



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 lipca 2022 r.

Poz. 3716

UCHWAŁA NR XL/244/2022 RADY GMINY BORÓW

z dnia 28 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559) art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XX/147/2020 Rady Gminy Borów z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński, 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;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach działki nr 192 w obrębie 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 ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503);
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 3) 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 2022r. poz. 503);
- 4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 3) 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;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 5) 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;
- 6) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 7) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej posadowienia budowli do najwyższego punktu konstrukcyjnego budowli;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć w szczególności: usługi bezpośredniej obsługi ludności (handlu detalicznego, gastronomii, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, zegarmistrzowskie, szewskie, kaletnicze, krawieckie, kuśnierskie), usługi informatyczne, administracyjno-biurowe, projektowe, fotograficzne i poligraficzne, niepublicznej opieki zdrowotnej, usługi finansowe, doradztwo finansowe, podatkowe i prawne, obsługi rynku nieruchomości oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów, z wyłączeniem lokalizacji stacji paliw;

- 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 ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, o granicach tożsamych z granicami obszaru objętego planem, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w której 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 dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20kV tj. w odległości 7 m od osi linii, lecz nie mniej niż w pasie o szerokości wyznaczonej przez rzut skrajnych przewodów linii powiększonym o 0,3 m, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności:

- 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 terenu 1MN jako dopuszczalne poziomy hałas wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 700 m².
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 18 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 20^\circ$.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogą wewnętrzną 1KDW;
- 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) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;
 - d) 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:

- a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;
 - 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 połaci 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 500 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, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW;
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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi nieuciążliwe w lokalu użytkowym;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) zieleni urządzona.
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 = 0,60;
- 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% działki budowlanej;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 3,
 - 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 30° do 55° (nie dotyczy form wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami);
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) pokrycie dachów budynków dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej od strony ul. Strzebińskiej (drogi wojewódzkiej nr 395) przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy terenu,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi wewnętrznej 1KDW.

§ 11. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m (poszerzenie ul. Kwiatowej przebiegającej na północ od granicy terenu) – 4 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.

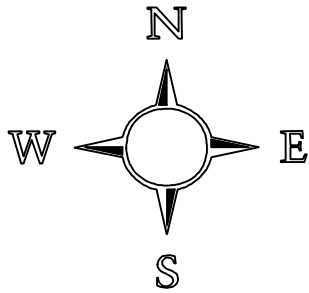
Przewodnicząca Rady Gminy:
Grażyna Kosińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI BOREK STRZELIŃSKI

RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/244/2022
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 28 CZERWCA 2022 R

skala 1:1000



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- NAZWY ULIC
- WYMIARY W METRACH
- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XX/147/2020 Z DNIA 29.10.2020 R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 2,00 ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/244/2022

Rady Gminy Borów

z dnia 28 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński 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 XL/244/2022

Rady Gminy Borów

z dnia 28 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński 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 2022 r., poz. 503).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/244/2022

Rady Gminy Borów

z dnia 28 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę