Uchwała NR XXIX/167/2017
RADY GMINY BORÓW
z dnia 30 listopada 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów przyjętego uchwałą Nr XXXVI/223/2010 Rady Gminy Borów z dnia 8 lutego 2010 r. oraz w związku z uchwałą XXXIX/245/2010 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice, gmina Borów, 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 granicy obrębu geodezyjnego wsi Rochowice.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 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, oznaczony symbolem MN;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem MN/U;
3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/M;
5) teren drogi publicznej - droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
6) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
7) teren drogi publicznej - droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
8) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
10) teren powierzchniowej eksploatacji złóż naturalnych, oznaczony symbolem PG;
11) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz;
12) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WSc;
13) tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolem RZ;
14) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
15) teren lasu, oznaczony symbolem ZL.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
6) budynki figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
7) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
8) złoże kruszyw naturalnych „Rochowie I”;
9) złoże kruszyw naturalnych „Rochowice II”;

10) granica obszaru górniczego „Rochowice II”;
11) granica terenu górniczego „Rochowice II”;
12) stanowiska archeologiczne;
13) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4.Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które stanową obowiązujące ustalenia planu, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć 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 niniejsza 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 infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m^2, 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 obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
6) „terenie”, „jednostce elementarnej” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je 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.

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

1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
2) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
3) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **3MN/U,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zieleń urządzona,
   c) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

4) ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **4RM, 5RM, 6RM, 7RM,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej,
   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
5) ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **8U/M,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy,
   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza , zieleń urządzona,
   c) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
6) ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem **9KDZ,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza,
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
7) ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **10KDL, 11KDL,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne,
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
8) ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem **12KDD,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa,
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
9) ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **13KPJ, 14KPJ,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jezdne,
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
10) ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **15KDW**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
11) ustala się teren powierzchniowej eksploatacji złóż naturalnych, oznaczony symbolem **16PG,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenu: kopalnia kruszywa naturalnego,
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
12) ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych - zbiorniki wodne, oznaczone symbolami **17WSz, 18WSz,** gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: zbiorniki wodne-przeciwpowodziowe, zieleń;
13) ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych- cieki wodne, oznaczone symbolami **19WSc, 20WSc, 21WSc, 22WSc, 23WSc,** gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: cieki wodne, zieleń niska;
14) ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolami **24RZ, 25RZ, 26RZ,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia i obiekty służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym budynki, wiaty i silosy, tereny upraw rolnych, łąki, sady, zalesienia, stawy hodowlane,
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, drogi transportu rolnego, komunikacja wewnętrzna, rowy melioracyjne, dolesienia;
15) ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   a) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, sady, zalesienia, stawy hodowlane,
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym w przepisach odrębnych, drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, dolesienia;
16) ustala się teren lasu, oznaczony symbolem **35ZL,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu: las;
   2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, istniejące cieki wodne i rowy melioracyjne.

§ 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 budowanych budynków oraz 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;
5) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu oraz spadku, materiału i koloru pokrycia dachu,
6) ustalenia dla poszczególnych jednostek nie dotyczą obiektów historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których nakazuje się stosowanie formy i pokrycia historycznego właściwego do danego obiektu;
7) strukturę przestrzenną terenów należy kształtować z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, rzeźby terenu oraz walorów środowiska;
8) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
   a) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej i zabudowy zagrodowej 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny;
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** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe;
   a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,
   b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
   c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6,
   d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
   e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów,
   f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
   g) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°,
   h) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerni;
13) dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/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 9 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) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°,
   h) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym,
14) dla terenów oznaczonych symbolami **4RM, 5RM, 6RM, 7RM** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe;
   a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,

b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8,
d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, 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) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°,
h) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym,

15) dla terenu oznaczonego symbolem **8U/M** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6,
d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 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) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°,
h) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym, matowym,

16) dla terenu oznaczonego symbolem **9KDZ** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
17) dla terenów oznaczonych symbolami: **10KDL, 11KDL** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych,
c) w ramach terenu **10KDL** obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2 metrów;
18) dla terenu oznaczonego symbolem **12KDD** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
19) dla terenów oznaczonych symbolami **13KPJ, 14KPJ** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych;
20) dla terenu oznaczonego symbolem **15KDW** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi ustala się na 7 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni,
c) dopuszcza się zagospodarowanie drogi wewnętrznej jako ciągu pieszo-jezdnego;
21) dla terenu oznaczanego symbolem **16PG** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) zakazuje się realizacji budynków,
b) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%,
c) dopuszcza się utwardzenie terenu celem realizacji komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, placów składowych;
22) dla terenów oznaczonych symbolami **17WSz, 18WSz** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) zakazuje się realizacji budynków,
b) dopuszcza się realizacje kładek i mostków oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
23) dla terenów oznaczonych symbolami **19WSc, 20WSc, 21WSc, 22WSc, 23WSc** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
a) zakazuje się realizacji budynków,
b) dopuszcza się realizacje kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

