



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 22 lipca 2019 r.

Poz. 4594

### UCHWAŁA NR IX/82/2019 RADY GMINY BORÓW

z dnia 10 lipca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu wsi Borek Strzeliński – Obszar A**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXVII/169/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 marca 2009 r., zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/208/2018 Rady Gminy Borów z dnia 31 sierpnia 2018r., a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVI/223/2010 Rady Gminy Borów z dnia 8 lutego 2010 r., **uchwała się, co następuje:**

#### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu wsi Borek Strzeliński – Obszar A, uchwalonego uchwałą nr XIX/149/96 Rady Gminy Borów z dnia 17.12.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 7, poz. 64 z dnia 23.05.1997 r.) oraz Uchwałą nr XXIII/130/2004 Rady Gminy Borów z dnia 30.12.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 28, poz. 665), zwanego dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Granicami opracowania objęto tereny zainwestowane i przewidziane do zainwestowania we wsi Borek Strzeliński.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy, do maksimum 2,0 m;
- 4) „usługi” – należy przez to rozumieć te rodzaje zabudowy usługowej, które nie powodują znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie.

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu**

#### **lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej, w tym usługi publiczne;
- 6) U, KS – tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej;
- 7) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 8) US – tereny sportu i rekreacji;
- 9) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 10) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 12) ZC – tereny cmentarza;
- 13) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 14) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 15) KD – tereny dróg publicznych: KDG – droga główna, KDZ – droga zbiorcza, KDL – droga lokalna, KDD – droga dojazdowa, KX – droga pieszo – jezdna;
- 16) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 17) G – tereny infrastruktury technicznej (gazownictwo);
- 18) tereny infrastruktury technicznej: E – elektroenergetyka, C – zaopatrzenie w ciepło.

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) numery i symbole literowe oznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
- 5) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w wykazie zabytków;
- 6) obszary stanowisk archeologicznych;
- 7) granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi;

- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 10) granica zasięgu zabytkowych zespołów: kościoła i zespołu pałacowo – parkowego oraz historycznego cmentarza wiejskiego;
- 11) granica strefy W ścisłej ochrony archeologicznej;
- 12) granica strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych;
- 13) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 14) granica opracowania planu.

3. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami informacyjnymi:

- 1) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m;
- 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasem terenu ochronnego;
- 3) stacje transformatorowe.

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

§ 4. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MW i MW,U jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej; dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji;
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 4) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 6. 1. Przedmiotem ochrony w obszarze planu są:

- 1) obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
- 2) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w wykazie zabytków;
- 3) obszary stanowisk archeologicznych;
- 4) granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefa B ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;

- 7) granica zasięgu zabytkowych zespołów: kościoła i zespołu pałacowo – parkowego oraz historycznego cmentarza wiejskiego;
- 8) granica strefy W ścisłej ochrony archeologicznej;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych tożsama z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

2. Strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się dla północno-zachodniej części wsi Borek Strzeliński, która obejmuje:

- zespół kościelny: kościół parafialny p.w. św. Wawrzyńca, wpisany do rejestru zabytków dec. 316/1607 z dnia 08.04.1966r., mur i teren cmentarza (dawnego ewangelickiego) oraz budynek plebani z budynkami gospodarczymi - ujęte w wykazie zabytków;
- zespół pałacowo-parkowo-folwarczny: pałac wpisany do rejestru zabytków dec. nr 307/443/W z dnia 13.04.1979r., dworek, tzw. rządówka, wpisany do rejestru zabytków dec. 306/1626 z dnia 12.04.1966r., park wpisany do rejestru zabytków dec. nr 308/444/W z dnia 13.04.1979 r., zabudowania zespołu folwarku i budynków gospodarczych przy rządówce - ujęte w wykazie zabytków. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi:

- 1) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych tych zespołów i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 2) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznych układów przestrzennych oraz poszczególne elementy tych układów, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenia, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń; budynek pałacu, budynek dworku, ogrodzenia, park, zabudowania folwarczne;
- 3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 4) na terenie zespołu kościelnego oraz pałacowo-parkowego obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych; dla zabudowy folwarcznej obowiązuje ograniczenie wznoszenia nowych obiektów kubaturowych: lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, 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; obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 5) napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte; rozbudowę, budowę nowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych projektować jako kablowe.

3. Dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Borek Strzeliński ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej. Strefa B ochrony konserwatorskiej, obejmująca zabudowę wsi w granicach historycznego siedliska tj. po zewnętrznym obrysie działek siedliskowych, w obrębie której elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie B zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza również do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów i obszarów. W strefie B obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 4) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru;

- 5) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania);
- 6) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 8) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 38-45 stopni; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie ściętych naczółków, lukarn, wybudówek;
- 9) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglстым); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu. Dopuszcza się inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji.
- 10) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 11) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych;
- 12) obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe;
- 13) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 14) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 15) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;
- 16) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować kablowymi;
- 17) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, reklam oraz garaży i innych budynków gospodarczych z zastosowaniem blachy.

4. Strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wyznaczona zostaje jako „otulina” historycznej zabudowy wsi w celu ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego. Obejmuje ona obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; zabudowę jednorodziną projektować jako niewysoką (jedno- lub dwukondygnacyjną), ze stromymi dachami dwuspadowymi, mansardowymi (łamanymi) lub czterospadowymi z długą kalenicą, krytymi dachówką lub materiałem dachówkowopodobnym w kolorze ceglстым. Dopuszcza się inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji;

5. Ochroną konserwatorską objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w wykazie zabytków, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków. Dla obiektów wymienionych w ewidencji i wykazie zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym, matowa); dopuszcza się inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

6. Dla historycznego cmentarza wiejskiego (cmentarz katolicki, z kaplicą, otoczony murem - na południowo-zachodnim skraju wsi) wyznacza się strefę ochrony, w której obowiązują poniższe wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne ogrodzenie, rozplanowanie (czytelny układ kwater), bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
- 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny właściwy dla ochrony zabytków sposób;

7. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę niewysoką (jedno- lub dwukondygnacyjną), ze stromymi dachami dwuspadowymi, mansardowymi lub wielospadowymi z długą kalenicą, krytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym przy założeniu jednolitej kolorystyki (wskazane pokrycia ceglaste, brązowe, grafitowe); dopuszcza się inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji;

8. W obszarze planu występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) 1/140/85 – 29 AZP; ślad osadnictwa neolitycznego; ślad osadnictwa kultury łużyckiej; osada ludności kultury przeworskiej; osada wczesnośredniowieczna;
- 2) 2/141/85 – 29 AZP; osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich i okresu wędrówek ludów;
- 3) 12/148/85 – 29 AZP; osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa neolitycznego; osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich i okresu wędrówek ludów; ślad osadnictwa pradziejowego; ślad osadnictwa późnośredniowiecznego
- 4) 13/149/85 – 29 AZP; ślad osadnictwa neolitycznego; osada ludności kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego; osada wczesnośredniowieczna, osada późnośredniowieczna
- 5) 14/150/85 – 29 AZP; osada pradziejowa, ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej, ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego; ślad osadnictwa późnośredniowiecznego;
- 6) 20/156/85-29 AZP; ślad osadnictwa pradziejowego
- 7) 21/157/85 – 29 AZP; ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej; ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego;
- 8) 32/168/85 – 29 AZP; ślad osadnictwa pradziejowego;

9) 40/176/85 – 29 AZP; osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich i okresu wędrowek ludów;

10) 41/177/85 – 29 AZP; ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej; ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego. Dla stanowisk archeologicznych ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. Ustala się strefę W ścisłej ochrony archeologicznej dla obszaru kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym. Dla obszaru objętego tą strefą obowiązuje priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych (tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków), obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwii archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych) oraz miejscowości o metryce średniowiecznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, za wyjątkiem wymogów wynikających z ustaleń dla obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, zawartych w § 6.

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 8. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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.**

§ 9. 1. W obszarze objętym planem ochronie podlegają obiekty i zespoły przestrzenne wpisane do rejestru zabytków, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla gruntów rolnych.

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

§ 11. 1. W granicach strefy ochronny sanitarnej w odległości do 50 m od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych oraz w odległości 150 m od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni.

2. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

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

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) KDG, droga główna (droga wojewódzka nr 395);
- 2) KDZ, drogi zbiorcze;
- 3) KDL, drogi lokalne;
- 4) KDD, drogi dojazdowe;
- 5) KX, droga pieszo – jezdna;
- 6) KDW – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów drogi KDG (droga wojewódzka nr 395) ustala się:

- 1) droga główna - G ½ w liniach rozgraniczających według obecnego stanu władania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne podłączone do DW395 i drogi niższych klas;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów dróg zbiorczych od 1.KDZ do 6.KDZ ustala się:

- 1) droga zbiorcza 1.KDZ: 48,0 – 62,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) droga zbiorcza 2.KDZ: 7,0 – 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 3) droga zbiorcza 3.KDZ: 10,0 – 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 4) droga zbiorcza 4.KDZ: 15,0 – 27,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 5) droga zbiorcza 5.KDZ: 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 6) droga zbiorcza 6.KDZ: 19,0 – 21,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez zjazdy i skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów dróg lokalnych od 1.KDL do 3.KDL ustala się:



- 1) droga lokalna 1.KDL: 10,0 – 16,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) droga lokalna 2.KDL: 14,0 – 19,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 3) droga lokalna 3.KDL: 7,0 – 11,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

5. Dla terenów dróg dojazdowych od 1.KDD do 11.KDD ustala się:

- 1) droga dojazdowa 1.KDD: 7,0 – 19,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) droga dojazdowa 2.KDD: 6,0 – 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 3) droga dojazdowa 3.KDD: 11,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 4) droga dojazdowa 4.KDD: 8,0 – 9,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 5) droga dojazdowa 5.KDD: 8,0 – 13,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 6) droga dojazdowa 6.KDD: 9,0 – 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 7) droga dojazdowa 7.KDD: 4,0 – 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 8) droga dojazdowa 8.KDD: 6,0 – 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 9) droga dojazdowa 9.KDD: 7,0 – 11,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 10) droga dojazdowa 10.KDD: 7,0 – 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 11) droga dojazdowa 11.KDD: 6,0 – 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;

6. Dla terenów dróg pieszo – jezdnych od 1.KX do 2.KX ustala się:

- 1) droga pieszo – jezdna 1.KX: 4,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) droga pieszo – jezdna 2.KX: 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

7. Dla terenów dróg wewnętrznych od 1.KDW do 12.KDW ustala się:

- 1) droga wewnętrzna 1.KDW: 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) droga wewnętrzna 2.KDW: 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 3) droga wewnętrzna 3.KDW: 4,0 – 11,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 4) droga wewnętrzna 4.KDW: 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 5) droga wewnętrzna 5.KDW: 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;

- 6) droga wewnętrzna 6.KDW: 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 7) droga wewnętrzna 7.KDW: 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 8) droga wewnętrzna 8.KDW: 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 9) droga wewnętrzna 9.KDW: 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 10) droga wewnętrzna 10.KDW: 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 11) droga wewnętrzna 11.KDW: 4,0 – 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 12) droga wewnętrzna 12.KDW: 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;

8. Należy uwzględnić nieprzekraczalną linię zabudowy, która wynosi:

- 1) od drogi głównej: 8,0 m od linii rozgraniczających pasa drogowego oraz zgodnie z przebiegiem historycznej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) od dróg zbiorczych: 6,0 – 10,0 m od linii rozgraniczających pasa drogowego oraz zgodnie z przebiegiem historycznej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 3) od dróg lokalnych: 6,0 – 8,0 m od linii rozgraniczających pasa drogowego oraz zgodnie z przebiegiem historycznej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 4) od dróg dojazdowych: 5,0 – 6,0 m od linii rozgraniczających pasa drogowego oraz zgodnie z przebiegiem historycznej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 5) od dróg pieszo - jezdnych: 6,0 m od linii rozgraniczających pasa drogowego oraz zgodnie z przebiegiem historycznej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 6) od dróg wewnętrznych: 5,0 – 6,0 m od linii rozgraniczających pasa drogowego oraz zgodnie z przebiegiem historycznej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

9. Dopuszcza się drogi wewnętrzne w liniach rozgraniczających o szerokości minimum 6,0 m w granicach wydzielonych działek.

10. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 m.p. / 1 lokal mieszkalny;
- 3) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) na terenach zabudowy produkcyjnej - 1 m.p. / 2 stanowiska pracy;
- 5) na terenach sportu i rekreacji - 1 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> terenów sportu i rekreacji;
- 6) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

11. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie, przyulicznych miejsc postojowych.

**§ 13.** 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę. W odległości do 150 m od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 40 kW. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.

6. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 14.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.**

**§ 15.** Plan ustala stawkę procentową 30% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

### **Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN – 13MN.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - c) budynki gospodarcze;
  - d) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
  - e) parkingi i place;

f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;
- 3) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%
- 5) wysokość do kalenicy budynków mieszkalnych: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 8,0;
- 7) wysokość do kalenicy budynków gospodarczych, w tym garaży: do 5,0 m;
- 8) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu 30 – 55° (dla budynków położonych w strefie A i B dachy dwuspadowe o nachyleniu 38 – 55°);
- 9) dopuszcza się utrzymanie wysokości i geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

#### **§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN,U – 26MN,U.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
  - d) parkingi i place;
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;
- 3) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla MN - 50%, dla U – 40%;

- 5) wysokość do kalenicy budynków mieszkalnych: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 9,0;
- 7) wysokość do kalenicy budynków gospodarczych, w tym garaży: do 5,0 m;
- 8) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu 30 – 55° (dla budynków położonych w strefie A i B dachy dwuspadowe o nachyleniu 38 – 55°);
- 9) dopuszcza się utrzymanie wysokości i geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1MW.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty usługowe;
  - b) garaże (w tym w zabudowie szeregowej);
  - c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
  - d) parkingi i place;
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;
- 3) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej wolnostojące lub w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole;
- 4) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.
- 5) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 12,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy obiektu usługowego: do 5,0;
- 7) wysokość do kalenicy garaży: do 5,0 m;
- 8) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 9) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 55°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10;

12) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1MW,U – 7MW,U.**

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) garaże (w tym w zabudowie szeregowej);
- c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
- d) parkingi i place;
- e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;
- 3) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej wolnostojące lub w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole;
- 4) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.
- 5) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla MW - 50%, dla U - 40%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 12,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i usługowego: do 10,0;
- 7) wysokość do kalenicy garaży: do 5,0 m;
- 8) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci 38 – 55°;
- 10) dla garaży dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 55°, dopuszcza się dachy jednospadowe płaskie;
- 11) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1U – 9U.**

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym usługi publiczne;

2) dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) budynki gospodarcze;
- c) parkingi i place;
- d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej. Obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 15,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu 20 – 55° (dla budynków położonych w strefie B dachy dwuspadowe o nachyleniu 38 – 55°);
- 8) dopuszcza się utrzymanie wysokości i geometrii dachów budynków istniejących;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

## **§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1U,KS – 2U,KS.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw, parkingi i place);
- 2) dopuszczalne:
  - a) produkcja nieuciążliwa, w tym składy i magazyny;
  - b) zieleń ozdobna;
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) teren należy zagospodarować poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojeżdż i dojazdów oraz zieleni;
- 2) należy zapewnić przebieg ciągów pieszych, ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów, związanych z obsługą zabudowy.
- 3) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 15,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu 20 – 55<sup>0</sup>; dopuszcza zastosowanie dowolnej geometrii i formy dachów dla stacji paliw;
- 8) dopuszcza się utrzymanie wysokości i geometrii dachów budynków istniejących;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

## **§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1KS.**

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej (garaże);
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej. Obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w §6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,90;
- 3) gabaryty obiektów: dachy jednospadowe płaskie; wysokość: do 3,0 m;

## **§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1US – 3US.**

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty sportowe;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - c) parkingi, place.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) wysokość do kalenicy obiektów sportowych: do 8,0 m;
- 6) dachy obiektów sportowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 55<sup>0</sup>; dopuszcza się zastosowanie dowolnej połaci dachowej;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

## **§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1P.**



### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi;
  - b) obiekty socjalno - biurowe;
  - c) parkingi i place;
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 4) teren należy zagospodarować poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojazdów i dojazdów oraz zieleni;
- 5) należy zapewnić przebieg ciągów pieszych, ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów, związanych z obsługą zabudowy.
- 6) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość: do 15,0 m;
- 6) geometria i forma dachów powinna być dostosowana do celów technologicznych; (dla budynków położonych w strefie B dachy dwuspadowe o nachyleniu 38 – 55°);
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości zgodnie z oznaczeniem liczbowym na rysunku planu.

