UCHWAŁA NR XXIX/168/2017
RADY GMINY BORÓW

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mańczyce

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 XXXVIII/230/2014 Rady Gminy Borów z dnia 30 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mańczyce, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mańczyce, 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 Mańczyce.

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczany symbolem MW;

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

4) teren ogrodów działkowych z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolniczą, oznaczony symbolem ZD/RM;

5) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w ramach istniejącej zabudowy, oznaczone symbolem U/M;

6) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;

7) teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;

8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;

9) tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolem P/U;

10) teren drogi publicznej - droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;

11) teren drogi publicznej - droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;

12) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;

13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;

14) tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolem RZ;

15) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

16) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;

17) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;

18) teren powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem podworskim;

5) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;

6) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;

8) pałac wpisany do rejestru zabytków (Dec. 313/495/W z dnia 1 lipca 1981r.);

9) park podworski - ogród wpisany do rejestru zabytków (Dec. 314/494/W z dnia 1 lipca 1981);

10) budynki figurujące w wykazie zabytków;

11) stanowiska archeologiczne;

12) 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. 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) „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,

6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;

7) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;

8) „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;

9) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, organów bezpieczeństwa publicznego, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, placówek pocztowych, publicznych przedszkoli, publicznych domów opieki społecznej i publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych i kulturalnych.

§ 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca,

   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;

3) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **8MW,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona, garaże;

4) ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: **9RM, 10RM, 11RM** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolniczej,

   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona,

5) ustala się teren ogrodów działkowych z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolniczą oznaczony symbolem **12ZD/RM,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenu: ogrody działkowe, zabudowa zagrodowa i gospodarcza, altany działkowe, urządzenia i obiekty służące produkcji rolniczej,

   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

6) ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w ramach istniejącej zabudowy oznaczone symbolami: **13U/M, 14U/M,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy,

   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zabudowa gospodarcza, parkingi, zieleń urządzona, garaże;

7) ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **15U,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa,

   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług , zieleń urządzona,

   c) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;

8) ustala się teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **16Uk,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenu: kościół i obiekty towarzyszące, w tym plebania;

   b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

9) ustala się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami: **17US, 18US,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji;

b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, parkingi.

10) ustala się tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi oznaczone symbolami: **19P/U, 20P/U,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parkingi,

c) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów,

d) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

11) ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza oznaczony symbolem **21KDZ,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza,

b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;

12) ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna oznaczony symbolem **22KDL,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;

13) ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **23KDD, 24KDD,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: droga dojazdowa,

b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;

14) ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;

15) ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolami **29RZ, 30RZ, 31RZ, 32RZ, 33RZ,** 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;

16) ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **34R, 35R, 36R,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, zalesienia, stawy hodowlane, sady,

b) przeznaczenie uzupełniające: drogi dojazdowe do terenów rolnych, rowy melioracyjne, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

17) ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami: **37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: las,

b) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, istniejące cieki wodne i rowy melioracyjne;

18) ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych - zbiornik wodny, oznaczony symbolem **41WSz,** gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zbiornik wodny, zieleń niska;

19) ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych - ciek wodny, oznaczony symbolem **42WSc,** gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: ciek wodny, zieleń niska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązują następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;

2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;

3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez 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 oraz 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 produkcyjnej, składów i magazynów 1 stanowisko postojowe na każde 5 osób zatrudnionych;

   b) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej lub 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** 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,

   f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,

   g) dla terenów oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 6MN, 7MN** ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°,

h) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 4MN, 5MN** ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°- 45°,

i) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym, matowym,

13) dla terenu oznaczonego symbolem **8MW** 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,

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 kolorze ceglastym, matowym;

14) dla terenów oznaczonych symbolami **9RM, 10RM, 11RM** 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 0,7,

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 kolorze ceglastym, matowym;

15) dla terenu oznaczonego symbolem **12ZD/RM** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%,

b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2,

d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów,

f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną,

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 kolorze ceglastym, matowym;

16) dla terenów oznaczonych symbolami **13U/M, 14U/M** 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,

