzinowe,

- h) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe wyłącznie na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
 - i) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;
- 4) ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wykazie zabytków:
- a) historyczny układ ruralistyczny wsi Ludów Śląski,
 - b) cmentarz katolicki,
 - c) cmentarz wiejski,
 - d) zespół dworski nr 85: pałac, budynek mieszkalno-gospodarczy I, budynek mieszkalno-gospodarczy II, spichlerz, park podworski (relikt), ogrodzenie, historyczna nawierzchnia kamienna,
 - e) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 8;
 - f) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 9,
 - g) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 9a,
 - h) zespół mieszkalny nr 13,
 - i) dom mieszkalny- obecnie biblioteka nr 22,
 - j) dom mieszkalny nr 25,
 - k) dom mieszkalny nr 26,
 - l) dom mieszkalny nr 27,
 - m) dom mieszkalny nr 28,
 - n) dom mieszkalny nr 29,
 - o) dom mieszkalny nr 31,
 - p) dom mieszkalny nr 34,
 - q) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 37: dom mieszkalny, stodoła, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II, budynek gospodarczy III,
 - r) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 38,
 - s) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 38a,
 - t) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 43,
 - u) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 44,
 - v) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 52,
 - w) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 60,
 - x) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 62,
 - y) dom mieszkalno- gospodarczy nr 69,
 - z) dom mieszkalny – obecnie sklep nr 71,
 - za) dom mieszkalny nr 74,
 - zb) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 75,
 - zc) dom mieszkalno- gospodarczy nr 78,
 - zd) stodoła przy nr 79,80,
 - ze) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 80,
 - zf) dom mieszkalny nr 81,
 - zg) dom mieszkalny nr 82,

zh) dom mieszkalny nr 84,

zi) budynek stacji transformatorowej;

5) dla obszarów i obiektów, o których mowa w pkt 4, 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) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- 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) w przypadku elewacji tynkowych należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji,
- j) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę wyłącznie przy zachowaniu pierwotnego charakteru obiektu wpisanego do wykazu zabytków oraz przy zachowaniu substancji zabytkowej,
- k) nowa zabudowa musi nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych materiałów tradycyjnych;

6) ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie 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;

7) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą cały obszar opracowania, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, wyznaczonych zgodnie z rysunkami planu, gdzie 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 ZPw, KDL, KDD, KPJ stanowią przestrzeń publiczną;
- 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,
 - 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 1R, 2R, 3R, 7R, 8R, 4ZL, 1R/ZN, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami 1P/U, 1ZPw, 1R, 2R, 3R, 7R, 8R, 9R, 10R, 1ZL, 4ZL, 1R/ZN, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rz. Małej Ślęzy - 50 m od strony odpowietrznej wału, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem występuje Specjalny Obszar Ochrony siedlisk „Ludów Śląski”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w granicach 50 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 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 pod funkcje nierolnicze i nieleśne nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN,
 - b) 1500 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U,
 - c) 2500 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW,
 - d) 1000 m² dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U,
 - e) 4000 m² dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,
 - f) 5000 m² dla terenu aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczonego symbolem P/U,
 - g) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek pod funkcje nierolnicze i nieleśne, ustala się na:
 - a) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej, oznaczonych symbolem MN,
 - b) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U,
 - c) 20 m dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW,
 - d) 20 m dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U;
 - e) 30 dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,

- f) 50 dla terenu aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczonego symbolem P/U,
 - g) 1 metr dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek pod funkcje nierolnicze i nieleśne, dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępu w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod funkcje nierolnicze i nieleśne o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż 1 m² i o szerokości frontu nie mniejszej niż 1 metr.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew;
- 2) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu 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 w liniach rozgraniczających;
- 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 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 pobierających wody podziemne, 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 obowiązują następujące ustalenia:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej,
 - b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, 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 paliwa płynne, gazowe, stałe lub alternatywne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują 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, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1R/ZN.