24) dla terenów oznaczonych symbolami **24RZ, 25RZ, 26RZ** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
    a) zakazuje się realizacji budynków,
    b) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%,
    c) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
    d) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2,
    e) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
    f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem lit. g,
    g) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów;
25) dla terenów oznaczonych symbolami **27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
    a) zakazuje się realizacji zabudowy,
    b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
26) dla terenu oznaczonego symbolem **35ZL** obowiązują dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy

§ 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 MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
4) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami RM stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
5) 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 terenie jednostek MN/U, U/M obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
6) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolem MN i MN/U zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
7) na terenach jednostek elementarnych RM, U/M zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
8) po zakończeniu powierzchniowej eksploatacji złóż naturalnych na terenie oznaczonym symbolem PG, teren należy rekultywować w kierunku leśnym lub wodnym.

§ 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 „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Rochowice;
2) w strefie „B” 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 występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane są elewacje tynkowane lub ceglane,
g) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiały okładzinowe,
h) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające kompozycję wartościowych obiektów zabytkowych, należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniej przebudowie,
i) elementy zniekształcające założenie historyczne np. błędne nasadzenia zieleni należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniemu przekształceniu,
j) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
k) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe wyłącznie na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
l) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;

3) ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
a) historyczny układ ruralistyczny wsi,
b) zespół folwarczny:
- dom mieszkalny nr 10,
- budynki gospodarcze I, II, III i IV,
- stodoły I i II,
- magazyn,
c) dom mieszkalny nr 1,
d) dom mieszkalny nr 7,
e) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 13,
f) budynek gospodarczy nr 13,
g) dom mieszkalny nr 20,
h) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 20;

4) dla obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 3, 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) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę wyłącznie przy zachowaniu pierwotnego charakteru obiektu wpisanego do ewidencji zabytków oraz przy zachowaniu substancji zabytkowej,
j) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
k) istniejący obiekt po rozbudowie powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
l) na obszarze ewidencyjnym nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych,
m) należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji;

5) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z gminną ewidencją zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych- zabytków archeologicznych:

a) stan. nr 1 - numer archiwalny; obozowisko datowane na mezoilt - lokalizacja wg K. Demidziuk *Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej*, Strzelin-Wrocław 2004, s.191, poz.529, s. 335),
b) stan. nr 2 - numer archiwalny, cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej datowane na okres halsztacki, ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich, ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego- lokalizacja wg K. Demidziuk *Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej*, Strzelin-Wrocław 2004, s.191-192 , poz. 530, s.335);

7) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych- zabytków archeologicznych, 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 KDZ, KDL, KDD i KPJ stanowią przestrzenie publiczne;
2) dla terenów przestrzeni publicznych KDZ, KDL, KDD i KPJ obowiązują następujące ustalenia:
   a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
   b) dopuszcza się lokalizację zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

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

1) na obszarze objętym planem występuje teren górniczy „Rochowice II" ustanowiony w decyzji nr 18/E/2011 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 26.10.2011 r.;
2) nie wyznacza się filara ochronnego wokół złóż kruszyw naturalnych;
3) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone zalewem powodziowym;
4) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych;
5) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
   a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN,
   b) 1200 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonej symbolem MN/U,
   c) 5000 m^2 zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem U/M,
   d) 1m^2 dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
2) minimalne szerokości frontów działek, o ile jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:
   a) 20 metrów dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN,
   b) 20 metrów dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonego symbolem MN/U,
   c) 50 metrów dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego symbolem U/M,
   d) 1 metr dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.
4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż parametry określone w pkt 1 i 2;

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 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, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów w liniach rozgraniczających;
5) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających 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) 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;
5) 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;
6) 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;
7) 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;
8) 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) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
9) 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;
10) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
   a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
   b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
b) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach;

