DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 stycznia 2019 r.

Poz. 294

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2019-01-11 14:02:30

UCHWAŁA NR IV/22/2018
RADY GMINY BORÓW

z dnia 31 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Brzoza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) 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 nr XVIII/135/2012 Rady Gminy Borów z dnia 30 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Brzoza, **Rada Gminy Borów uchwala, co następuje**:

Rozdział 1.
Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Brzoza, 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 części obrębu geodezyjnego wsi Brzoza.

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;

3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

5) teren parku wiejskiego, oznaczony symbolem ZPw;

6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WS;

7) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;

8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

9) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem KDG;

10) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;

11) teren drogi publicznej - droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;

12) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDtr;

13) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;

14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym - obszar strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy "OW" równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych);

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 wykazie zabytków;

7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);

9) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rz. Ślęzy - 50 m od stopy wału;

10) szpaler drzew;

11) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii wysokiego napięcia;

12) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia;

13) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającym 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, przynajmniej na 70% swojej długości. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące 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;

6) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, 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” – 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, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;

2) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

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

   b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;

3) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

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

   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona;

4) ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **10US,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

   a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji,

   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, parkingi;

5) ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

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

   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;

6) ustala się teren parku wiejskiego, oznaczony symbolem **27ZPw,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni urządzonej - park wiejski,

b) przeznaczenie uzupełniające: niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, ciągi piesze;

7) ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych - cieki wodne, oznaczone symbolami **28WS, 29WS, 30WS, 31WS, 32WS, 33WS, 34WS, 35WS**, gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: cieki wodne, zieleń niska.

8) ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

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

b) przeznaczenie uzupełniające: drogi dojazdowe prowadzące do gruntów rolnych, rowy melioracyjne, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne;

9) ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL, 47ZL, 48ZL,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy,

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

10) ustala się teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem **49KDG,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga główna,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

11) ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **50KDL, 51KDL,** gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: droga lokalna,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

12) ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem **52KDD**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

13) ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **53KDtr, 54KDtr, 55KDtr, 56KDtr, 57KDtr, 58KDtr, 59KDtr, 60KDtr, 61KDtr**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń;

14) ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **62KPJ**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo – jezdny,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

15) ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem **63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) przeznaczenie podstawowe terenów: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

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

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

2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne lub obowiązujące 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 działek budowlanych, pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;

5) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej formy oraz spadku dachu, materiału i koloru pokrycia dachu,

6) ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych nie dotyczą istniejących obiektów, które posiadają inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne, oraz dla których nakazuje się stosowanie formy i pokrycie historycznego, właściwego dla 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 jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,

   c) w przypadku terenu sportu i rekreacji 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji;

9) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz jako 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** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe;

   a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%,

   b) minimalną intensywność zabudowy 0,01;

   c) maksymalną intensywność zabudowy 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 lub ich części położonych w graniach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym,

h) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym,

i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

13) dla terenów oznaczonych symbolami **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe;

a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,

b) minimalną intensywność zabudowy 0,01;

c) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;

d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów,

f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,

g) dla terenów lub ich części położonych w graniach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym,

h) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej w przypadku budynków mieszkalnych ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°- 45°, a pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym,

i) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej w przypadku pozostałych budynków dopuszcza się realizację wszystkich typów dachów o dowolnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

14) dla terenu oznaczonego symbolem **10US** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

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

b) minimalną intensywność zabudowy 0,01;

c) maksymalną intensywność zabudowy 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) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;

h) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°;

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

15) dla terenów oznaczonych symbolami **11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,

b) minimalną intensywność zabudowy 0,01;

c) maksymalną intensywność zabudowy 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) dla terenów lub ich części położonych w graniach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej, w kolorze ceglastym, matowym;

h) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym,

i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

16) dla terenu oznaczonego symbolem **27ZPw** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) zakazuje się realizacji budynków,

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

17) dla terenów oznaczonych symbolami **28WS, 29WS, 30WS, 31WS, 32WS, 33WS, 34WS, 35WS** 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;

18) dla terenów oznaczonych symbolami **36R, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych w zakresie określonym w przepisach odrębnych;

19) dla terenów oznaczonych symbolami **42ZL, 43ZL, 44ZL, 45ZL, 46ZL, 47ZL, 48ZL** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

20) dla terenu oznaczonego symbolem **49KDG** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