§ 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 zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze opracowania planu występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 276, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

§ 17. 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

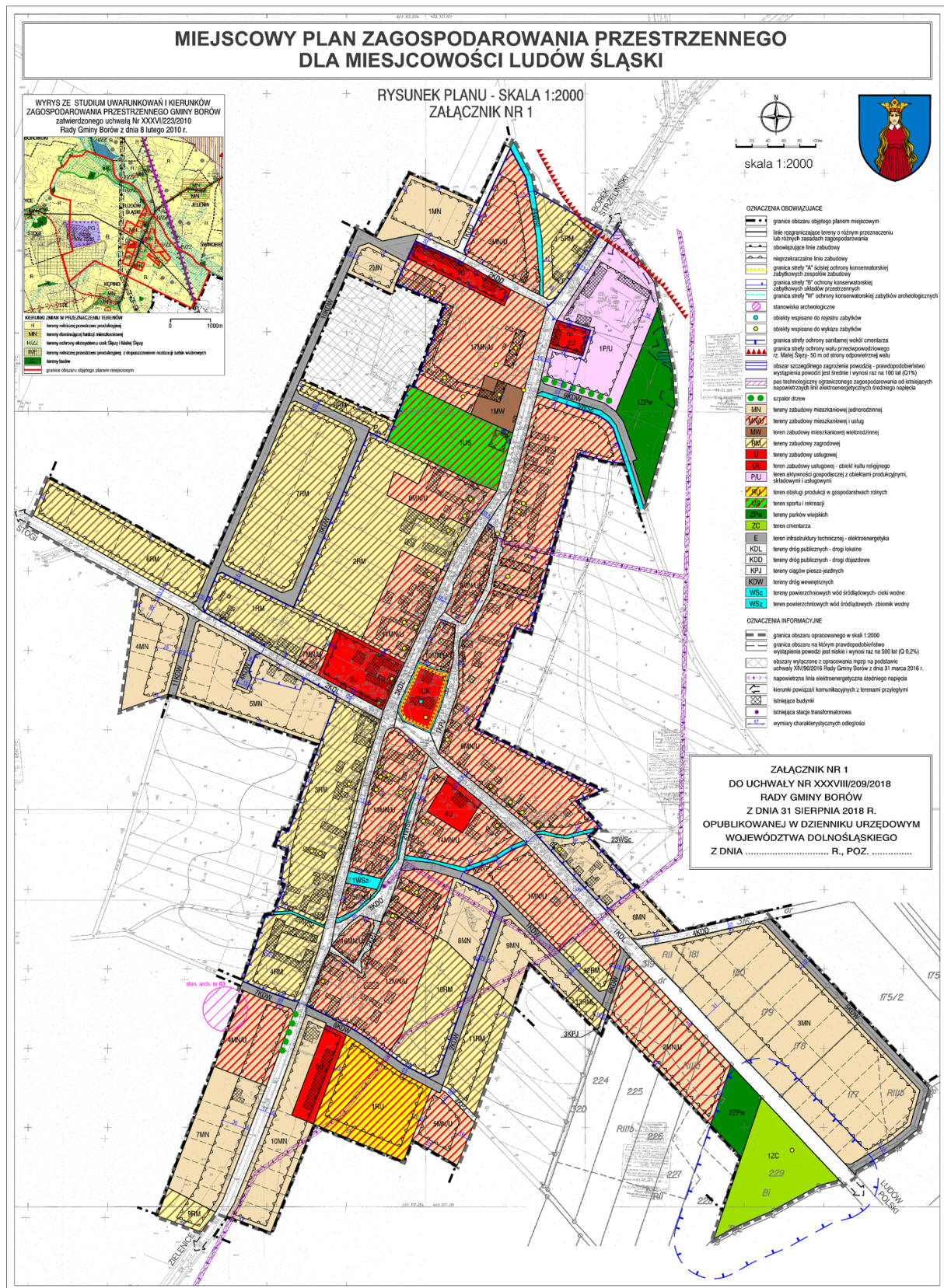
§ 18. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
G. Kosińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/209/2018 Rady Gminy Borów z dnia 31 sierpnia 2018 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/209/2018

Rady Gminy Borów

z dnia 31 sierpnia 2018 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 2017 r. poz. 1073 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) budowie i modernizacji dróg klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, 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. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/209/2018

Rady Gminy Borów

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Borów ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 23 kwietnia 2015 r. do 22 maja 2015 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło:

- 1) pismo od TAURON Dystrybucja SA, zawierające 7 uwag, z których 2 nie zostały uwzględnione w całości, a jedna częściowo,
- 2) pismo od mieszkańców miejscowości zawierające 5 uwag, z których 5 nie zostało uwzględnionych w całości.