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 kolorze ceglastym, matowym;

17) dla terenu oznaczonego symbolem **15U** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%,

b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,

d) dopuszcza się 0% udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych,

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 kolorze ceglastym, matowym;

18) dla terenu oznaczonego symbolem **16Uk** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 90%,

b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,

d) dopuszcza się 0% udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych,

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 kolorze ceglastym, matowym;

19) dla terenów oznaczonych symbolami **17US, 18US** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%,

b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,4,

d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów,

f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,

g) dla terenu oznaczonego symbolem 17US ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 38°- 45°,

h) dla terenu oznaczonego symbolem 18US dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów,

i) dla terenu oznaczonego symbolem 17US ustala się pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, matowym,

j) dla terenu oznaczonego symbolem 18US w przypadku realizacji dachów o spadku powyżej 12º, pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;

k) dla terenu oznaczonego symbolem 18US w przypadku realizacji dachów o spadku poniżej 12º, dopuszcza się wszystkie rodzaje i kolory pokrycia dachów;

20) dla terenów oznaczonych symbolami **19P/U, 20P/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 20%,

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 kolorze ceglastym, matowym;

21) dla terenu oznaczonego symbolem **21KDZ** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

22) dla terenu oznaczonego symbolem **22KDL** 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;

23) dla terenów oznaczonych symbolami **23KDD, 24KDD** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

24) dla terenów oznaczonych symbolami **25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 25KDW ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 26KDW, 27KDW ustala się na 10m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 28KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się zagospodarowanie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo jezdnych;

25) dla terenów oznaczonych symbolami **29RZ, 30RZ, 31RZ, 32RZ, 33RZ** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%,

b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0;

c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1,

d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem lit. f,

f) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów;

26) dla terenów oznaczonych symbolami: **34R, 35R, 36R** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy;

27) dla terenów oznaczonych symbolami: **37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy;

28) dla terenu oznaczonego symbolem **41WSz** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) dopuszcza się realizacje kładek i mostków oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

29) dla terenu oznaczonego symbolem **42WSc** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) dopuszcza się realizacje kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) prowadzona działalność oraz funkcjonowanie obiektów i urządzeń nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych, także w granicach terenu inwestycji;

2) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

3) teren jednostki elementarnej oznaczonej symbolem MW stanowi podlegający ochronie akustycznej tereny przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

4) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami RM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

5) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami US stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

6) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach jednostek elementarnych ZD/RM, U, Uk, U/M, P/U obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

7) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: MN, MW, Uk, US, ZD/RM zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

8) na terenach jednostek elementarnych RM, U, U/M, P/U zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem podworskim ,w której skład wchodzi pałac wpisany do rejestru zabytków (Dec. 313/495/W z dnia 1 lipca 1981r.) oraz park podworski - ogród wpisany do rejestru zabytków (Dec. 314/494/W z dnia 1 lipca 1981) i gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) rejestracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,

b) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych i dworskich możliwa jest w miejscu nieistniających historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,

c) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),

d) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

e) zakaz budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego, z zastrzeżeniem określonym w lit. f,

f) dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,

g) zakaz urządzenia złomowisk i składowisk,

h) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół dworsko-folwarczny,

i) zakaz dalszych podziałów zespołów,

j) należy usunąć elementy wtóre, dysharmonijne, a obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przewróceniem historycznej bryły i elewacji,

k) napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte, przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych linii projektować jako kablowe wziemne,

l) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),

m) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,

n) należy dążyć do odtwarzania zniszczonych elementów historycznych zespołów ruralistycznych,

o) należy dostosować nowa zabudowę do historycznej, kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, propozycji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,

p) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowalnych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje – dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,

q) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),

r) należy likwidować obiekty tymczasowe,

s) w przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

2) dla parku podworskiego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują dodatkowo następujące wymogi:

a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,

b) obszar winien zostać założeniem zielonym,

c) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości oraz wznoszenia nowych zabudowań,

d) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

e) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie, m. in. komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni;

3) ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej dla zabytkowych układów przestrzennych, historycznego układu ruralistycznego wsi Mańczyce oraz terenów przewidzianych pod nową zabudowę, a usytuowanych wzdłuż głównych dróg we wsi;

4) w strefie „B" obowiązują następujące ustalenia:

a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,

b) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,

c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudowa, przebudów obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),

d) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania , skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

e) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

f) budynki murowane,

g) 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 elewacje tynkowane lub ceglane,

h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,

i) w przypadku elewacji tynkowych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych, piasków, beżu,

j) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,

k) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

l) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,

m) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,

n) zakaz stosowania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach),

o) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;

5) ustala się ochronę obszarów i budynków ujętych w wykazie zabytków:

a) historyczny układ ruralistyczny wsi Mańczyce,

b) budynek mieszkalny (rządcówka) nr 14,

c) budynek mieszkalny (oficyna I) nr 15,

d) budynek mieszkalny (oficyna II) nr 9,

e) oranżeria przy pałacu,

f) budynek mieszkalny (dom ogrodnika) nr 11,

g) budynek gospodarczy – skład,

h) budynek gospodarczy – stajnia,

i) budynek gospodarczy – stodoła,

j) budynek gospodarczy – budynek gospodarczy I,

k) budynek gospodarczy – budynek gospodarczy II,

l) budynek gospodarczy – przy bramie wjazdowej,

m) budynek gospodarczy – obora,

n) budynek gospodarczy – spichlerz,

o) budynek przemysłowy – gorzelnia,

p) budynek przemysłowy – komin,

q) świetlica wiejska (była szkoła);

6) dla obszarów i budynków, o których mowa w pkt 5, obowiązują następujące ustalenia:

a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowalne,

b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać- lub odtworzyć- oryginalną stolarkę okien i drzwi,

d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub rynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siging”,

f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),

g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

h) prowadzenie wszelkich prac budowalnych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich;

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

8) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych- zabytków archeologicznych:

a) stan. arch. nr 366– cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej datowane na okres halsztacki, MA O.MW:DzDN-AN, sygn.. MA/A/114, s. 45 – lokalizacja wg K. Demidziuk Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej, Strzelin-Wrocław 2004, s. 144, poz. 366, s.335,

b) stan. arch. nr 446 - cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej datowane na epokę brązu i okres halsztacki – APW:WSPŚ, sygn.. 769, s.168 – lokalizacja wg Demidziuk Archiwalia do archeologii Ziemi Strzelińskiej Strzelin-Wrocław 2004, s. 144, poz. 366, s.336;

9) 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 stanowią przestrzenie publiczne;

2) dla dróg publicznych KDZ, KDL, KDD 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 nie występują strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody pitnej;

2) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone zalewem powodziowym;

3) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości 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 wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW,

c) 1000 m^2 dla zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem U,

d) 2000 m^2 dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w ramach istniejącej zabudowy, oznaczonej symbolem U/M,

e) 3000 m^2 dla terenów aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczonych symbolem P/U,

f) 1 m^2 dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

2) minimalne szerokości frontów działek budowlanych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:

a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN,

b) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW,

c) 20 m dla zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U,

d) 50 m dla terenów aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi oznaczonych symbolem P/U,

e) 1 m 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 zasadach 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) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) 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;

4) 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;

5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:

   c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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;

7) 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;

8) 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 nie przekraczającej 100kW;

9) 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;

10) 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;

11) 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 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