21) dla terenów oznaczonych symbolami **50KDL, 51KDL** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych;

22) dla terenu oznaczonego symbolem **52KDD** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych;

23) dla terenów oznaczonych symbolami **53KDtr, 54KDtr, 55KDtr, 56KDtr, 57KDtr, 58KDtr, 59KDtr, 60KDtr, 61KDtr** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **56KDtr, 57KDtr** ustala się na 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **53KDtr, 54KDtr, 55KDtr, 58KDtr, 59KDtr** ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **60KDtr** ustala się na 8 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

d) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **61KDtr** ustala się na 6 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

24) dla terenu oznaczonego symbolem **62KPJ** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

25) dla terenów oznaczonych symbolami **63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

a) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **63KDW, 64KDW, 65KDW** ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **66KDW** ustala się na 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

§ 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 obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

3) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

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

6) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN, MN/U, US i ZPw zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

7) na terenach jednostek elementarnych RM zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

8) na wyznaczonych na rysunkach planu terenach należy wprowadzić szpalery drzew.

§ 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 zabytkowych układów przestrzennych, historycznego układu ruralistycznego wsi Brzoza;

2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obowiązują następujące ustalenia:

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

   b) 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),

   c) 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,

   d) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy historycznej figurującej w ewidencji zabytków,

   e) dopuszcza się wyłącznie budynki murowane,

   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 elewacje tynkowane lub ceglane,

   g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu „siding” jako materiałów okładzinowych,

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

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

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

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

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

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

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

3) ustala się ochronę obszaru i budynków figurujących w wykazie zabytków:

   a) historyczny układ ruralistyczny wsi Brzoza, równoznaczny ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,

   b) szkoła – obecnie dom mieszkalny,

   c) budynek mieszkalny nr 5,

   d) budynek mieszkalny nr 9,

   e) budynek gospodarczy nr 9;

   f) budynek mieszkalno-gospodarczy nr 18,

   g) budynek gospodarczy nr 18;

4) dla budynków i obszaru, o których mowa w pkt 3, 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;

5) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie 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 KDG, KDL, KDD stanowią przestrzenie publiczne;

2) dla terenów przestrzeni publicznych KDG, 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 występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:

a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami **21RM, 36R, 46R, 37R, 38R, 39R, 51KDL** prawdopodobieństwo ryzyka $Q_{10\%}$ i $Q_{1\%}$,

b) granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$), na terenach oznaczonych symbolami **18RM, 21RM, 36R, 37R, 38R, 39R, 51KDL, 56KDtr,**

c) granic obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, na terenach oznaczonych symbolami **21RM, 36R, 37R, 38R, 39R, 51KDL**;

2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ($Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$) obowiązuje zakaz zabudowy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) w pasie 50 metrów od istniejących wałów przeciwpowodziowych rz. Ślęzy obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

4) na obszarze objętym planem nie występują:

a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

b) tereny górnicze,

c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) z uwagi na brak terenów i obszarów wymienionych w pkt 4 w planie nie ustala się ich granic.

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

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

   a) 1000 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN,

   b) 1000 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem MN/U,

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

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

   a) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN,

   b) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem MN/U,

   c) 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 lit. c oraz pkt 2 lit. c.

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

1) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew;

2) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;

2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;

5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, transportu rolnego i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

   a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;

7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:

   a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

   b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia;

   a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

   b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

   a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,

   b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;

11) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:

   a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną,

   b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

12) 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;

13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 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.

