

z dnia 31 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40, ze zm.), art. 3 ust. 1 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XL/243/2022 Rady Gminy Borów z dnia 28 czerwca 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów” przyjętym przez Radę Gminy Borów uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r., Rada Gminy Borów uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Ludów Śląski zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach działek nr 175/1, 175/2 i część dz. 316dr w obrębie Ludów Śląski.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa łąkowo-leśna stanowiąca otulinę ekosystemu wodno-łąkowego ciekłu;
- 5) wymiary w metrach.

4. Wymiary linii zabudowy określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają: wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: wiat, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustala się dla terenu IRZM jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy zagrodowej.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej IKR (dz. 316dr);

- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne, utwardzone w całości lub w części.
 2. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do sąsiadujących rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
 5. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.
 6. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
 7. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW.
 8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
 9. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
- minimalny = 0,01,
 - maksymalny = 0,70;
- 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% działki budowlanej;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
- wysokość budynków: maksymalnie 10 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 2,
 - wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
- 6) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy form wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami);
- 7) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. W strefie łąkowo-leśnej stanowiącej otulinę ekosystemu wodno-łąkowego cieku dopuszcza się:
- lokalizację urządzeń i obiektów służących ochronie przed powodzią;
 - lokalizację zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem następujących warunków:
 - realizowany budynek nie może być podpiwniczony;
 - poziom „0” pierwszej nadziemnej kondygnacji będzie wyniesiony co najmniej 1 metr ponad poziom terenu.
- § 9.** Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.
- Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
 - Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

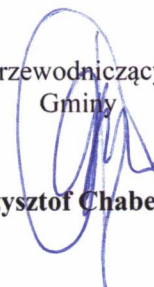
§ 10. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Krzysztof Chaberski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI LUDÓW ŚLĄSKI

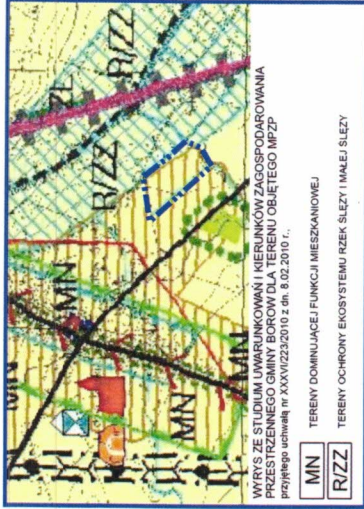
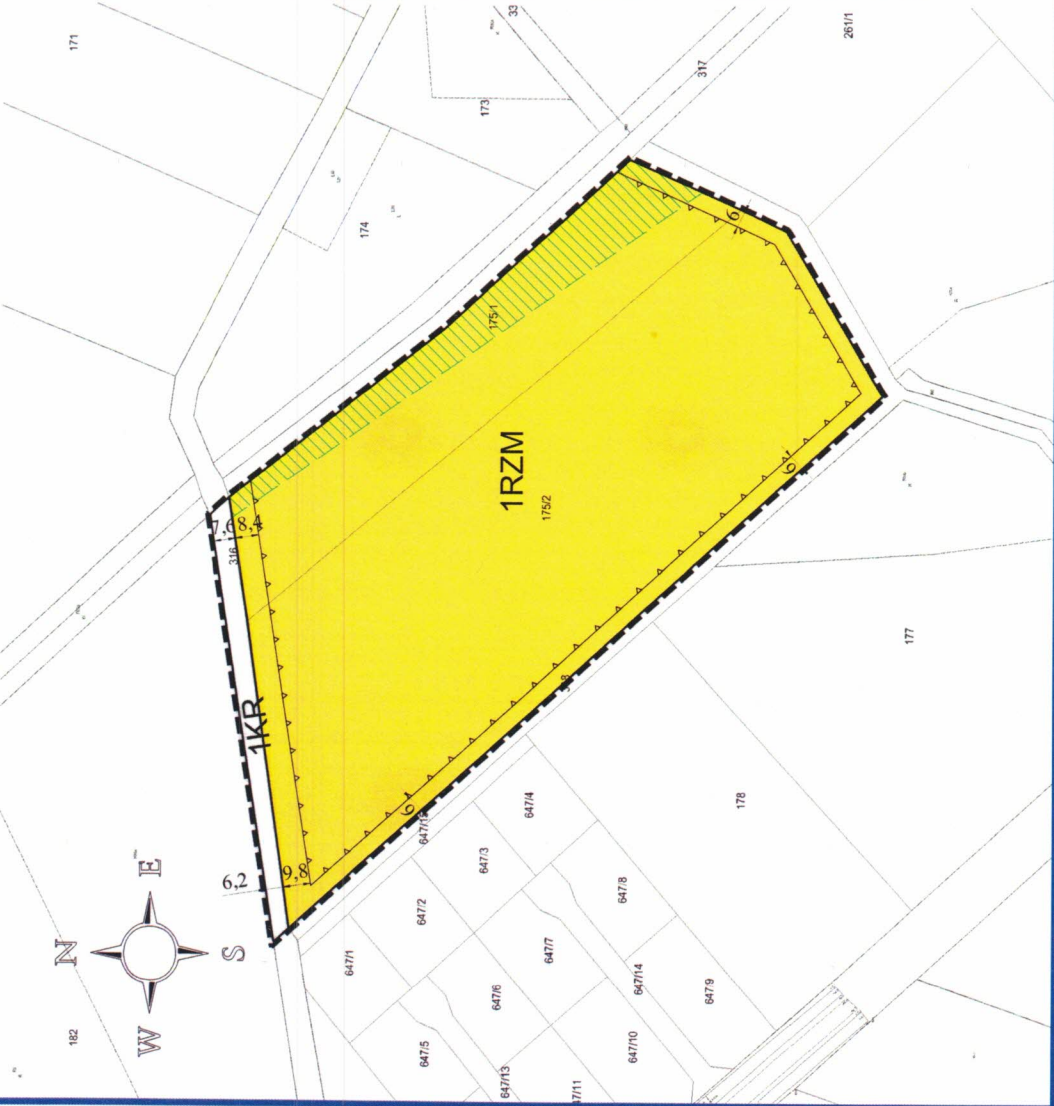
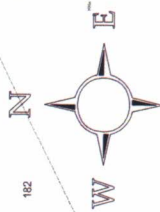
Załącznik nr 1 do Uchwały nr LVIII/362/2024
Rady Gminy Borów z dnia 31 stycznia 2024 r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1



WYKRS ZE STUDIUM LANSUNKOWANI I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BORÓW DLA TERENU OBJĘTEGO MPZP
przyjętego uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dn. 8.02.2010 r.

MN TERENY DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

RZZ TERENY OCHRONY EKOSYSTEMU RZEK, ŚLEZY I MAŁEJ ŚLEZY

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ, WEWNĘTRZNEJ

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

--- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

--- STREFA LĄKOWO-LEŚNA STANOWIĄCA OTULINĘ EKOSYSTEMU
WODNO-LĄKOWEGO CIĘKU

6 WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTAPIENIU NR XL/24/3/2022 Z DNIA 28.06.2022 R.

POWERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO MPZP OK. 3,17ha

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej

LICENCJA: GK/662/342/2022/0217_P_URŁAD 2000, strona 6

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Ciołberski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/362/2024

Rady Gminy Borów

z dnia 31 stycznia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Chaberski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/362/2024

Rady Gminy Borów

z dnia 31 stycznia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Borów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Chodęski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/362/2024
Rady Gminy Borów
z dnia 31 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Chaberski