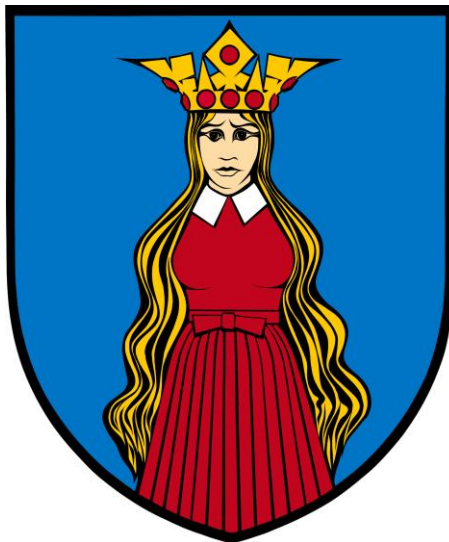


**GMINA BORÓW**



**PROJEKT  
MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI OBREBU BORECZEK**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
OD 3 CZERWCA 2021 R. DO 24 CZERWCA 2021R.**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

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

Wrocław, 2021 r.

**( P R O J E K T )**  
**UCHWAŁA NR ...../...../2021**  
**RADY GMINY BORÓW**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek**

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 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z uchwałą Nr IX/84/2019 Rady Gminy Borów z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek oraz 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 roku oraz, Rada Gminy Borów uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Ustalenia ogólne planu**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 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 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje tereny w zachodniej części obrębu Boreczek w gminie Borów.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 5) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RU-U;
- 6) teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem KK-U;
- 7) teren komunikacji kolejowej lub infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem KK-E;
- 8) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 9) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 10) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 11) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 12) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 7) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 8) granica terenu zamkniętego;
- 9) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

#### **§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
  - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 4) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 5) „wydzieleniu wewnętrznym” - należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną granicami wydzielenia wewnętrznego i oznaczoną symbolem, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania;
- 6) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 7) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków.

#### **§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 7) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 8) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem **MN-U** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem **MW** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) 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 oznaczonych symbolami **MN-U, U**, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: **MN-U, MW** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **U, P-U, RU-U, KK-U, KK-E, KK** zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą tereny położone w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Boreczek, ujętego w wykazie zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) w przypadku modernizacji, rozbudowy lub przebudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy historycznej,
  - b) w przypadku nowej i przebudowywanej zabudowy nakazuje się zharmonizowanie z zabudową historyczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły, wysokości, geometrii dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji,
  - c) dopuszcza się wyłącznie elewacje ceglane bądź tynkowane,
  - d) kształty, spadki i pokrycie dachów obowiązują jak w zapisach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów,
  - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - f) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
  - g) zakazuje się możliwości prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,
  - h) elementy dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 3) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków: zespół dworca PKP:
  - a) budynek stacyjny,
  - b) trzy budynki gospodarcze;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane,
  - b) nakazuje się utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć detal architektoniczny,
  - c) nakazuje się zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) nakazuje się utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakazuje się zharmonizować je z zabytkową elewacją budynku,

- f) nakazuje się stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do zabudowy historycznej, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych nakazuje się montować z uwzględnieniem wartości zabudowy historycznej;
- 5) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarem figurującym w wykazie zabytków, obejmującą cały obszar planu, gdzie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDL, KDD** stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **KDL, KDD** obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **MN-U**,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **MW**,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, U, P-U, RU-U, KK-U**,
  - d) 4000 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem **P-U**,
  - e) 1 m<sup>2</sup> dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
  - a) 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **MN-U**,
  - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **MW**,
  - c) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, U, P-U, RU-U, KK-U**,
  - d) 40 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub w ramach terenu oznaczonego symbolem **P-U**,
  - e) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70° do 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 wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
  - a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

**§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego linii kolejowej nr 276 obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy budynek mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde 2 stanowiska pracy w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każde 2 stanowiska pracy w ramach gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 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,
  - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2

oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych nakazuje się stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązują następujące ustalenie:** stawkę procentową ustala się w wysokości 30%.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązują następujące ustalenie:** granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, obowiązują następujące ustalenia:** na obszarze objętym planem miejscowym występuje inwestycja celu publicznego o znaczeniu krajowym, zawarta w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Dolnośląskiego i Krajowym Programie Kolejowym do 2023 r.: „Prace na linii kolejowej C-E 59 na odcinku Wrocław - Kamieniec Żąbkowicki”, której granicę ustala się tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: **KK-U, KK-E, KK**.