W zakresie nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Borów uwag, Rada Gminy Borów postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Ad. Pismo nr 1.

Uwaga nr 2 z pisma nr 1.

Treść uwagi: „W planie nie zdefiniowano określenia „infrastruktura techniczna.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obowiązujące prawo definiuje to pojęcie. Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Uwaga nr 3 z pisma nr 1.

Treść uwagi: „Prosimy o ujęcie w uchwale zapisów regulujących minimalne odległości jednostek wytwórczych farm wiatrowych od istniejącej i projektowanej sieci dystrybucyjnej, zgodnie z załącznikiem nr 1.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z uwagi na jednoznacznie wskazaną w planie planowaną lokalizację turbin, ich odległość od istniejących sieci oraz zapis o planowaniu podłączenia turbin jako sieci podziemnej nie zachodzi ryzyko, aby odległości te były mniejsze niż wskazane w wytycznych. Jednocześnie zwracam uwagę, że przytoczone wytyczne nie mają charakteru obowiązującego prawa, a wytycznych wewnętrznych (Tauronu), które mogą podlegać zmianie, co w przypadku sztywnego zapisu w planie miejscowym utrudniłoby potencjalną realizację sieci przez samego operatora sieci.

Uwaga nr 4 z pisma nr 1.

Treść uwagi: „W paragrafie 7 pkt 5 lit. II należy wykreślić. Transformator jest urządzeniem służącym do zmiany napięcia przemienneego z wyższego na niższe nie posiadającym wartości historycznej, artystycznej bądź naukowej.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wykaz został sporządzony przez Wojewódzkiego Dolnośląskiego Zabytków i transformator w nim figuruje, a plan musi to uwzględniać.

Uwaga nr 6 z pisma nr 1.

Treść uwagi: „Na załączniku graficznym należy nanieść wszystkie istniejące stacje transformatorowe. Ponadto dla stacji transformatorowych należy wydzielić odpowiednio teren umożliwiający swobodny dostęp dla obsługi oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej. Wszelkie informacje dotyczące ww. linii i stacji można uzyskać w Regionie Strzelin ul. Dzierżoniowska 51.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części dotyczącej wydzielenia terenu pod nowe stacje transformatorowe.

Uzasadnienie: Lokalizacja istniejących stacji transformatorowych nie stanowi ustalenia planu miejscowego, lecz jako można dopuścić jej wskazanie jako oznaczenie informacyjne. Natomiast kwestia lokalizacji nowych stacji nie może być ustalona jednoznacznie z uwagi na trudności przewidzenia tempa i zakresu procesu inwestowania na terenie miejscowości. W związku z powyższym w planie dopuszczono lokalizację nowych stacji transformatorowych jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów innej funkcji podstawowej.

Uwaga nr 7 z pisma nr 1.

Treść uwagi: „Skablowanie lub przebudowa istniejących odcinków napowietrznej linii elektroenergetycznej będzie możliwe wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych inwestorów w porozumieniu z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci. W przypadku planowania przebudowy linii po terenach prywatnych należy w planie wyznaczyć orientacyjne trasy.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala zasad współpracy między stronami realizującymi przedsięwzięcie, jak też nie określa zasad jego finansowania.

Ad. Pismo nr 2.

Uwaga nr 1 z pisma nr 2.

