

**UCHWAŁA NR -----**  
**RADY GMINY BORÓW**  
**Z DNIA -----**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559) art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XX/147/2020 Rady Gminy Borów z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński 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 I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński, 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 działki nr 192 w obrębie Borek Strzeliński.
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) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.
4. 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 (Dz. U. z 2020r. poz. 293, ze zm.);

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 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 (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.);
- 4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

#### § 4.

Ileokroć 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) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy *Prawo budowlane*;
- 7) wysokości budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej posadowienia budowli do najwyższego punktu konstrukcyjnego budowli;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć w szczególności: usługi bezpośredniej obsługi ludności (handlu detalicznego, gastronomii, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, zegarmistrzowskie, szewskie, kaletnicze, krawieckie, kuśnierskie), usługi informatyczne, administracyjno-biurowe, projektowe, fotograficzne i poligraficzne, niepublicznej opieki zdrowotnej, usługi finansowe, doradztwo finansowe, podatkowe i prawne, obsługi rynku nieruchomości oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów, z wyłączeniem lokalizacji stacji paliw;
- 9) 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;

- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, obiekty małej architektury oraz inne urządzenia trwale i nietrwale związane z gruntem pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

#### § 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 strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, o granicach tożsamyh z granicami obszaru objętego planem, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

#### § 6.

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

1. Nie ustala się zakazu zabudowy w granicach obszaru objętego planem.
2. W granicach pasa technologicznego od istniejącej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20kV tj. w odległości 7 m od osi linii, lecz nie mniej niż w pasie o szerokości wyznaczonej przez rzut skrajnych przewodów linii powiększonym o 0,3 m, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, w szczególności:
  - 1) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości powyżej 3 m;
  - 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

#### § 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ustala się dla terenu 1MN jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### § 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 700m<sup>2</sup>.
- 2) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 18m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 20°.

#### § 9.

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

##### 1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogą wewnętrzną 1KDW;
- 2) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) do jednej działki wydzielonej w głębi terenu nie mniej niż 5 m szerokości w liniach rozgraniczających,

- b) do dwóch lub więcej działek wydzielonych w głębi terenu nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,
  - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m;
  - d) przy drodze wewnętrznej bez możliwości przejazdu jednokierunkowego należy wyznaczyć plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m.
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
    - b) dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych;
  - 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 dla celów: bytowych, gospodarczych oraz w celu nawadniania użytków rolnych.
  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: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych do powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub retencji;
  5. Elektroenergetyka:
    - 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
    - 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych;
    - 3) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 500 kW;
  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 II Ustalenia szczegółowe.

### § 10.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi nieuciążliwe w lokalu użytkowym;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) zielenią urządzone.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne: jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,60;
  - 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% działki budowlanej;
  - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków: maksymalnie 10 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 3,
    - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
  - 6) ustala się stosowanie w budynkach dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 55° (nie dotyczy form wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami);
  - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 8) pokrycie dachów budynków dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym;
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 8m od linii rozgraniczającej od strony ul. Strzebińskiej (drogi wojewódzkiej nr 395) przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy terenu, ,
    - b) 6m od linii rozgraniczającej od strony drogi wewnętrznej 1KDW.

#### § 11.

Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) zielenią urządzone.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4m (poszerzenie ul. Kwiatowej przebiegającej na północ od granicy terenu) – 4m, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział III Ustalenia końcowe.

#### § 12.

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 %.

#### § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 14.

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

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Gminy Borów**  
**z dnia -----.**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński 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.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr -----  
Rady Gminy Borów  
z dnia -----

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek**  
**Strzeliński podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

.....  
.....  
.....  
.....



**Załącznik nr 4**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Gminy Borów**  
**z dnia -----**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*Plik GML.*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Gminy Borów**  
**z dnia -----**  
**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o**  
**planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński sporządzony został na podstawie uchwały Nr XX/147/2020 Rady Gminy Borów z dnia 29 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński.
2. Projektem planu objęto część gruntów wsi Borek Strzeliński w granicach działki nr 192, o łącznej powierzchni 2,0ha.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:
  - 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu wsi Borek Strzeliński – Obszar A, uchwalonej uchwałą Nr IX/82/2019 Rady Gminy Borów z dnia 10 lipca 2019 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 22 lipca 2019 r., poz. 4594,
  - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Borek Strzeliński uchwalonego uchwałą Nr XXIII/130/2004 Rady Gminy Borów z dnia 30 grudnia 2004 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 28 z dnia 16 lutego 2005 r., poz. 665).
4. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów” przyjętego przez Radę Gminy Borów uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r. i został sporządzony na mapie ewidencyjnej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503) 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503). Ze względu na brak wstępowania problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - 1) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, z wójtem, burmistrzem gminy albo prezydentem miasta, graniczącymi z obszarem objętym planem,
  - 2) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 3) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,

- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 5) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV
  - 6) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
  - 7) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 8) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 9) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. 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:
    - a) ustalenia planu miejscowego zmieniają dotychczasowe przeznaczenie części terenu rolnego z zakazem zabudowy kubaturowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz poszerzenie drogi wewnętrznej. Takie przeznaczenie wynika z wniosku złożonego przez właściciela gruntów. Plan określa dla całości terenu parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla wsi Borek Strzebiński, uwzględniając wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną sąsiadującej ws.
    - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
    - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
      - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
      - b) planowany sposób przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga wewnętrzna) dla części terenu wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o areale 1,41 ha wydał Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr DN.tr.602.41.2022 z dnia 8 marca 2022 r. Część dz. 192 przeznaczona w obowiązującym planie miejscowym na cele zabudowy uzyskała taką zgodę już wcześniej.
      - c) w granicach obszaru objętego planem nie wstępują grunty leśne.
    - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustanowienie strefy konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani do ewidencji zabytków.
    - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
      - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

- b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Borek Strzeliński, w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z postulatami właściciela terenu oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wroclawska” z dn. 30.12.2020 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Borek Strzeliński wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 30 grudnia 2020 r. do 20 stycznia 2021 r.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503),
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (do 20 stycznia 2021 r.) nie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borek Strzeliński,
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, przy czym ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny;

- 15) teren zabudowy zagrodowej został wyznaczony w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bliskim sąsiedztwie drogi publicznej oraz przystanku komunikacji publicznej we wsi Borek Strzeleński; ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny;
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego zapewniają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) opracowany plan miejscowy nie narusza wykształconej i planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Borek Strzeleński. Planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503) – Gmina Borów nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego spowoduje przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
  - 3) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.