12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia końcowe

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

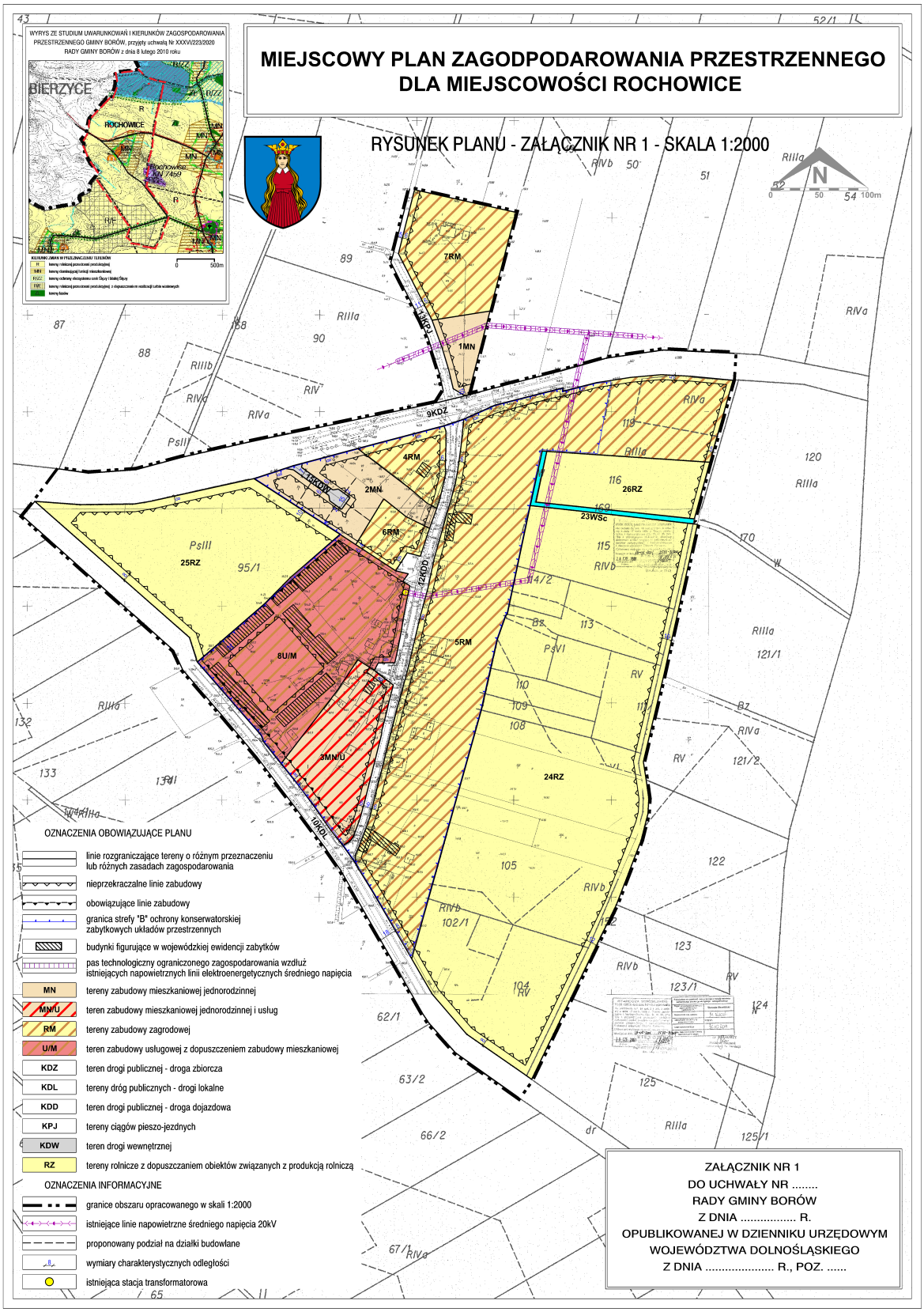
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Borów

