



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 listopada 2020 r.

Poz. 6327

UCHWAŁA NR XX/150/2020 RADY GMINY BORÓW

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kępino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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/243/2010 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kępino, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kępino, 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 granicach obrębu geodezyjnego Kępino.

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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 4) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;

- 5) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 6) tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolem RZ;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy „OW” równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) obiekty wpisane do wykazu zabytków;
- 7) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 9) planowana ścieżka rowerowa;
- 10) tereny 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 3) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 5) „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;
- 6) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 7) „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 dystrybucyjnym urządzeniom infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zieleń urządzona,
 - c) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 3) ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **8RM, 9RM, 10RM**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona;
- 4) ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **11US**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
- 5) ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **12KDL, 13KDL**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 6) ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **14KDD, 15KDD, 16KDD**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
- 7) ustala się tereny rolnicze z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą, oznaczone symbolami **17RZ, 18RZ, 19RZ**, 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, rowy melioracyjne, dolesienia;
- 8) ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **20R, 21R, 22R, 23R, 24R**, 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;
- 9) ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **25ZL, 26ZL**, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, istniejące ciekły wodne i rowy melioracyjne;

- 10) ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami **27WSz**, **28WSz**, gdzie obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zbiorniki wodne, zieleń.

§ 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 obowiązujące lub 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 obowiązujące lub 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 o przeznaczeniu podstawowym 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 do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej i zabudowy zagrodowej 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku zabudowy usługowej i lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w przypadku terenu sportu i rekreacji 1 miejsce do parkowania 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 do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
 - 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 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym, matowym,
 - h) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

- 11) dla terenów oznaczonych symbolami **8RM, 9RM, 10RM** 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. h, 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 ceglonym, matowym,
 - h) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem **11US** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,4,
 - d) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów,
 - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie,
 - g) ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym, matowym;
- 13) dla terenów oznaczonych symbolami **12KDL, 13KDL** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w ramach terenu **12KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się realizację planowanej ścieżki rowerowej;
- 14) dla terenów oznaczonych symbolami **14KDD, 15KDD, 16KDD** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w ramach terenu **15KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się realizację planowanej ścieżki rowerowej,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 15) dla terenów oznaczonych symbolami **17RZ, 18RZ, 19RZ** 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;
- 16) dla terenów oznaczonych symbolami **20R, 21R, 22R, 23R, 24R** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczególne: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 17) dla terenów oznaczonych symbolami **25ZL, 26ZL** obowiązuje dodatkowo następujące ustalenie szczególne: zakazuje się realizacji zabudowy;
- 18) dla terenów oznaczonych symbolami **27WSz, 28WSz** obowiązują dodatkowo następujące ustalenia szczególne:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz urządzeń wodnych, 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/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, 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 na cele zabudowy zagrodowej, 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) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach MN/U obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) na terenie jednostki elementarnej oznaczonej symbolem US zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) na terenach jednostek elementarnych MN/U, 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) 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,
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiały okładzinowe,
 - g) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające kompozycję wartościowych obiektów zabytkowych, należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniej przebudowie,
 - h) elementy zniekształcające założenie historyczne np. błędne nasadzenia zieleni należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniemu przekształceniu,
 - i) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - j) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe wyłącznie na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
 - k) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych,
 - l) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych;
- 3) ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w wykazie zabytków:
- a) historyczny układ ruralistyczny wsi Kępino, równoznaczny ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) dom mieszk. nr 1/1 a,
 - c) zespół mieszk.-gosp. nr 2 w skład, którego wchodzi dom mieszkalny, spichlerz, budynek gospodarczy, stodoła, obora,
 - d) zespół mieszk.-gosp. nr 2a w skład, którego wchodzi: dom mieszkalny, budynek gospodarczy, stodoła, obora,
 - e) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 3,
 - f) zespół mieszkalno-gospodarczy (nieużytek) nr 12,
 - g) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 13 w skład, którego wchodzi: dom mieszkalny, spichlerz stodoła, obora, historyczna nawierzchnia kamienna,
 - h) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 14 w skład, którego wchodzi: dom mieszkalny, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II, stodoła, historyczna nawierzchnia kamienna, ogrodzenie żeliwne,
 - i) dom mieszkalny nr 16,
 - j) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 17,
 - k) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 18,
 - l) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 19,
 - m) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 22,
 - n) budynek stacji transformatorowej;
- 4) dla 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,
 - 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, obejmującą cały obszar opracowania, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych - zabytków archeologicznych:
- a) 86-28/1/10 AZP – osada (helsztat, późne średniowiecze),
 - b) 86-28/2/11 AZP – ślad osadnictwa (k. łużycka),
 - c) 86-28/4/15 AZP – osada łużycka, osada przeworska, osada wczesne średniowiecze;
- 7) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami KDL, KDD stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów przestrzeni publicznych 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 1 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) 1500 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U,
 - b) 2000 m² dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,
 - c) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem MN/U,
 - b) 30 dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,
 - c) 1 metr dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg 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 oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż 1 m² i o szerokości frontu nie mniejszej niż 1 m.

