UCHWAŁA NR XXI/151/12
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 28 GRUDNIA 2012 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świnobród

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647), w związku z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), w związku z uchwałą nr XLI/255/2010 Rady Gminy Borów z dnia 21 czerwca 2010 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świnobród oraz po stwierdzeniu zgodności ze „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:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świnobród, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 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.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Świnobród w tym tereny istniejacego zainwestowania wraz z bezpośrednio przylegającymi użytkami rolnymi.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

W planie nie określa się ze względu na brak występowania lub potrzeb:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) granic obszarów rehabilitacji istniejacej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określonych na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4.
Ustalenia i oznaczenia planu

1. 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 symbolami określającymi przeznaczenie terenów;
   3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) strefa lokalizacji zieleni na funkcji podstawowej;
   5) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5.
Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa tj. zajmuje powyżej 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która zajmuje mniej niż 50 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie w co najmniej 50 % elewacji frontowej (ściany) budynku odpowiadającego podstawowemu przeznaczeniu terenu; dla budynków gospodarczych i garaży oraz wolnostojących budynków przeznaczenia uzupełniającego linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez:
   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków (ganki), pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o nie więcej niż 1,50 m,
   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o nie więcej niż 1,0 m,
   c) okapy i gzymsy o nie więcej niż 0,8 m.
7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia oraz związanymi z nimi urządzeniami; dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy przez:
   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków (ganki), pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o nie więcej niż 1,50 m,
   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o nie więcej niż 1,0 m,
   c) okapy i gzymsy o nie więcej niż 0,8 m.
8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zdefiniowaną w przepisach odrębnych prawa budowlanego;

9) drogach wewnętrznych – należy rozumieć drogi nie będące drogami publicznymi, wydzielane i utrzymywane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przez zarządcę lub właściciela terenu;
10) usługach - należy przez to rozumieć w szczególności usługi bezpośredniej obsługi ludności (np. handlu detalicznego, gastronomii, usługi fryzjerskie, zegarmistrzowskie, szewskie, kaletnicze, krawieckie, kuśnierskie), sportu i rekreacji, agroturystyki, hotelarskie (do 25 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy), usługi informatyczne, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, telekomunikacyjne i pocztowe, administracyjno-biurowe, projektowe, fotograficzne i poligraficzne, opieki zdrowotnej, usługi finansowe, doradztwo finansowe, podatkowe i prawne, obsługi rynku nieruchomości oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów, napraw wyłączeniem lokalizacji stacji paliw;
11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, w tym w szczególności: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
12) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
14) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział II
Ustalenia ogólne.

§ 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru ruralistycznego wsi Świnobród, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;
   2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
   3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
   4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;

5) w nowej zabudowie należy stosować dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym; w budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie pokryć dachówkopodobnych o kolorystyce jak na budynku mieszkalnym;
6) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
7) dopuszcza się lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
8) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
9) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

3. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
   a) dom mieszkalny, *Świnobród nr 3, ok. 1905* r.,
   b) budynek gospodarczy, *Świnobród nr 3, początek XX w.,*
   c) dom mieszkalny, *Świnobród nr 7, początek XX w*.,
   d) dom mieszkalny, *Świnobród nr 8, koniec XIX w*.,
   e) dom mieszkalny, *Świnobród nr 13, koniec XIX w*.,
   f) budynek gospodarczy, *Świnobród nr 13, koniec XIX w*.,
   g) dom mieszkalny, *Świnobród nr 19, poczatek XIX w*.,
   h) budynek gospodarczy, *Świnobród nr 19, XIX/XX w*..
2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
   a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
   b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
   c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
   d) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
   e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „*sidding*" oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej,
   f) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („*baranki*") zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp),
   g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach frontowych,

h) wpisanie do ewidencji zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów z ewidencji zabytków powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 6.