Treść uwagi: „Bezpośrednio przy działkach nr 646, 131/3, 131/4 przez nas zamieszkanych i użytkowych (właściciele Jadwiga i Bogusław Łozińscy), które to działki zabudowane są domem jednorodzinnym oraz wieloletni sadem, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności usługowej, na co nie wyrażamy zgody. Projekt MPZP dla Ludowa Śląskiego zmienia strefę, na której znajduje się nasza nieruchomość z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zabudowy mieszkaniowej i usług. Dla strefy 17MN/U jako przeznaczenie podstawowe terenu przewiduje poza zabudową mieszkaniową jednorodziną – wolnostojącą, usługi wolnostojące i wbudowane. Jednocześnie projekt nie definiuje dokładnie znaczeń usług wolnostojących. Brak precyzyjnej definicji dla poszczególnych rodzajów usług dopuszczanych przez projekt w strefie 17MN/U powoduje nasz niepokój jako właścicieli i użytkowników nieduchowości znajdujących się w tej strefie, gdyż projekt tym samym dopuszcza w naszym sąsiedztwie możliwość wprowadzenia potencjalnie uciążliwych rodzajów działalności. Projekt MPZP tym samym staje się w naszej ocenie jawną legalizacją samowoli budowlanej i legalizacją obecnie prowadzonej niezgodnie z prawem działalności (hurtownia materiałów budowlanych), która aktualnie ma miejsce na działkach sąsiadujących bezpośrednio z naszą nieruchomością - działki nr 644. 124/2 i 125/1 (obecnie działka m- 645) i w związku z czym prowadzone są postępowania prokuratorskie (Prokuratura w Strzelinie) i administracyjne (w tym: Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Strzelinie. Starostwo Powiatowe W Strzelinie. Urząd Gminy w Borowie). Wnoskujemy o zachowanie obecnego przeznaczenia działek przyległych do naszej nieruchomości.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego wprowadza na terenach sąsiadujących z ww. działkami możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług wolnostojących i wbudowanych. Jednak

w zakresie działalności usługowej w projekcie planu miejscowego są zapisy, które zabezpieczają przed negatywnym oddziaływaniem usług na tereny sąsiednie. Zapis §6 pkt 1). ustala, że „prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji”;

Uwaga nr 2 z pisma nr 2.