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

- 1) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew;
- 2) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV 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;
- 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 przeznaczeniach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do dystrybucyjnych 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
- b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) 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.

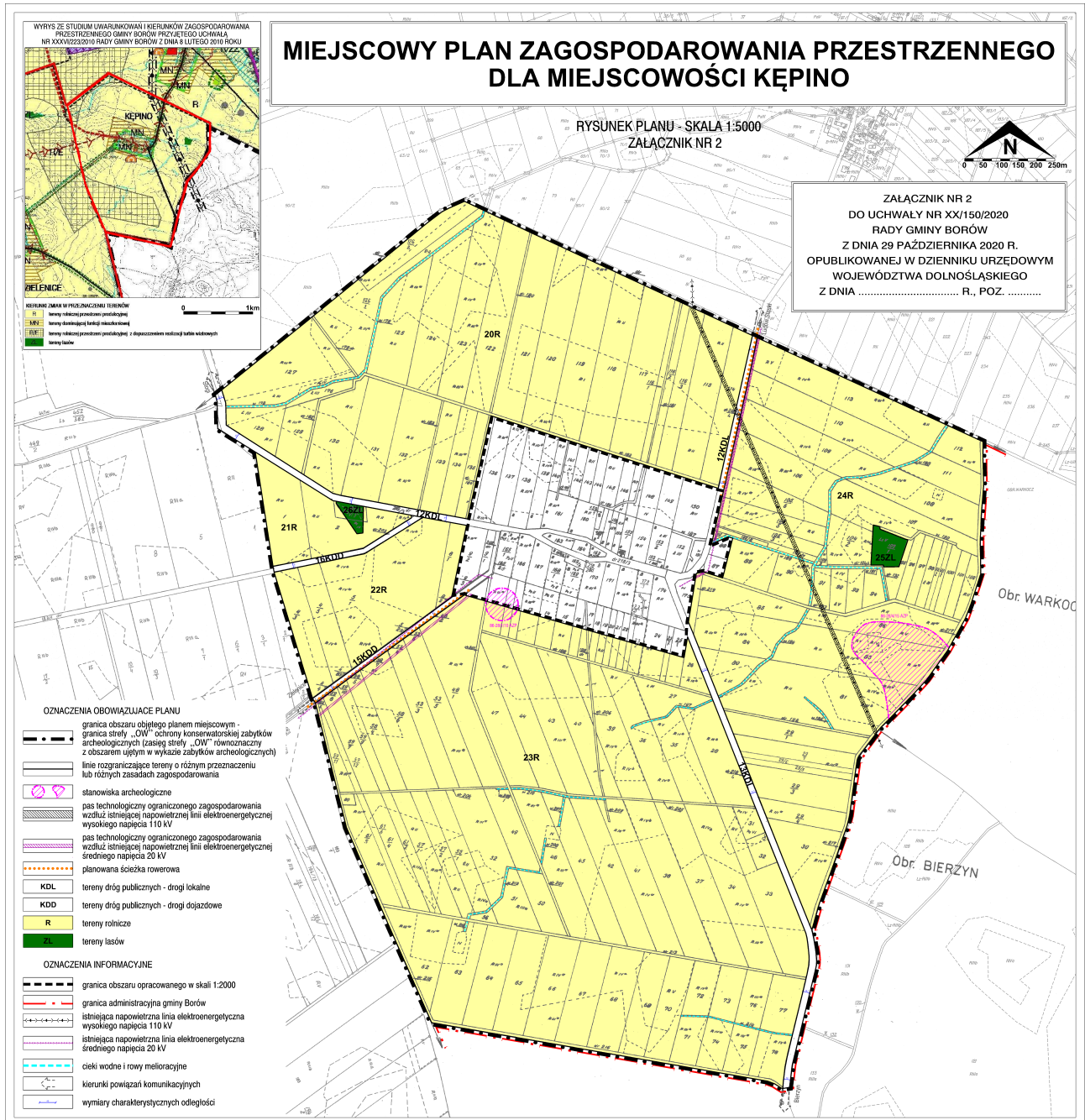
Rozdział 2. Ustalenia końcowe

§ 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:
Grażyna Kosińska



Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/150/2020
Rady Gminy Borów
z dnia 29 października 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) modernizacji dróg klas lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD;
 - 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/150/2020
Rady Gminy Borów
z dnia 29 października 2020 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Borów ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 19 września 2018 r. do 10 października 2018 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kępino, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.