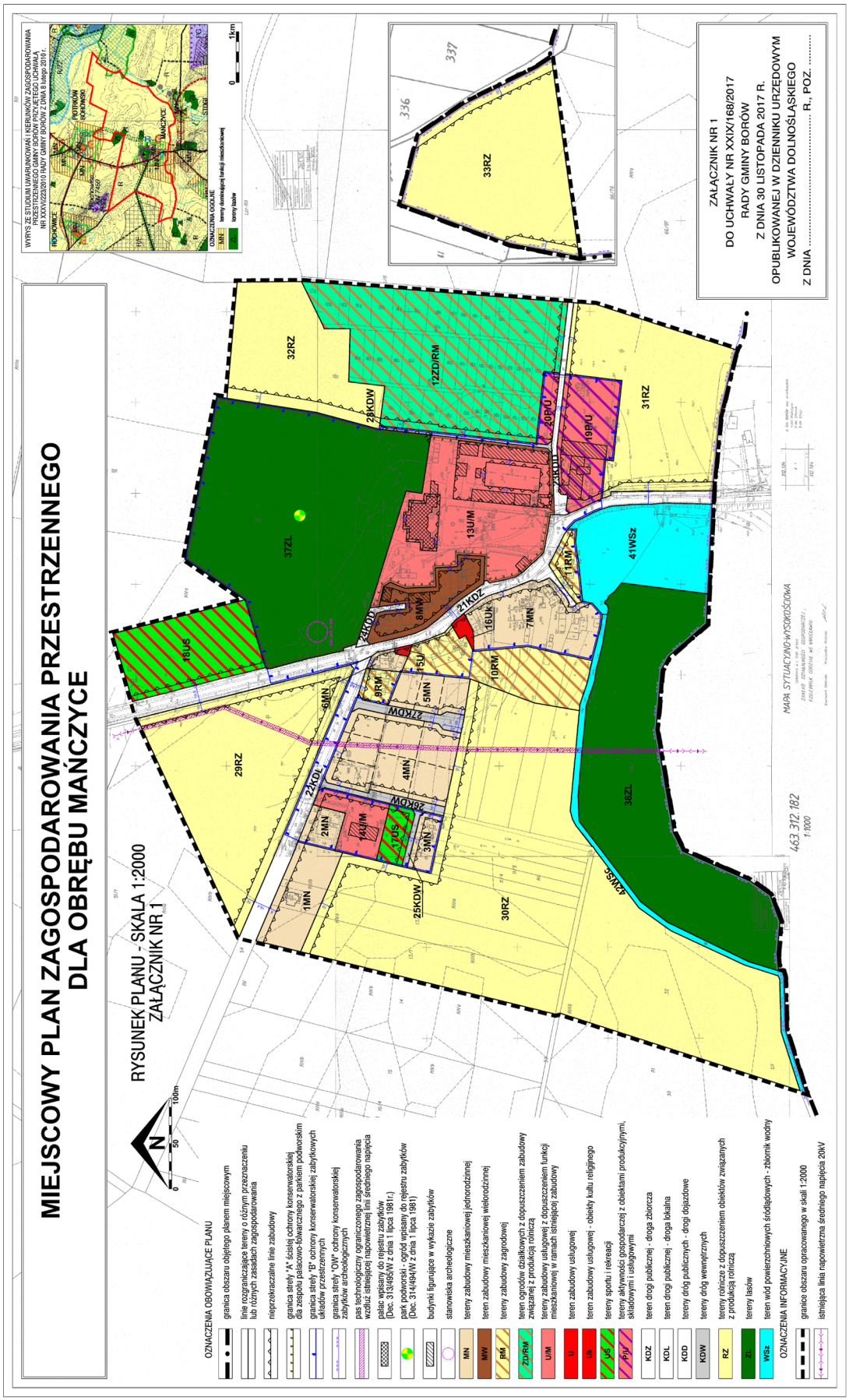
Przewodnicząca Rady Gminy
Borów

Grażyna Kosińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/168/2017

Rady Gminy Borów

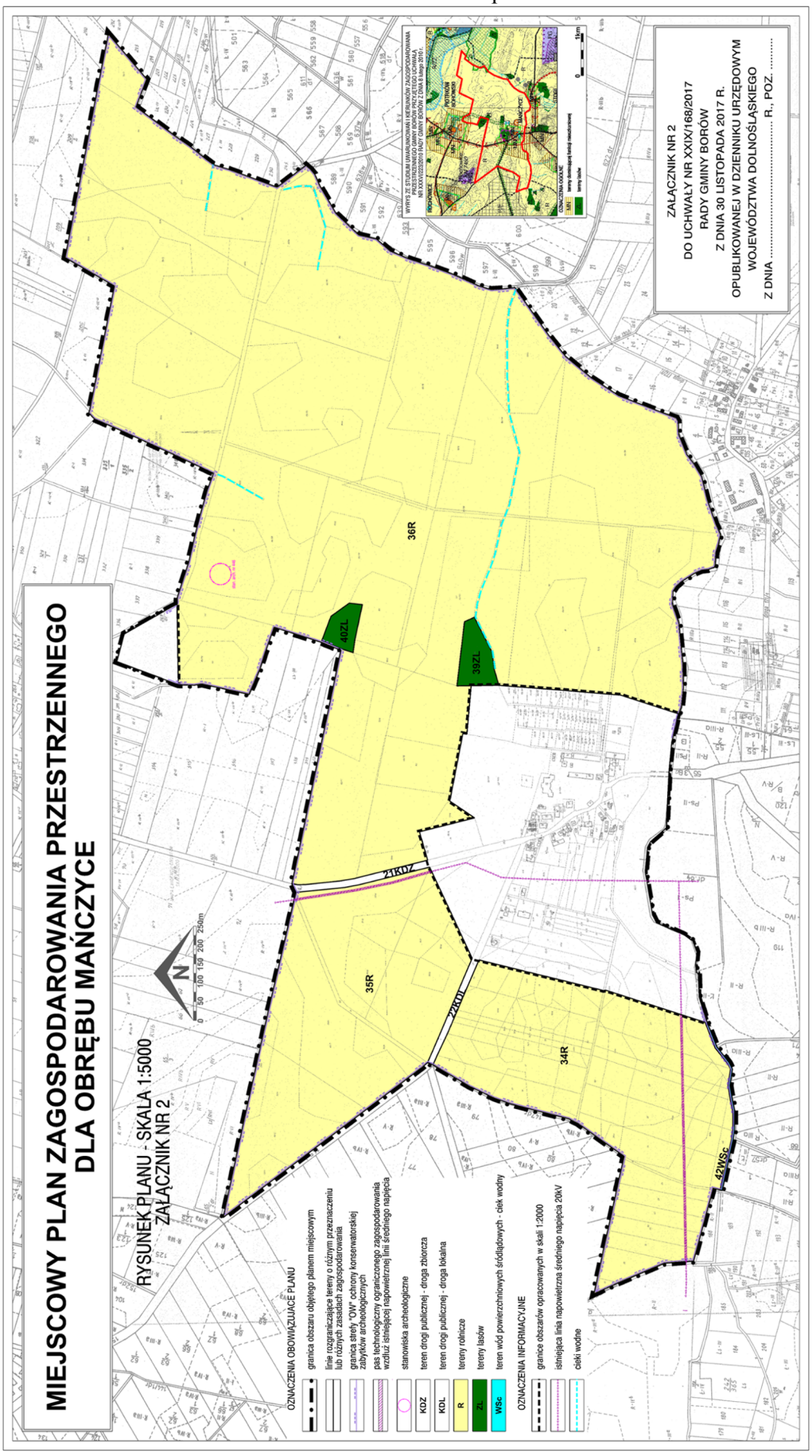
z dnia 30 listopada 2017 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/168/2017

Rady Gminy Borów

z dnia 30 listopada 2017 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/168/2017

Rady Gminy Borów

z dnia 30 listopada 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 obrębu Mańczyce, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) budowie i modernizacji drogi klasy zbiorczej, klasy lokalnej, a także dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD;

2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Borów

Grażyna Kosińska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/168/2017

Rady Gminy Borów

z dnia 30 listopada 2017 r.

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 16 czerwca 2017 r. do 7 lipca 2017 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mańczyce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo z dnia 21 lipca 2017 r. od TAURON Dystrybucja S.A., zawierające odwołanie do pisma nr TD/OWR/2016-08-10/0000001 z dnia 10 sierpnia 2016 r. Pismo to zawiera 6 punktów, 5 z nich można potraktować jako uwagi (punkt 6 stanowi jedynie informację) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie uwagi nie zostały uwzględnione.