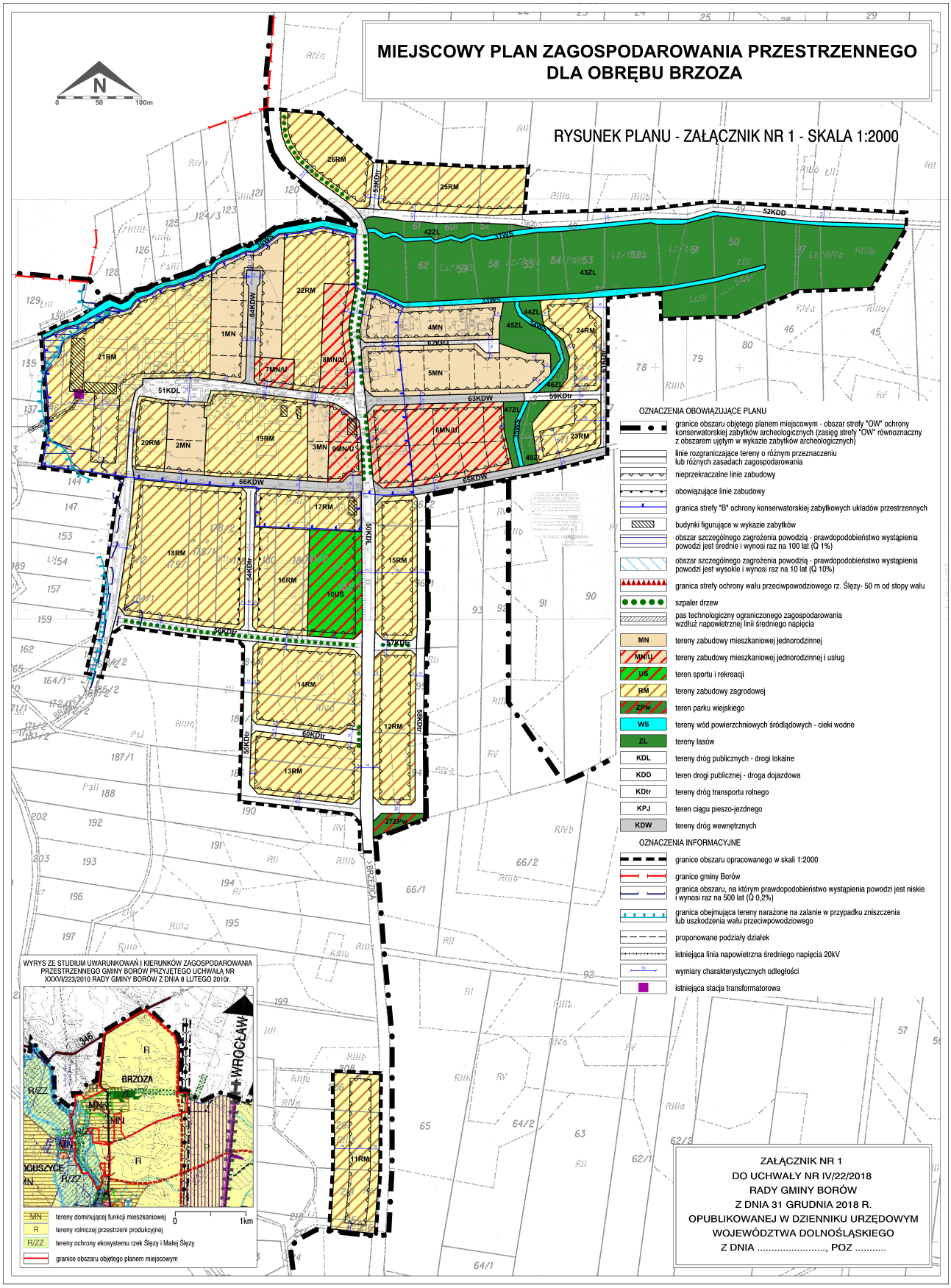
Rozdział 2.
Ustalenia końcowe

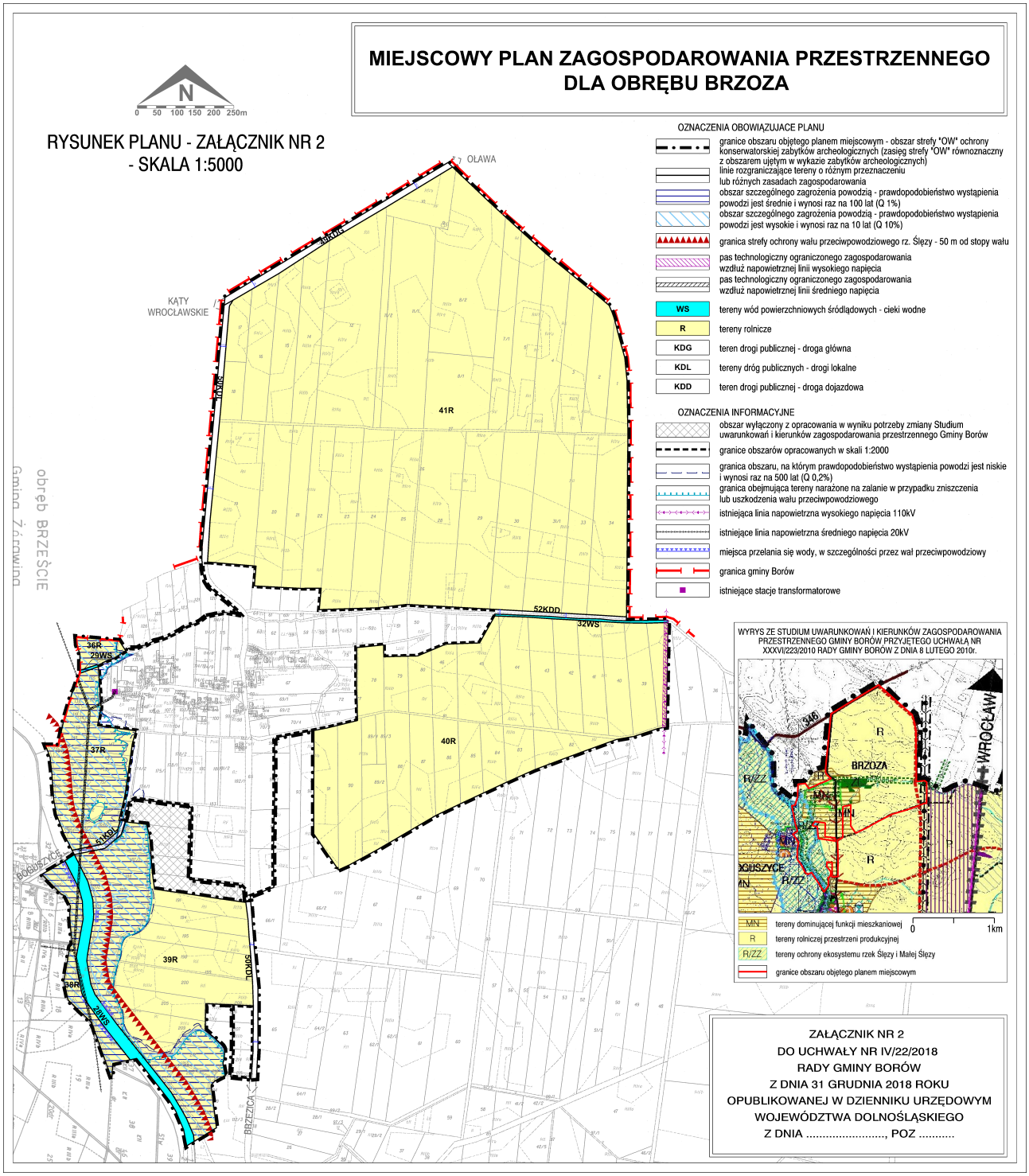
§ 17. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 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:
G. Kosińska


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BRZOZA
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 - SKALA 1:2000
N
0 50 100m
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU
granice obszaru objętego planem miejscowym - obszar strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy "OW" równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych)
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
obowiązujące linie zabudowy
granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
budynki figurujące w wykazie zabytków
obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rz. Ślęzy- 50 m od stopy wału
szpaler drzew
pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
US teren sportu i rekreacji
RM tereny zabudowy zagrodowej
ZPw teren parku wiejskiego
WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych - cieki wodne
ZL tereny lasów
KDL tereny dróg publicznych - drogi lokalne
KDD teren drogi publicznej - droga dojazdowa
KDtr tereny dróg transportu rolnego
KPJ teren ciągu pieszo-jezdnego
KDW tereny dróg wewnętrznych
OZNACZENIA INFORMACYJNE
granice obszaru opracowanego w skali 1:2000
granice gminy Borów
granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
granica obejmująca tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
proponowane podziały działek
istniejąca linia napowietrzna średniego napięcia 20kV
wymiary charakterystycznych odległości
istniejąca stacja transformatorowa
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/223/2010 RADY GMINY BORÓW Z DNIA 8 LUTEGO 2010r.
BRZOZA
WROCŁAW
MN tereny dominującej funkcji mieszkaniowej
R tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
R/ZZ tereny ochrony ekosystemu rzek Ślęzy i Małej Ślęzy
granice obszaru objętego planem miejscowym
0 1km
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IV/22/2018
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 31 GRUDNIA 2018 R.
OPUBLIKOWANEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA ....., POZ .....


