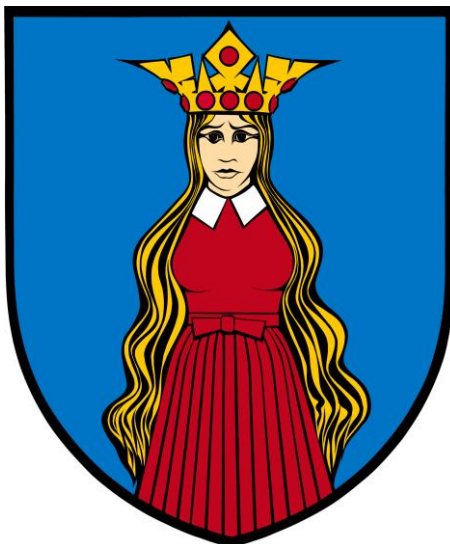


GMINA BORÓW



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI STOGI**

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Adrian Porada
inż. Piotr Kryczka

Wrocław, 2018 r.

(P R O J E K T)
Uchwała
RADY GMINY BORÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stogi.

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 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) 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 XXXIX/244/2010 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stogi, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stogi, 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 Stogi.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 5) teren drogi publicznej - droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 8) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDtr;
- 9) tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczony symbolem RZ;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczone symbolem WSz;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczone 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 „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) budynki ujęte w wykazie zabytków;
- 8) zespół dworski z folwarkiem figurujący w wykazie zabytków;
- 9) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które stanowią 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 niniejszą 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 nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie” 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 niezmienną jego generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 9) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 10) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze lub wykazie zabytków.

§ 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 dystrybucyjnych 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**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolniczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 4) ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **12US**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
- 5) ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **13E**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;
- 6) ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem **14KDZ**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 7) ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **15KDL, 16KDL**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 8) ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **17KDD, 18KDD**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 9) ustala się teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem **19KDtr**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: droga transportu rolnego,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 10) ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolami **20RZ, 21RZ**, 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: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, drogi transportu rolnego, komunikacja wewnętrzna, rowy melioracyjne, dolesienia;
- 11) ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **22R, 23R, 24R, 25R, 26R** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, sady, zalesienia, stawy hodowlane,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, dolesienia;
- 12) ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL** gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, istniejące ciekły wodne i rowy melioracyjne;

- 13) ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych - zbiornik wodny, oznaczone symbolami **36WSz**, gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zbiornik wodny- przeciwpowodziowy, zieleń;
- 14) ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych - ciek wodny, oznaczone symbolami **37WSc, 38WSc**, gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: ciek wodny, zieleń niska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 terenów 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 realizowanych budynków lub 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 liczby kondygnacji i wysokości budynków oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 6) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej i zabudowy zagrodowej 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w przypadku terenu sportu i rekreacji 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji;
- 7) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 8) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 9) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 10) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MN i RM zlokalizowanych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 11) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** 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 50%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,

- g) z zastrzeżeniem lit. h, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub czarnym, matowym,
 - h) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 12) dla terenów oznaczonych symbolami **7RM, 8RM, 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 0,8,
 - 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) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym,
 - h) z zastrzeżeniem lit. i, dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub czarnym, matowym,
 - i) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 13) dla terenu oznaczonego symbolem **12US** 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 70%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną,
 - g) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów pokrycia dachów;
- 14) dla terenu oznaczonego symbolem **13E** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,6,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów,
 - f) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów pokrycia dachów;
- 15) dla terenu oznaczonego symbolem **14KDZ** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla terenów oznaczonych symbolami **15KDL, 16KDL** 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;
- 17) dla terenów oznaczonych symbolami **17KDD, 18KDD** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 18) dla terenu oznaczonego symbolem **19KDtr** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dla terenów oznaczonych symbolami **20RZ, 21RZ** 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,
 - g) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów form, spadków i pokrycia dachów;
- 20) dla terenów oznaczonych symbolami **22R, 23R, 24R, 25R, 26R** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 21) dla terenów oznaczonych symbolami **27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL** obowiązują dodatkowo następujące ustalenie szczegółowe: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 22) dla terenu oznaczonego symbolem **36WSz** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz urządzeń gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) dla terenów oznaczonych symbolami **37WSc, 38WSc** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację 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 nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) 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;
- 4) teren jednostki elementarnej oznaczony symbolem US stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 5) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolem MN, US zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) na terenach jednostek elementarnych RM 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 „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, zasięg strefy równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy uwzględnić warunki kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - c) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - d) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - e) na obszarze zespołu dworskiego z folwarkiem lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów,
 - f) na obszarze zespołu dworskiego z folwarkiem zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów na terenie jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
 - g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występującej we wsi zabudowie historycznej o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane są elewacje tynkowane lub ceramiczne,
 - h) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiały okładzinowe,
 - i) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające kompozycję wartościowych obiektów zabytkowych, należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniej przebudowie,
 - j) elementy zniekształcające założenie historyczne np. błędne nasadzenia zieleni należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniemu przekształceniu,
 - k) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - l) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe wyłącznie na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
 - m) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;
- 3) ustala się ochronę obszaru i obiektów ujętych w wykazie zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi Stogi, równoznaczny ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) zespół dworski z folwarkiem - nr 15,

- c) zespoły mieszkalno-gospodarcze - nr 1 i 16,
 - d) budynki mieszkalne nr 2, 3, 4, 5 i 9,
 - e) budynek stacji transformatorowej;
- 4) dla obszaru i obiektów, o których mowa w pkt 3, obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - d) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - e) w przypadku tynkowego pokrycia ścian zewnętrznych należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji,
 - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (drobnoformatowa dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym matowym),
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - i) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 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 KDZ, KDL, KDD stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów przestrzeni 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:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) tereny górnicze,
 - d) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) z uwagi na brak terenów i obszarów wymienionych w pkt 2 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 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN,
- b) 2000 m² dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,
- c) 1m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
 - a) 20 metrów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN,
 - b) 30 metrów dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,
 - c) 1 metr dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż 1 m² i o szerokości frontu nie mniejszej niż 1 metr.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 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 i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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;
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej,
 - b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe, stałe lub alternatywne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
- a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia końcowe

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

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Borów