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

Uwaga nr 1

Treść uwagi:

Prosimy o naniesienie na załączniku graficznym do projektu mpzp wszystkich istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Mapa z przebiegiem sieci SN stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Korekta przebiegu wszystkich istniejących linii napowietrznych średniego napięcia, zgodnie z wytycznymi TAURON Dystrybucja S. A., na załącznikach graficznych projektu planu została dokonana przed wyłożeniem projektu miejscowego planu do publicznego wglądu. Nie dostrzega się dodatkowych przesłanek przemawiających za modyfikacją zapisów planu w tym zakresie.

Uwaga nr 2

Treść uwagi:

Jako OSD stosujemy do budowy standardowe dostępne na rynku urządzenia elektroenergetyczne tj. stacje transformatorowe, zestawy złączowe itp. W związku z powyższym zapis „elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego” *może spowodować brak możliwości budowy, rozbudowy oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych. Wprowadzenie ww. zapisów w planie w skrajnych przypadkach może skutkować brakiem możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną.*

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapis ten wynika z wymogów narzuconych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu i dotyczy wyłącznie obszaru w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej. W celu ochrony historycznego krajobrazu kulturowego wsi Mańczyce zachowanie tego ustalenia jest zasadne.

Uwaga nr 3

Treść uwagi:

W paragrafie 8 ust. 1 lit. k proponujemy wykreślić zwrot „wziemne”.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Usunięcie zwrotu „wzniemne” spowoduje rozszerzenie możliwości realizacji urządzeń infrastruktury technicznej o napowietrzne linie elektroenergetyczne, co nie jest intencją gminy oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Zespół pałacowo-folwarcznego z parkiem podworskim i ogrodem we wsi Mańczyce jest szczególnym elementem lokalnego dziedzictwa kulturowego. Jego ochrona, także poprzez zapewnienie odpowiedniej ekspozycji wykluczającej występowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, jest kluczowa z punktu widzenia ochrony zespołów wpisanych do rejestru zabytków.

Uwaga nr 4

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 stref „A” i „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 5

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 słupów.*

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 jakąkolwiek 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:

Korekta szerokości pasów technologicznych ograniczonego zagospodarowania linii napowietrznych średniego napięcia została dokonana przed wyłożeniem projektu miejscowego planu do publicznego wglądu. Zapisy planu uwzględniają postulowaną szerokość (2,5 m od osi) pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz ograniczenia w jego zagospodarowaniu, a także konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych. Plan miejscowy nie może zawierać wymogu uzyskania pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej oraz odwoływać się do zapisów odpłatnie dostępnych norm, stąd nie wprowadzono takich warunków do jego treści.

Przewodnicząca Rady Gminy
Borów

Grażyna Kosińska

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXIX/168/2017

Rady Gminy Borów

z dnia 30 listopada 2017 r.

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 XXXVII/230/2014 Rady Gminy Borów z dnia 30 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mańczyce, 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 pięć wniosków prywatnych, z których dwa zostały rozpatrzone w całości pozytywnie, a jeden w części.

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 pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

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. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze wszystkich wnioskowanych 4,6207 ha gruntów rolnych.

W dniu 7 czerwca 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 16 czerwca 2017 r. do 7 lipca 2017 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Borowie. W dniu 27 czerwca 2017 r. roku została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu miejscowego planu wpłynęło jedno pismo powołujące się na uwagi z etapu opiniowania projektu planu. Wójt Gminy Borów, zgodnie z rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia uwag ,nie uwzględnił omawianych uwag. 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 odpowiednie wymogi wynikające 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 wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę - z wodociągu;

·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 przeznaczenie pod zabudowę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych (w tym istniejących dróg) oraz 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 istniejących dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną . Wystąpią przychody związane z opłatą planistyczną i podatkami od nieruchomości. Z uwagi na niewielka skalę zamierzeń infrastrukturalnych, przewidywane wolne tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach oraz bilansowanie się planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet gminy Borów będzie nieznaczny.