4. Stanowiska archeologiczne.
   1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące chronione stanowiska archeologiczne podlegające konserwatorskiej ochronie archeologicznej:
      a) nr *1/130/85-29 AZP – osada, kultura łużycka, KPL, chronologia: późne średniowiecze, epoka brązu halsztat C, neolit*,
      b) nr *2/131/85-29 AZP – ślady osadnictwa, osada, kultura przeworska, KPL, chronologia: późne średniowiecze, wczesne średniowiecze, pradzieje, OWR-OWL, neolit*,
      c) *4/133/85-29 AZP (bez lokalizacji) – ślady osadnictwa, kultura przeworska, chronologia: późne średniowiecze, wczesne średniowiecze, OWR-OWL, neolit*,
      d) *5/134/85-29 AZP – osada, ślad osadnictwa, chronologia: wczesne średniowiecze XI-XIII w., pradzieje*,
      e) *6/135/85-29 AZP (bez lokalizacji) – ślad osadnictwa, neolit*,
      f) *7/136/85-29 AZP (bez lokalizacji) – ślad osadnictwa, neolit*,
      g) *7/122/85-29 AZP – ślad osadnictwa, osada, chronologia: pradzieje, późne średniowiecze*.
   2) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się zakaz zalesiania chronionych stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem.

§ 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Powierzchnie wydzielanych działek:
   1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (U/M) nie mniejsze niż 1000 m^2,;
   2) w zabudowie produkcyjno-usługowej P/U nie mniejsze niż 4000 m^2.;
   3) na pozostałych terenach 4 m^2.
2. Szerokość frontów działek mierzona w linii zabudowy:
   1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN i usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej UM nie mniejsze niż 20 m.;
   2) w zabudowie produkcyjno-usługowej PU nie mniejsze niż 30 m.;
   3) na pozostałych terenach 2 m.
3. Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°.
4. Dopuszcza się wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1 i 2.
5. Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. W strefie 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności *Prawa wodnego*.
2. W oznaczonej na rysunku planu granicy terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi, odpowiadającej granicy obszaru zalewu wodą Q1% (*woda stuletnia*), istnieje możliwość powstania zagrożenia powodziowego.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
   1) na terenach oznaczonych symbolami RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
   2) na terenach oznaczonych symbolami MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) na terenach oznaczonych symbolami U/M – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
   1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
   2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
   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) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
      a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zagrodowej RM,
      b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy w zabudowie usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej U/M i zabudowie produkcyjno-usługowej P/U.
   5) ustala się minimalne parametry dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
      a) nie mniej niż 10 m szerokości w liniach rozgraniczających,
      b) nie mniej niż 5,0 m szerokości jezdni,
      c) co najmniej jednostronny chodnik,
      d) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.
2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.
4. Kanalizacja sanitarna:
   1) docelowo odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej;
   2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
5. Kanalizacja deszczowa:
   1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
   2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.
6. Elektroenergetyka:
   1) przez obszar objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV *L-403* wraz odgałęzieniami, zasilająca stacje transformatorową *R-4039;*
   2) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
   3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
   4) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy wykonywać jako kablową; sieć napowietrzną dopuszcza się na wyłącznie na terenach rolnych R.
7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej;
   2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami: odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§ 13.

1.1RM, 1.2RM, 1.3RM – tereny zabudowy zagrodowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca lub bliźniacza;
   2) usługi - powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 100 m^2 dla każdej z działek;
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 38° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, matowego;
   2) dopuszcza się stosowanie w wiatach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych o pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, matowego;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie nadziemne kondygnacje użytkowe;
   4) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz obiektów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pylących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   1) tereny położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
   2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;
   3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:
      a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG 1/2,
      b) 6 – 20 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
      c) 6 m od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego KDg.
   2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
5) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,35;
6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 14.

2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca lub bliźniacza.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) zabudowa zagrodowa;
   2) budynki i urządzenia techniczne związane z gospodarką rolną;
   3) usługi - powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 80 m^2 dla każdej z działek;
   4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
   2) spadki połaci dachowych:
      a) na terenach 2.1MN, 2.2MN, 2.4MN od 38° do 45°,
      b) na terenie 2.3MN od 35° do 45°.
   3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego, matowego;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe;
   5) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   1) tereny położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;
   2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym:
      a) 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG 1/2,
      b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2,
      c) 6 m od linii rozgraniczających dróg transportu rolnego KDg.
   2) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy - nie więcej niż 0,30;
   4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 15.

3 UP – tereny usług publicznych, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi kultury – świetlica wiejska.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) dach stromy, dwuspadowy;
   2) spadki połaci dachowych 40° - 45°;
   3) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego, matowego;
   4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynku nie może przekroczyć 6 m., lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy - nie więcej niż 0,4;
   3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni terenu.

§ 16.