## **§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1RM – 6RM.**

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki usługowe i produkcyjne, związane z obsługą i produkcją rolniczą;
  - b) budynki gospodarcze w tym garaże w zabudowie zagrodowej;
  - c) agroturystyka;
  - d) bazy, składy i magazyny związane z produkcją i obsługą rolniczą;
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zabudowie zagrodowej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej. Obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,70;

- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych; do 9,0 m do kalenicy;
- 6) maksymalna wysokość budynków pozostałych: 10,0 m do kalenicy;
- 7) dachy budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 8) dachy budynków pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 10.
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości zgodnie z oznaczeniem liczbowym na rysunku planu.

### **§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1ZP – 4ZP.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia. Obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

### **§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1ZC.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny cmentarza;
- 2) uzupełniające: obiekty sakralne (kaplica), obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) gabaryty obiektu sakralnego: istniejące.

### **§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1ZD.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
- 2) uzupełniające:
  - a) parkingi, place;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

#### **§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1WS do 9WS.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne:
  - a) urządzenia hydrotechniczne;
  - b) kładki i mosty.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

#### **§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1C.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w ciepło);
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów zaopatrzenia w ciepło;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80.
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,80;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) gabaryty obiektu: dowolne.

#### **§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1E – 3E.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka);
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi w § 6 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90.
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,90;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
- 5) gabaryty obiektu: zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami § 6.

### **Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*G. Kosińska*







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/82/2019  
Rady Gminy Borów  
z dnia 10 lipca 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2018.1945 ze zmianami) Rada Gminy Borów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

1. **Wnoszący uwagę:** Tauron Dystrybucja S.A.  
uwaga złożona w dniu 19.06.2019 r.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zostały zgłoszone następujące uwagi:

1. Dopuścić możliwość przebudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Uwzględnić zapisy gwarantujące możliwość prowadzenia kabli energetycznych w liniach rozgraniczających dróg (zarówno publicznych jak i prywatnych).
3. Uwzględnić zapis umożliwiający lokalizację infrastruktury technicznej poza określonymi w planie liniami zabudowy.
4. Skablowanie lub przebudowa istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych będzie możliwa wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych Inwestorów w porozumieniu Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci.

### **Uwagi (lp. 1 – 4) nie zostały uwzględnione.**

Uzasadnienie.

Ad. 1

Zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6 pkt 1 plan dopuszcza budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia. Tauron Dystrybucja S.A. nie zgłosił w formie graficznej przebiegu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

Ad. 2

Plan nie zabrania lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg. Lokalizacja sieci może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach i za zgodą zarządcy drogi lub właścicieli działek będących drogami wewnętrznymi.

Ad. 3

Zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6 pkt 3 dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

Ad. 4

Przedstawiony zapis stanowi informację o procesie budowlanych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i nie może stanowić ustaleń planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/82/2019  
Rady Gminy Borów  
z dnia 10 lipca 2019 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 (tekst jednolity Dz.U.2018.1045 ze zm.) Rada Gminy Borów rozstrzyga co następuje:

§ 1

1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około **1 634 400,00-** zł, w tym:
  - wykup gruntów pod drogi: 198.000,-
  - budowa sieci infrastruktury: 1.149.600,-
  - modernizacja dróg gminnych (poszerzenia): 158.400,-
  - budowa nowych dróg (droga wewnętrzna): 128.400,-
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:
  - 1) środki własne gminy;
  - 2) fundusze Unijne;
  - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - 4) kredyt bankowy;
  - 5) emisja obligacji komunalnych.

§ 2

Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Borów.