

UCHWAŁA NR XXVIII/158/2017

RADY GMINY BORÓW

Z DNIA 6 LISTOPADA 2017 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016r. poz. 446, ze zm.) art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIX/108/2016 Rady Gminy Borów z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów” przyjętym przez Radę Gminy Borów uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r., Rada Gminy Borów uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony między zabudowaniami wsi Świnobród, drogą wojewódzka nr 395 i gruntami rolnymi południowej części obrębu Borek Strzeliński.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego i strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 5) pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 20kV.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 3.

W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.);
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają: wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: wiat, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 7) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 8) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej posadowienia budowli do najwyższego punktu konstrukcyjnego budowli;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia trwale i nietrwale związane z gruntem

pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, o granicach tożsamyh z granicami obszaru objętego planem, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do lokalnej historycznej tradycji architektonicznej w zakresie: usytuowania, wysokości, skali, ukształtowania bryły i gabarytów, w tym geometrii dachu i materiału elewacyjnego, pokrycia i kolorystyki dachu;
 - 2) ustala się zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z betonowych, monolitycznych prefabrykatów (przęseł) betonowych;
 - 3) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *siding*) oraz pokryć dachowych z niemalowanej blachy trapezowej i falistej;
 - 4) nowe linie elektroenergetyczne i teletechniczne należy realizować jako kablowe, podziemne.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, o granicach tożsamyh z granicami obszaru objętego planem, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Nie ustala się zakazu zabudowy w granicach obszaru objętego planem.
2. W granicach pasa technologicznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20kV tj. w odległości 2,5 m od osi linii, lecz nie mniej niż w pasie o szerokości wyznaczonej przez rzut skrajnych przewodów linii powiększonym o 0,3 m, ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ustala się dla terenów 1.1RM i 1.2RM jako dopuszczalne poziomy hałas wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

W granicach terenu 2KDL ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 4 m².
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 20°.

§ 9.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogą klasy lokalnej KDL;
- 2) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) do jednej działki wydzielonej w głębi terenu nie mniej niż 5 m szerokości w liniach rozgraniczających,
 - b) do dwóch lub więcej działek wydzielonych w głębi terenu nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
 - c) nie mniej niż 3,0 m szerokości jezdni utwardzonej,
 - d) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;
 - e) przy drodze wewnętrznej bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m.
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne, utwardzone w całości lub w części.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów: bytowych, gospodarczych oraz w celu nawadniania użytków rolnych.

3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji;

5. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 100 kW;

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

7. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;

9. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział II Ustalenia szczegółowe.

§ 10.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1RM i 1.2RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) tereny rolnicze: grunty rolne;
 - 2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3. Zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne: jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,45;
 - 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% działki lub terenu;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 2,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
 - 6) ustala się stosowanie w budynkach dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy: lukarn, zadaszeń nad wejściami lub wjazdami);
 - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 8) w wiatach na sprzęt rolniczy dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub jednospadowych, dla których nie ustala się wymagań w zakresie spadków połaci, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust 2 pkt 3 niniejszej uchwały;
 - 9) pokrycie dachów:
 - a) pokrycie dachów budynków dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym,
 - b) w wiatach na sprzęt rolniczy dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej i falistej;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 20 m od linii rozgraniczającej od strony drogi wojewódzkiej (*KDG nr 395*), przebiegającej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 11.

Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) lokalizacja obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej KDL.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających poszerzenia drogi lokalnej: 12 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III Ustalenia końcowe.

§ 12.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Załącznik nr 2
do uchwały nr
XXVIII/158/2017
Rady Gminy Borów
z dnia 6 listopada 2017 r.**

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o
finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr
XXVIII/158/2017
Rady Gminy Borów
z dnia 6 listopada 2017 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek
Strzeliński i Świnobród
podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Borów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.).

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXVIII/158/2017
Rady Gminy Borów
z dnia 6 listopada 2017r.