Treść uwagi: „Bezpośrednio przy działkach nr 646, 131/3, 131/4 przez nas zamieszkanych i użytkowanych, które to działki zabudowane są domem jednorodzinnym oraz wieloletnim sadem. w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności usługowej, na co nie wyrażamy zgody. Nasze działki zawsze były użytkowane jako działki o przeznaczeniu do zamieszkiwania i upraw ogrodowych. tak jak i działki sąsiednie. W projekcie planu działki sąsiedniej W tym działki 644. 124/2 i 125/1 (obecnie działka nr 645) oznaczono symbolem 17MN/U zezwalając na prowadzenie na owych działkach działalności o charakterze usługowym. Na takie przeznaczenie przyległych działek do w/w naszej nieruchomości nie wyrażamy zgody, gdyż w znacznej mierze wpłynie to na degradację gruntu i środowiska, jak i na korzystanie z naszej nieruchomości. w tym zbioru owoców z sadu. Mając na uwadze obecne ukształtowanie i wykorzystanie terenu, wysoką klasę gruntów rolnych, nie znajduje uzasadnienia zmiana przeznaczenia działek przyległych do naszej nieruchomości w terenie wiejskim, które od zawsze były przeznaczone na zabudowę zagrodową i mieszkaniową – na tereny, gdzie możliwa będzie działalność usługowa z parkingami i infrastrukturą techniczną. Wnioskujemy o zachowanie obecnego przeznaczenia działek przyległych do naszej nieruchomości. Proponowana zmiana spowodowałaby degradację gruntów oraz umożliwi wybudowanie budynków o charakterze usługowym na gruntach rolnych wysokiej klasy i doprowadzi do degradacji naszej nieruchomości w tym wieloletnich drzew owocowych w sadzie. Działalność usługowa zawsze powoduje znaczne zanieczyszczenie środowiska, a parkingi, na wybudowanie których projekt planu zezwala na granicy z wieloletnim sadem jest to propozycja, która w oczywisty sposób wpłynie na degradację środowiska. Zwracam uwagę, iż w pobliżu działek, które zgodnie z projektem MPZP mają być pod działalność między innymi usługową jest również ciek wodny stanowiący meliorację. Z tego rowu woda spływa na pola uprawne i nasz sad, zatem prowadzenia jakiegokolwiek działalności usługowej na przyległych do naszej nieruchomości działkach jest niedopuszczalne i sprzeczne z uwarunkowaniami środowiskowymi. Nie jest możliwe w terenie rolniczym prowadzenie działalności usługowej, która by nie oddziaływała na nieruchomości sąsiednie, zanieczyszczenia zawsze będą przenikać na pobliskie pola i uprawy. Prognoza oddziaływania na środowisko (załącznik do projektu MPZP) zakazuje przedsięwzięć, z wyjątkiem celu publicznego, które mogłyby zdegradować środowisko, zatem zmiana gruntów dotychczas używanych jako działki zagrodowe i mieszkaniowe na działki, na których można prowadzić działalność usługową jest niedopuszczalne, gdyż doprowadzi do degradacji gruntów rolnych sąsiadujących. Na obszarze objętym projektem planu są bowiem bardzo żyzne grunty o wysokim wskaźniku bonitacji i dopuszczenie możliwość ich degradacji nie może mieć miejsca. Zmiany w MPZP nie mogą wpłynąć na środowisko w sposób negatywny szczególnie na terenie wiejskim i żyznych gruntów rolnych. Zmiany te nie zdają się uzasadnienia. Konieczne jest bowiem nawiązanie do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek. Inny sposób podejścia doprowadziłby do określenia parametrów, wskaźników nowej zabudowy i wykorzystania terenu w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Planowane przeznaczenie przedmiotowych działek na cele pozarolnicze (usługowe) uzyskało zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który tym samym, mając na uwadze wysoki udział gleby wysokich klas na terenie gminy, dopuścił inne niż dotychczas zagospodarowanie terenu. Jak już wspomniano, plan ogranicza możliwość generowania ponadnormatywnych uciążliwości na terenach sąsiednich i nie można domniemywać, że każda potencjalna działalność usługowa będzie takie uciążliwości generować.

Uwaga nr 3 z pisma nr 2.

Treść uwagi: „Obecnie sąsiadujące z naszą nieduchownością działki w tym działka nr 644. 124/2 i 125/1 (obecnie działka nr 645) z uwagi na uwarunkowania środowiskowe znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B, co warunkuje ich prawidłowe wykorzystanie. Zmiana planu i przesunięcie granic w zakresie terenów objętych ochroną konserwatorską bezspornie wpłynie na degradację środowiska. Gdyż wyłącza w/w obszar z szczególnej ochrony i zmienia zarówno sposób wykorzystania gurtów. Jaki współczynnik zabudowy, co leży sprzeczności z interesem wiejskiej społeczności lokalnej. Wnosimy o zachowanie obecnych granic konserwatorskiej. Nadto w odległości niespełna 50 m od w/w działek znajduje się zabudowa kościelna objęta w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej A, co uniemożliwia proponowane zmiany wykorzystania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie. Obok obiektów sakralnych, pod nadzorem konserwatora nie można zezwolić na prowadzenie działalności usługowej, gdyż sprzeczne jest to z warunkami środowiskowymi i zasadą zachowania ładu przestrzennego. Obligatoryjne jest bowiem zachowanie historycznego układu przestrzennego z uwzględnieniem dotychczasowego wykorzystania działek i obszarów”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przebieg granicy strefy B ochrony konserwatorskiej w procedowanym projekcie planu został uszczegółowiony względem obowiązującego planu miejscowego (wyznaczającego granicę w sposób ogólny) i ujednolicony z historycznym układem ruralistycznym wsi. Jednocześnie informuję, że zakres tej strefy został pozytywnie uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przedmiotowa działka 645 znajduje się zatem w większości poza granicą strefy B ochrony konserwatorskiej możliwe jest tam określenie innych parametrów kształtowania zabudowy bez uszczerbku dla ładu przestrzennego.

Uwaga nr 4 z pisma nr 2.