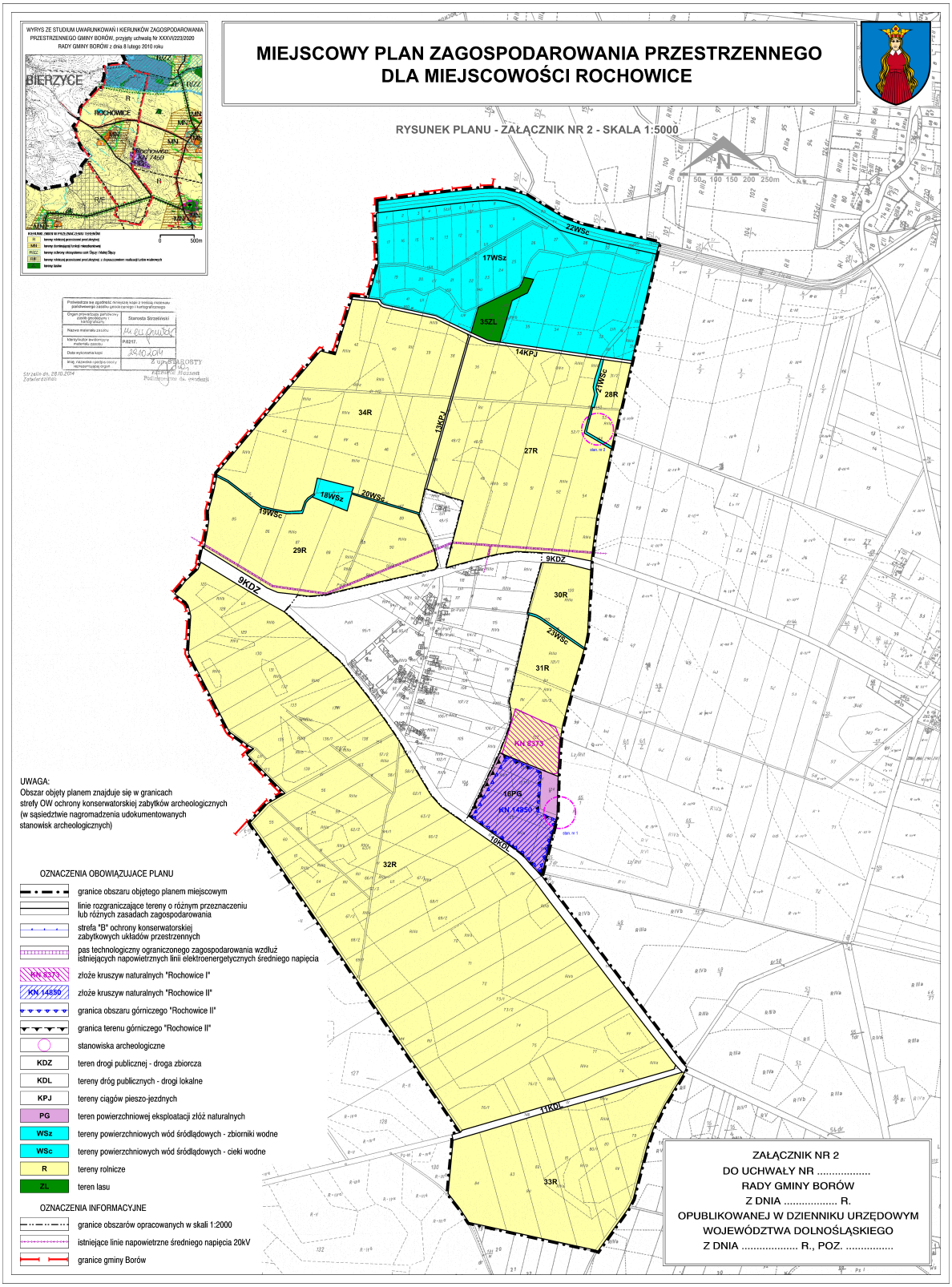
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr …./…../….
RADY GMINY BORÓW
z dnia …….
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice.

RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr …./…../….
RADY GMINY BORÓW
z dnia …….
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice.

RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr …./…../….
RADY GMINY BORÓW
z dnia …….
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice.

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
   1) budowie i modernizacji dróg klas zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD i KPJ;
   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 …./…../….
RADY GMINY BORÓW
z dnia …….
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Borów ustala, co następuje**:**

Do wyłożonego, w dniach od 2 lutego 2017 r. do 23 lutego 2017 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęło pismo z dnia 6 marca 2017 r. od TAURON Dystrybucja S.A., zawierające 3 uwagi (punkt nr 4 stanowi jedynie informację), z których pozytywnie uwzględniono jedną uwagę (uwaga zawarta w pkt 1.pisma TAURON), a dwie pozostały nieuwzględnione.