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIX/108/2016 Rady Gminy Borów z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród.
2. Projektem planu objęto część gruntów wsi Borek Strzeliński - część dz. 419/1, 417/6 i 422dr sąsiadujących bezpośrednio z obrębem Świnobród oraz część działki nr 22/3 w obrębie Świnobród, o łącznej powierzchni około 9,0 ha.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach: obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Borek Strzeliński uchwalonego uchwałą Nr XXIII/130/2004 Rady Gminy Borów z dnia 30 grudnia 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 28 z dnia 16 lutego 2005 r., poz. 665 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świnobród uchwalonego uchwałą NR XXI/151/12 Rady Gminy Borów z dnia 28 grudnia 2012 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 kwietnia 2013 r. poz. 2437.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów” przyjętego przez Radę Gminy Borów uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r. i został sporządzony na mapie ewidencyjnej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.). Ze względu na brak wstępowania problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
 - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) ustalenia planu miejscowego zmieniają dotychczasowe przeznaczenie z terenu rolnych z zakazem zabudowy kubaturowej na tereny zabudowy zagrodowej. Takie przeznaczenie wynika z wniosku złożonego przez właściciela gruntów, który zamierza rozbudować na przedmiotowym terenie swoje gospodarstwo rolne znajdujące się w na terenie sąsiadującej wsi Świnobród. Plan określa parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla wsi Świnobród. Ustalenia planu zachowują przewidziane w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Borek Strzeliński przeznaczenie drogi lokalnej KDL,
 - b) ustalenia planu miejscowego określają dopuszczalne parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniając wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną sąsiadującej wsi Świnobród oraz ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borek Strzeliński.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) planowany sposób przeznaczenia terenu (zabudowa zagrodowa) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na wcześniejszym etapie, w ramach sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borek Strzeliński, Wójt Gminy Borów wystąpił o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze dla części gruntów objętych niniejszym projektem planu miejscowego z zamiarem przeznaczenia ich na cele aktywności gospodarczej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów” przyjętym przez Radę Gminy Borów uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r.. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze.
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie wstępują grunty leśne.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustanowienie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego dla obszaru stanowiącego zaplecze historycznego układu przestrzennego oraz ekspozycję od strony północnej wsi Świnobród, oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do

ochrony zabytków archeologicznych i stanowiska archeologicznego zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy zagrodowej RM.
 - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Świnobród, w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z postulatami właściciela terenu oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Polska Gazeta Wrocławska” z dn. 3.12.2016 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borów. wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 2 grudnia do 23 grudnia 2016 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073),
 - d) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Borek Strzeliński i Świnobród został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 26 czerwca do 25 lipca 2017 r. Do dnia 8 sierpnia 2017 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z 17.06.2017 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało

- wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 16 czerwca do 8 sierpnia 2017 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W trakcie wyłożenia, w dniu 24 lipca 2017 r., zorganizowana została dyskusja publiczna. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie, tj. do dnia 8 sierpnia 2017 r. nie złożono uwag do ustaleń projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (do 23 grudnia 2016 r.) nie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borów,
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, przy czym ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny;
 - 15) teren zabudowy zagrodowej został wyznaczony w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bliskim sąsiedztwie drogi publicznej oraz przystanku komunikacji publicznej we wsi Świnobród; ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny;
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego zapewniają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) zabudowa zagrodowa została wyznaczona na obszarze objętym obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Borek Strzeliński uchwalonym uchwałą Nr XXIII/130/2004 Rady Gminy Borów z dnia 30 grudnia 2004 r., sąsiadującym bezpośrednio z zabudową wsi Świnobród, dla której obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Świnobród uchwalony uchwałą NR XXI/151/12 Rady Gminy Borów z dnia 28 grudnia 2012 r. Opracowany aktualnie plan miejscowy nie narusza wykształconej i planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Świnobród i Borek Strzeliński. Planowana zabudowa zagrodowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) – Gmina Borów nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
 9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego spowoduje przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych związanych z zabudową zagrodową,

- 3) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.