

UCHWAŁA NR

RADY GMINY BORÓW

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 70/2 w miejscowości Piotrków Borowski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z uchwałami Rady Gminy Borów nr III/16/2024 z dnia 28 maja 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 70 w miejscowości Piotrków Borowski, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Borów nr LX/372/2024 z dnia 28 marca 2024 roku

Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 70/2 powstałej po podziale działki nr 70 w miejscowości Piotrków Borowski, zwaną dalej planem.

2 Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3 Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - 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) załącznik nr 4 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4 Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kacie nachylenia połąci dachowych do 12⁰,
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określająca najbliższe możliwe posadowienie ściany zewnętrznej budynku;
- 3) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 4) **wysokość zabudowy** - określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym oraz oznaczeniem graficznym
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) linia elektroenergetyczna ze strefa techniczną,
- 6) granice obszaru rozmieszczenia bezpośrednio na gruncie instalacji odnawialnych źródeł energii,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:
 - 1) teren zabudowy zagrodowej – o symbolu **RZM**,
 - 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – o symbolu **RZP**.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Piotrków Borowski.
2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.
3. Dopuszcza się lokalizację budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.
2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany postępować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Brak przedmiotu ustaleń.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

Brak przedmiotu ustaleń.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 18 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki - 3000 m^2 .

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Dystrybucyjna sieć elektroenergetyczna 20 kV ze strefą techniczną wynoszącą 12,0 m (6,0m od osi sieci po każdej ze stron) w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. W strefie technicznej obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 8,0m. Dopuszcza się skablowanie doziemne sieci napowietrznej oraz jej przełożenie z dostosowaniem strefy technicznej do rodzaju sieci.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Określeniem układu komunikacyjnego jest przyległa droga powiatowa tworząca układ obsługi komunikacyjnej.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci gazowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Borów.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła ciepła w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie oraz alternatywne odnawialne źródła energii dopuszczone ustalaniem planu.

§13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Brak przedmiotu ustaleń.

§14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130) w wysokości 15%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **RZM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa,
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, obiekty i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem zabudowy zagrodowej w tym: dojścia i dojazdy do budynku, szopy, altany, wiaty, garaże, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 40DJP, dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy mikroinstalacji,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków 10,0 m, dla budowli 15,0 m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,65,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski oraz spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej od 12° do 25° ,
 - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny,

- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 5) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników: 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- 6) Dostęp do drogi publicznej: poprzez bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 3047D.

2. Dla terenu o symbolu **RZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej,
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej w tym: dojścia i dojazdy do budynku, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 40DJP, lokalizację zamontowanych na budynku lub bezpośrednio na gruncie zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy mikroinstalacji,
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków i budowli 8,0 m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° oraz spadziste: jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 50°,
 - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
- 7) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 8) Dostęp do drogi publicznej: poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi wewnętrznej lub do drogi powiatowej nr 3047D .

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BORÓW
z dnia 2024 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 70/2 w miejscowości Piotrków Borowski, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Zmiana planu miejscowego miejscowości Piotrków Borowski zakłada powstanie zabudowy zagrodowej oraz zabudowy i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, na terenach już przeznaczonych pod zabudowę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Piotrków Borowski posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi. Wprowadzono ograniczenia związane z kształtowaniem zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan utrzymania czystości i porządku w gminie Borów. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Brak nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Wymagania udostępniania terenu dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest dogodne w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren rolny. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 80 – 160 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

„interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Plan nie wyznacza terenu przestrzeni publicznej. Zmiana planu miejscowego wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości ich realizacja nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego. Tereny objęte zmianą planu nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, konsultacjach społecznych oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Woda będzie zapewniona z indywidualnego ujęcia wód podziemnych lub poprzez rozbudowę wodociągu gminnego.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju zabudowy zagrodowej.

15) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Realizacja zabudowy uwzględnienia dążeń do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu nastąpi poprzez istniejący system obsługi składający się z istniejących przystanków oraz dróg w miejscowości Piotrków Borowski po których poruszają się środki transportu. Rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pod drogach publicznych zostały wprowadzone na terenach przyległych do granic opracowania zmiany planu. Teren położony w otoczeniu istniejącej zabudowy. Istnieje możliwość podłączenia zabudowy do rozbudowanej i zmodernizowanej sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej. Teren przeznaczony pod zabudowę położony jest wzdłuż drogi powiatowej dostępem do niej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy. Gmina Borów nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan może generować wpływy od podatku od nieruchomości w kwocie 1 600 zł rocznie.