

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BORÓW**  
**Z DNIA .....**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu położonego we wsi Zielenice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153), art. 3 ust 1 i 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/98/2025 Rady Gminy Borów z dnia 30 kwietnia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zielenice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów przyjętej uchwałą nr LX/372/2024 Rady Gminy Borów z dnia 28 marca 2024 r., Rada Gminy Borów uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zielenice zwany dalej planem miejscowym, którego granice określono w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 jest integralną częścią planu miejscowego i stanowi 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) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach.
2. Wymiary linii zabudowy określa się w miejscu wskazania na rysunku planu miejscowego.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń obowiązujących.

**§ 3.**

W planie miejscowym nie określa się:

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

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

#### § 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu; ustalone w planie miejscowym klasy przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 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) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

#### § 5.

Ustalenia w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej;
- 2) 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 nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych;
- 3) ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:
  - a) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,

- b) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

#### § 6.

Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dla terenu 1MNW-U ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### § 7.

Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub usług : 1500m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną: 1m<sup>2</sup>;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub usług : 20m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną: 1m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

#### § 8.

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w strefie technologicznej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN20kV, o szerokości 14m (po 7m od osi linii), obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wymóg zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

#### § 9.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem miejscowym jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogą powiatową (*nr 3047D*) i przyległą drogą gminną znajdującymi się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż;
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji,
  - b) 1 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
- 4) naziemne miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne, utwardzone w całości lub w części.

## § 10.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) kanalizacja sanitarna:
  - a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kanalizacja deszczowa:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do sąsiadujących rowów melioracyjnych, z wyłączeniem odwodnienia dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
  - c) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 4) elektroenergetyka:
  - a) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł, w tym z urządzeń do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 9;
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy elektrycznej zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 7) telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 8) gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) maksymalna moc elektryczna zainstalowana wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500kW,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji:
    - biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
    - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział II Ustalenia szczegółowe

### § 11.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-U, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - b) usługi w zakresie: gastronomii, handlu detalicznego, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
    - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
    - c) zieleni urządzonej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,01,
    - b) maksymalna: 0,60;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 2;
  - 5) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy form wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami), z zastrzeżeniem pkt. 6;
  - 6) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się realizację dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
  - 8) ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówko podobnego w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego .

## 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 terenów położonych we wsi Zielenice 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 .....**

**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 2024r. poz. 1130, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zielenice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVI/98/2025 Rady Gminy Borów z dnia 30 kwietnia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zielenice.
2. Projektem planu objęto obszar w granicach działki dz. 216/3 położonej w obrębie geodezyjnym Zielenice, o powierzchni ok. 0,87 ha.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielenice, uchwalonego uchwałą Nr XX/149/2020 Rady Gminy Borów z dnia 29 października 2020 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 listopada 2020 r., poz. 6326. Działka nr 216/3 obejmuje grunt użytkowany rolniczo klasy RIVa, który w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zielenice jest przeznaczony na cele rolne: 4RZ- teren rolniczy z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów przyjętej przez Radę Gminy Borów uchwałą nr LX/372/2024 z dnia 28 marca 2024 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa numeryczna z dn. 4.02.2025r. układ współrzędnych 2000, strefa 6).
5. Projekt dla terenu położonego we wsi Zielenice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.) 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 2024 r., poz. 1112, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).
6. Projekt dla terenu położonego we wsi Zielenice 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 2024r. poz. 1130, ze zm.). 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) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego,
  - 8) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 9) Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
  - 10) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 11) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - 12) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz w jego najbliższym otoczeniu: lotniczych urządzeń naziemnych, wyznaczonych powierzchni ograniczających zabudowę lub wydanych decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych,
  - 13) ministrem właściwym do spraw wewnętrznych ze względu na brak na brak w granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz w jego najbliższym otoczeniu: terenów, na których: znajduje się lotnisko, wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody, wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1, dla inwestycji, o której mowa w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego lub wydano zezwolenie na założenie lotniska.
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: ustalenia planu miejscowego zmieniają dotychczasowe przeznaczenie teren rolniczy z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Plan określa dla ww terenu parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla miejscowości Zielenice.
  - 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 wolnostojąca lub usług) nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub

nieleśne ponieważ działka nr 216/3 obejmuje grunt rolny klasy RIVa, a w jej granicach 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 wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi oraz określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych przez wyznaczenie strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:
  - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu 1MNW-U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca lub usług.
  - 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 ze szczególnymi potrzebami.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Zielenice, 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 Zielenice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalne: „Słowo Regionu Strzebińskiego” z dn. 18.06.2025 r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zielenice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 18 czerwca do 10 lipca 2025 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 2024r. poz. 1130, ze zm.),

- d) przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zielenice (dz. 216/3) przeprowadzone zostały w dniach od 9 lutego do 9 marca 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Borów, przy ul. Konstytucji 3 Maja 22, 57-160 Borów. W ramach konsultacji przeprowadzono:
- zbieranie uwag do ww projektu planu miejscowego w dniach od 9 lutego do 9 marca 2026r.
  - zbieranie wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko od 9 lutego do 9 marca 2026r.
  - spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ww projektu planu miejscowego w dniu 24 lutego 2026 r. o godz. 15.30 w siedzibie Urzędu Gminy Borów, ul. Konstytucji 3 Maja 22, 57-160 Borów.
  - dyżur projektanta ww projektu planu miejscowego w dniu 26 lutego 2026 r. w godz. 15<sup>30</sup> – 16<sup>00</sup>.

Informacje o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zostały zgodnie z art. 8h i na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), art. 39 ust. 1 pkt 2-5, w związku z art. 46 pkt 2 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.) upowszechnione przez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej – Słowo Regionu Strzelińskiego z dnia 5 lutego 2026 r.
- wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy Borów oraz we wsi Piotrków Borowski,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Borów,
- wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy Borów w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Borów.

W terminach wskazanych w ogłoszeniach tj. w dniach od 9 lutego do 9 marca 2026 r. nie złożono żadnych uwag ani wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zielenice (dz. 216/3). W spotkaniu otwartym w dniu 24 lutego 2026 r. nie było osób zainteresowanych.

Podczas dyżuru projektanta projektu planu miejscowego w dniu 26 lutego 2026r. nie było osób zainteresowanych.

- 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 10 lipca 2025 r.) nie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zielenice,
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca lub usług 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 Zielenice ze

- względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny;
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego nie dotyczą zasad i warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
  - 17) opracowany plan miejscowy nie narusza wykształconej i planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Zielenice. 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 2024r. poz. 1130, ze zm.) – 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 wolnostojącą lub usług,
  - 3) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.