Treść uwagi: „Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: Wnioskujemy o:

- Obniżenie wysokości zabudowy na terenach przyległych do naszej działki w tym na działce 644, 124/2 i 125/1 (obecnie działka nr 645) do 7 metrów, co odpowiada wysokości istniejącej zabudowy jest zatem zgodne z ładem przestrzennym i odpowiada wysokości przeciętnego domu jednorodzinnego.
- Podwyższenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnego z 0,4 do obecnie istniejącej, jak i zachowanie wskaźnika zabudowy działki na obecnym poziomie.

Proponowane zmiany, bezpośrednio nawiązują do istniejącej zabudowy. Należy zauważyć, że rolą uchwalenia MPZP jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślane porządek urbanistyczny i ład przestrzenny, z zachowaniem istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu. Proponowane zmiany w zakresie wykorzystania działek sąsiadujących z naszą nieruchomością (proponowano zmianę na MN/U tereny mieszkaniowe i usług) nie mogą być wprowadzone. Grunty wysokiej klasy nie mogą być wykorzystywane na działalności o charakterze usługowym, uwarunkowania środowiskowe, nie uwzględnia obecnego przeznaczenia działek ani sąsiedztwa terenów rolnych/ogrodowych. Wprowadzenie na terenach wiejskich, rolniczych możliwości zabudowy usługowej, innej niż nieuciążliwe działalności w zakresie prowadzenia małego sklepu spożywczo-przemysłowego, czy usług kulinarnych nie znajduje uzasadnienia. Na terenach wiejskich, gdzie jest ziemia wysokiej klasy nie można budować sklepów z parkingami jest to sprzeczne z społeczno-gospodarczym wykorzystaniem nieruchomości, warunkami kulturowymi i środowiskowymi. Na terenach wiejskich, w sąsiedztwie zieleni, sadów i pól uprawnych prowadzenie działalności usługowej z parkingami narusza kompozycje – estetyczne wykorzystania nieruchomości. Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego niedopuszczalne jest lokalizowanie usług w sąsiedztwie terenów rolniczo-ogrodowych. Nadto usługi na wsi winny być lokalizowane w jednokondygnacyjnych małych budynkach lub na pierwszej kondygnacji istniejącej zabudowy. Wskazujemy, iż w Ludowie Śląskim nie brakuje usług podstawowych, mieszkańcy nie zgłaszali konieczności zurbanizowania wsi i zrównania jej z miastem. W Ludowie Śląskim nie jest uzasadnione w ogóle wydzielenie na terenach obecnie wykorzystywanych jako mieszkaniowe/zagrodowe terenów z przeznaczeniem na usługi. Wprowadzenie MPZP ma zapewnić spójność architektoniczną a nie ją zaburzać, co niniejszy projekt czyni. Lokalizowanie usług obok kościoła bezspornie koliduje z krajobrazem kulturowym obszaru.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowane obniżenie planowanej wysokości zabudowy z dziewięciu na siedem metrów nie wynika z racjonalnych przesłanek i nie ma związku z ochroną ładu przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy dla większości terenów wsi, w tym dla terenów znajdujących się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, określono na wnioskowaną przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków 9 metrów, co wynika także z analizy parametrów historycznej zabudowy, która w przypadku budynków dwukondygnacyjnych przekracza 7 metrów. Wnioskowane zachowanie obecnego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, również nie znajduje uzasadnienia jako element ochrony ładu przestrzennego. Wprowadzony w projekcie planu wymóg zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej jest wystarczający dla zachowania właściwego funkcjonowania środowiska na terenach zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie. Nadmieniam, że projekt był uzgadniany z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która nie wniosła uwag w tym zakresie uznając ten wskaźnik za wystarczający. Ponadto nie jest prawdą, że mieszkańcy nie wnioskują o dopuszczenie alternatywnego przeznaczenia na terenach zabudowanych zabudową zagrodową. Świadczy o tym liczne wnioski mieszkańców złożone w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego, o przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Dopuszczenie lokalizacji usług ma na celu umożliwienie rozwoju działalności usługowej osobom, które nie prowadzi gospodarstw rolnych, a osób takich jest coraz więcej. Dopuszczenie działalności usługowej ma więc na celu zapewnienie możliwości rozwoju działalności usługowej przez osoby, które taką działalność będą chciały podjąć. Nadmieniam, że przyjęte parametry planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie odbiegają od parametrów istniejącej zabudowy wiejskiej, stąd sugerowana kolizja nowej zabudowy usługowej z krajobrazem kulturowy nie ma uzasadnienia.