**§ 18. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) na obszarze opracowania planu występuje teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujący linię kolejową nr 276, określony na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 19. 1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 20.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым lub jego odcieniach;
- 9) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым lub jego odcieniach.

**§ 21.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa,
- 2) zabudowa składowo-magazynowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:



- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 22.** 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej oznaczony symbolem **1P-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 25 m dla budynków,
  - b) 49 m dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 23.** 1. Ustala się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1RU-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze składy i magazyny;
- 3) obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 25 m dla budynków,
  - b) 49 m dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 24.** 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1KK-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 49 m dla masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 8) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach.

**§ 25.** 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej lub infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **1KK-E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) obiekty i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 26.** 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1KK**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) zabudowa usługowa w wydzieleniu wewnętrznym.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 49 m dla masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla części terenu położonego w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 10) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 11) dla części terenu położonego poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 27.** 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem **1KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na od 12 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 28.** 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem **1KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

**§ 29.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na:
  - a) od 12 m do 20 m dla terenu **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) od 10 m do 36 m dla terenu **2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

**§ 30.** 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **1ZI**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zieleni.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Borów**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../2021  
Rady Gminy Borów  
z dnia ..... 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2021  
Rady Gminy Borów  
z dnia ..... 2021 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 2021 r. poz. 741), 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 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) modernizacji drogi dojazdowej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **KDD**,
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie, 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 3 do uchwały Nr ...../...../2021  
Rady Gminy Borów  
z dnia ..... 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Borów ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od ..... 2021 r. do .....2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.~~

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../2021  
Rady Gminy Borów  
z dnia ..... 2021 r.

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY NR ...../...../2021  
RADY GMINY BORÓW**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu  
Boreczek.**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek, w gminie Borów sporządzony został na podstawie uchwały Nr IX/84/2019 Rady Gminy Borów z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz korekta parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu dla części obrębu Boreczek w gminie Borów.
3. Projektem planu objęto część obrębu geodezyjnego Boreczek, położoną w zachodniej części obrębu i obejmującą w części teren stacji kolejowej Boreczek.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów przyjętego uchwałą Nr XXXVI/223/2010 Rady Gminy Borów z dnia 8 lutego 2010 roku.
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - granic stref ochronnych terenu zamkniętego.

**Streszczenie procedury formalno-prawnej**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek, Rada Gminy Borów przystąpiła uchwałą Nr IX/84/2019 z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Boreczek. Wójt gminy Borów obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, zawiadomił instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu oraz wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu wpłynęło 14 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenie



terenu nie wymagało zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

~~W dniu ..... r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od ..... r. do ..... r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Borów. W dniu ..... r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt został przedłożony na sesję Rady Gminy Borów.~~

### **Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków; ze względu na położenie obszaru opracowania w granicach obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Boreczek wprowadzono dodatkowe ustalenia wynikające ze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, produkcyjnej, zabudowy związanej z produkcją rolną, w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego wsi;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wskazanie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód – obszar objęty planem posiada dostęp do istniejącej sieci wodociągowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była przygotowywana w trakcie trwania poprzedniej kadencji Rady Gminy i Wójta Gminy Borów. Została przyjęta uchwałą Nr XIX/107/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Borów. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W planie przewidziano inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, w postaci modernizacji drogi publicznej oraz wyposażenia jej w niezbędną infrastrukturę techniczną. Ponadto w przypadku realizacji infrastruktury technicznej na pozostałych terenach mogą wystąpić koszty związane z inwestycjami dot.

budowy infrastruktury technicznej, co wiązać będzie się z naliczeniem opłaty adiacenckiej na poczet gminy. W ciągu 5 lat od wejścia planu w życie nastąpić mogą wpływy z tytułu opłaty planistycznej w momencie sprzedaży nieruchomości oraz wpływy z tytułu sprzedaży części nieruchomości gminnych. Wystąpi wzrost corocznych wpływów z podatku od gruntów i nieruchomości, których wartość zależeć będzie od zakresu zrealizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione koszty oraz wpływy na poczet gminy należy stwierdzić, że realizacja planu miejscowego w dłuższej perspektywie wpłynie pozytywnie na budżet gminy.