4.1U/M, 4.2U/M, 4.3U/M - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, z urządzeniami towarzyszącymi.Przeznaczenie podstawowe:

   1) zabudowa usługowa, stacje paliw;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami - wolnostojąca lub bliźniacza.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe;
   2) spadki połaci dachowych od 35° do 45°;
   3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
   4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, matowego;
   5) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych lub gospodarczych nie może przekroczyć 2 nadziemnych kondygnacji użytkowych, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
   6) ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykatów betonowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
      a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG 1/2,
      b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2.
   2) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 0,40;

3) powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 17.

5.1P/U, 5.2P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:
   1) produkcja, składy, magazyny;
   2) przetwórstwo rolno-spożywcze;
   3) usługi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
   2) parkingi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) dopuszczalna geometria dachów:
      a) dachy strome,
      b) dachy płaskie.
   2) pokrycie dachów stromych dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
   3) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m., lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w tym: 6 - 20 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD 1/2;
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji portierni lub wag przy bramach wjazdowych oraz obiektów dozoru i ochrony terenu;
   3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,4;
   4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;
   5) ustala się strefę zieleni w ramach funkcji podstawowej - zieleń ta winna w co najmniej 30 % powierzchni zawierać nasadzenia wysokich drzew.

§ 18.

6.1 E, 6.2 E – tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe).

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

§ 19.

7 ZL –– teren lasów i zadrzewień.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia śródpolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające
   1) urządzenia melioracji wodnych;
   2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
   3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6 ust. 4.

§ 20.
8 ZZ - – tereny ochrony przeciwpowodziowej – wał przeciwpowodziowy.
1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 21.
9.1R, 9.2R, 9.3R, 9.4R, 9.5R, 9.6R - tereny rolne.
1. Przeznaczenie podstawowe: użytki rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające
   1) stawy rybne lub inne zbiorniki służące wyłącznie produkcji rolnej;
   2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
   3) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
   4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
   5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują warunki konserwatorskiej ochrony archeologicznej określone w § 6 ust. 4.

§ 22.
10.1WS, 10.2WS, 10.3WS, 10.4WS -– wody powierzchniowe (rowy melioracyjne).
1. dopuszcza się przejazdy mostkowe;
2. dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23.
11 KDG 1/2 - teren drogi publicznej, o parametrach drogi głównej, w ciągu *drogi wojewódzkiej nr 395*.
1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.);
   2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
   2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę chodniki.

§ 24.
12.1KDD 1/2, 12.2KDD 1/2, 12.3KDD 1/2, 12.4KDD 1/2, 12.5KDD 1/2, 12.6KDD 1/2 – tereny dróg publicznych o parametrach dróg dojazdowych.
1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
   2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

§ 25.
13.1KDg, 13.2KDg, 13.3KDg, 13.4KDg, 13.5KDg, 13.6KDg – drogi gospodarcze transportu rolnego.
1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 26.
Ustala się dla terenów objętym planem 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 20 %.

§ 27.
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 28.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXI/151/2012
Rady Gminy Borów
z dnia 28 grudnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świnobród podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647) uwagi wniesione do projektu planu rozstrzyga się w następujący sposób:

1. Wnoszący uwagę: Dariusz Nowak.
   1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 41/2, 42/2, obręb Świnobród.
   2) Symbol terenu w projekcie planu: 9.5R – tereny rolne.
   3) Treść uwagi:
      Zgodnie z art. 18 ust 1 kwestionuję ustalenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowosci Świnobród i zgłaszam uwagę w związku z nieujęciem działek 42/2 i 41/2 na cele mieszkalno-usługowe, na które złożyłem odpowiednie zgłoszenie w pismie z dnia 11.08.2010 r. do Urzędu Gminy Borów. W zwiazku z tym, że działki te nie zostały ujęte w ww planie zwracam się z prośbą o wyjaśnienie i ujęcie ww działek w planie.
   4) Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona:
      Przeznaczenie dz. 41/2 i 42/2 na cele zabudowy mieszkalno-usługowej jest niezgodne z obowiązujacym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów przyjętym przez Radę Gminy Borów uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stwierdzając jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wniosku złożonego przez Pana Dariusza Nowaka stwierdzenie takiej zgodności nie było by możliwe, a plan niezgodny ze studium zostałby skutecznie zaskarżony i uchylony przez Wojewodę Dolnośląskiego.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXI/151/2012
Rady Gminy Borów
z dnia 28 grudnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świnobród inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie sieci wodociągowej, budowie kanalizacji sanitarnej i dróg dojazdowych.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
   1) środki własne gminy;
   2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
   3) środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
   4) kredyt bankowy;
   5) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Borów.