Uwaga nr 5 z pisma nr 2.

Treść uwagi: „Nadto zupełnie niezrozumiałe jest wyłączenie naszej nieruchomości z położonej w Ludowie Śląskim pod nr 23 ze strefy ochrony konserwatorskiej. Dom przez nas zamieszkiwany zawsze był w takiej strefie i na wszelkie jego zmiany i modernizacje, szczególnie, iż jest naprzeciwko kościoła (strefa ochron konserwatorskiej A) wymagane były zgody i uzgodnienia. Nadto propozycje do MPZP „szatkują” ową strefę ochrony konserwatorskiej w niezrozumiały sposób – wnosimy o zachowanie dotychczasowych uwarunkowań w zakresie ochrony konserwatorskiej.” Mając powyższe na uwadze wnosimy o objęcie naszej nieruchomości działki nr 646 ochroną konserwatorską jak dotychczas; zmianę proponowanego obszaru zaznaczonego w projekcie planu jako 17MN/U na MN/RM jak dotychczas z uwagi na argumenty wskazane powyżej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Budynek o nr 23 zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Jak wspomniano w uzasadnieniu do uwagi nr 3 obecnie procedowany projekt planu miejscowego uszczegóławia przebieg strefy „B” ochrony konserwatorskiej w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego wsi. Przebieg granicy strefy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Natomiast zmiana obecnie projektowanej funkcji terenu 17MN/U na 17MN/RM naruszałaby interes właścicieli działek wchodzących w skład ww. terenu, z których część wnioskowała o przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Strona wnosząca uwagę wyraża swoją wolę, która może być niezgodna z wolą innych właścicieli nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu i naruszać ich interesy. Ponownie nadmieniam, że dla przedmiotowego terenu Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi po zapoznaniu się ustaleniami projektu planu wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, akceptując tym samym rozwój działalności pozarolniczej - także usługowej.

2. Do wyłożonego, w dniach od 2 czerwca 2016 r. do 30 czerwca 2016 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo od TAURON Dystrybucja SA, zawierające 5 uwag (pkt 6 pisma nie stanowi uwagi do treści planu, a jedynie informację od składającego uwagę), z których 2 nie zostały uwzględnione w całości.

W zakresie nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Borów uwag, Rada Gminy Borów postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 3.

Treść uwagi: „Dla stacji transformatorowych należy wydzielić odpowiedni teren umożliwiający swobodny dostęp dla obsługi oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: W granicach obszaru objętego planem znajdują się dwie istniejące stacje transformatorowe, usytuowane w granicach (A-5KDD) lub przy granicy (A-1KPJ) dróg we władaniu gminy. Umożliwia to swobodny dostęp w celu obsługi istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. Jednocześnie, ze względu na gęste zainwestowanie wsi, w bezpośrednim sąsiedztwie omawianych stacji transformatorowych nie ma odpowiednich warunków na wydzielenie terenów z przeznaczeniem pod ich rozbudowę.

Uwaga nr 4.

Treść uwagi: „Dla zasilenia planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy w planie dodatkowo zarezerwować teren pod stację transformatorową w zachodniej części terenu oznaczonego jako 3 MN.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby wyznaczania w planie nowego terenu pod stację transformatorową, ponieważ realizacja infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych została dopuszczona na obszarze całego planu. Zasilenie w energię elektryczną nowej zabudowy powinno odbyć się w nawiązaniu do skali inwestycji realizowanych na terenie 3MN oraz na zasadzie odrębnych negocjacji z właścicielami gruntów.

3.3. Do wyłożonego, w dniach od 27 czerwca 2018 r. do 26 lipca 2018 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.