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU BRZOZA
N
0 50 100 150 200 250m
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 2
- SKALA 1:5000
OŁAWA
KĄTY WROCŁAWSKIE
BRZEŚCIE
BRZEZICA
BRZOZA
WROCŁAW
41R
40R
39R
36R
37R
38R
29WS
32WS
28WS
52KDD
51KDL
50KDL
OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE PLANU
granice obszaru objętego planem miejscowym - obszar strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy "OW" równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych)
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rz. Ślęzy - 50 m od stopy wału
pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii wysokiego napięcia
pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia
WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych - cieki wodne
R tereny rolnicze
KDG teren drogi publicznej - droga główna
KDL tereny dróg publicznych - drogi lokalne
KDD teren drogi publicznej - droga dojazdowa
OZNACZENIA INFORMACYJNE
obszar wyłączony z opracowania w wyniku potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów
granice obszarów opracowanych w skali 1:2000
granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
granica obejmująca tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
istniejąca linia napowietrzna wysokiego napięcia 110kV
istniejące linia napowietrzna średniego napięcia 20kV
miejsca przelania się wody, w szczególności przez wał przeciwpowodziowy
granica gminy Borów
istniejące stacje transformatorowe
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/223/2010 RADY GMINY BORÓW Z DNIA 8 LUTEGO 2010r.
MN tereny dominującej funkcji mieszkaniowej
R tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
R/ZZ tereny ochrony ekosystemu rzek Ślęzy i Małej Ślęzy
granice obszaru objętego planem miejscowym
0 1km
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR IV/22/2018
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU
OPUBLIKOWANEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA ....., POZ .....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/22/2018

Rady Gminy Borów

z dnia 31 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

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

1) modernizacji dróg klasy lokalnej, a także budowy i modernizacji dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/22/2018

Rady Gminy Borów

z dnia 31 grudnia 2018 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Borów ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 26 stycznia 2017 r. do 16 lutego 2017 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Brzoza, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły:
   1) pismo od TAURON Dystrybucja SA, zawierające 5 uwag, z których 3 nie zostały uwzględnione;
   2) pismo od mieszkańca miejscowości Brzoza zawierające 1 uwagę, rozpatrzoną pozytywnie.

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

Ad. Pismo nr 1.

Uwaga nr 3 z pisma nr 1.
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 4 z pisma nr 1.
Treść uwagi:
„Jako OSD stosujemy do budowy standardowe dostępne na rynku urządzenia elektroenergetyczne tj. stacje transformatorowe, zestawy złączowe itp. W związku z powyższym zapis § 8 ust. 2 lit. s może spowodować brak możliwości budowy, rozbudowy oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych. Wprowadzenie ww. zapisów w pianie 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 Brzoza zachowanie tego ustalenia jest zasadne.

Uwaga nr 5 z pisma nr 1.
Treść uwagi:
„Wnosimy o uwzględnienie w planie poniższych zapisów dotyczących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia:
I. Dla napowietrznych linii 110 kV:
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 5 metrów od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 1 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 110 kV 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 obowiązujące przepisy, w szczególności zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. (Dz.U. 2003 nr 192 poz. 1883), oraz wymaga pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.
II. Dla sieci napowietrznej SN:
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 od napowietrznych linii elektroenergetycznych 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.

2. Do wyłożonego, w dniach od 21 grudnia 2017 r. do 19 stycznia 2018 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Brzoza, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.
3. Do wyłożonego, w dniach od 19 września 2018 r. do 10 października 2018 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Brzoza, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo od TAURON Dystrybucja SA, zawierające 4 uwagi, z których 3 nie zostały uwzględnione.

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:
„Jako OSD stosujemy do budowy standardowe dostępne na rynku urządzenia elektroenergetyczne tj. stacje transformatorowe, zestawy złączowe itp. W związku z powyższym zapis § 8 ust. 2 lit. l może spowodować brak możliwości budowy, rozbudowy oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych. Wprowadzenie ww. zapisów w pianie 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 Brzoza zachowanie tego ustalenia jest zasadne.

Uwaga nr 4.
Treść uwagi:
„Wnosimy o uwzględnienie w planie poniższych zapisów dotyczących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia:
I. Dla napowietrznych linii 110 kV:
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 5 metrów od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 1 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 110 kV 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 obowiązujące przepisy, w szczególności zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. (Dz.U. 2003 nr 192 poz. 1883). Sposób zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.
II. Dla sieci napowietrznej SN:
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. Sposób zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:

Zapisy planu uwzględniają już postulowaną szerokość pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 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.