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

Uwaga nr 2

Treść uwagi:
W planie należy dopuścić możliwość przebudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych słupowych.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:
Zapisy planu dopuszczają realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze całego planu z wyłączeniem strefy „B" ochrony konserwatorskiej, gdzie wyklucza się prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych. Zapisy te wynikają z wymogów narzuconych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Uwaga nr 3

Treść uwagi:
„Wnosimy o uwzględnienie w planie poniższych zapisów dotyczących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia:
A. W obszarze planu, dla terenów, które nie dopuszczają żadnej zabudowy, ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wynikający z technicznych warunków eksploatacji linii, o maksymalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0.3 m z każdej strony, w którym w szczególności obowiązuje:
a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów,
b) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i slupów.
Ponadto każdy inny niż wymieniony powyżej sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii SN musi uwzględniać odrębne przepisy i normy oraz wymaga pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

B. W obszarze planu, dla terenów dopuszczających jakakolwiek zabudowę, a w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zapisy normy nr PN-EN 50423 oraz wymaga pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej."

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy planu uwzględniają już postulowaną szerokość pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz postulowane ograniczenia w jego zagospodarowaniu. Brak możliwości prawnych uwarunkowania możliwości zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych od pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej i powoływania się na odpłatnie dostępne normy.

Uzasadnienie do
uchwały Nr…….
Rady Gminy Borów
z dnia ……
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice.

Wójt Gminy Borów ogłosił, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), o podjęciu przez Radę Gminy Borów uchwały Nr XXXIX/245/2010 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rochowice, wyznaczając ustawowy termin na składanie wniosków do planu. Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Borów, wystąpił również do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu. Dodatkowo złożono cztery wnioski prywatne, z których dwa zostały rozpatrzone w części pozytywnie.

Po opracowaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej. Następnie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do instytucji opiniujących i uzgadniających stosownie do ustaleń art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany uzgodniony przez wszystkie instytucje. Ponowienia uzgodnienia wymagały zapisy dla terenu powierzchniowej eksploatacji złóż naturalnych (PG) z Okręgowym Urzędem Górniczym we Wrocławiu. Spośród opinii do projektu planu negatywne stanowisko w odniesieniu do lokalizacji turbin wiatrowych wydał Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

Dla części obszarów konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Po uzyskaniu wymaganych ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych opinii Dolnośląskiej Izby Rolniczej i Marszałka Województwa Dolnośląskiego wniosek przekazano do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Z wnioskowanych o zgodę na zmianę przeznaczenia 2,4118 ha Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 2,0440 ha gruntów rolnych. Nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze terenów przeznaczonych pod realizację turbiny wiatrowej. Skutkowało to koniecznością ograniczenia możliwości inwestycyjnych w odnawialne źródła energii na obszarze obrębu geodezyjnego Rochowice, co w rezultacie doprowadziło do całkowitego wyłączenia proponowanych lokalizacji turbin z projektu miejscowego planu.

W dniu 25 stycznia 2017 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2 lutego 2017 r. do 23 lutego 2017 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Borowie. W dniu 7 lutego 2017 roku została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu miejscowego planu wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi. Wójt Gminy Borów, zgodnie z rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia uwag ,uwzględnił jedną uwagę. Ze względu na to, że wprowadzone zmiany nie spowodowały naruszenia chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich nie wystąpiła konieczność ponawiania procedury planistycznej, a projekt planu miejscowego wraz z rozstrzygnięciem uwag został przedłożony na sesję Rady Gminy Borów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
  poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, uzyskanie zgód na zmianę gruntów rolniczych na cele nierolnicze oraz zachowanie istniejących lasów, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:
  poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalna Dyrekcję Ochrony Środowiska;
- walory ekonomiczne przestrzeni:
  poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji;
- prawo własności:
  poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania działek będących ich własnością oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
  poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa
- potrzeby interesu publicznego:
  poprzez dokonanie uzdolnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
  poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;
- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):
  poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określeniu zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem wiejskiego charakteru zabudowy i niskiej intensywności historycznego zainwestowania

- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez zachowanie i ochronę istniejącego ujęcia wody;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących budynków;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przygotowywana w trakcie trwania obecnej kadencji Rady Gminy i Wójta Gminy Borów. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów zostało uchwalone w 2010 r., a analizę aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych sporządzono i uchwalono w 2016 r. Plan jest zgodny z wytycznymi wynikającymi z obu dokumentów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowić będą koszt dla gminy, m.in. związane z modernizacją dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną . Wystąpią przychody związane z opłatą planistyczną, podatkami od nieruchomości i budowli oraz sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielka skalę planowanych modernizacji dróg, przewidywane wolne tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach oraz bilansowanie się planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet gminy Borów będzie nieznaczny.