



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 stycznia 2025 r.

Poz. 191

UCHWAŁA NR XIII/72/2024 RADY GMINY BORÓW

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 3 ust. 1 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LV/339/2023 Rady Gminy Borów z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski 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. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.

2. 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) wymiary w metrach.

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

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;
- 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.

3. Stanowisko archeologiczne:

- 1) w granicach terenów 1RZM i 1RZP (dz. 247) znajduje się stanowisko archeologiczne (bez numeru AZP);
- 2) w obrębie ww stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach terenów 1RZM i 1RZP (dz. 247) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ustala się dla terenów 1RZM i 2RZM oraz 1RZP i 2RZP jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy zagrodowej.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogami gminnymi znajdującymi się poza granicą obszaru objętego planem.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych w produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwach;
do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
 - c) naziemne miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - d) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne, utwardzone w całości lub w części.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do sąsiadujących rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

5. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW.

8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

9. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM i 2RZM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna = 0,01,
- b) maksymalna = 0,70;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 10 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 2,
- c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;

5) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy form wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami);

6) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

3. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówko podobnego w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Wyznacza się tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZP i 2RZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna = 0,01,

b) maksymalna = 0,70;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż: 8 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczych, garażach i wiatach dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°,

b) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych zabudowy zagrodowej dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy form wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami),

c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówko podobnego w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Grażyna Kosińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI PIOTRKÓW BOROWSKI

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIII/72/2024
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 30 GRUDNIA 2024R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORÓW DLA TERENU OBJĘTEGO MPZP przyjętego uchwałą nr LX/372/2024 z dn. 28.03.2024 r.,

skala 1:15000



MM	TERENY MIESZANE O DOMINUJĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
U	TERENY DOMINUJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZL	TERENY LASÓW
R	TERENY ROLNICZE
KD	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
(Dashed line)	GRANICA STREFY B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
(Blue hatched)	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
(Orange hatched)	OBSZARY MOGĄCE WYMAGAĆ ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE
(Green hatched)	JEDNOSTKI ZIELONEJ INFRASTRUKTURY W STREFIE 3

LEGENDA:

(Thick dashed line)	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
(Yellow box)	RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
(Yellow box)	RZP TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
(Thin solid line)	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
(Line with triangles)	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
(Line with '5')	WYMIARY W METRACH
(Circle with diagonal lines)	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
(Dashed line with triangles)	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR LV/339/2023 Z DNIA 28.11.2023 R.
POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO MPZP OK 4,37ha
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z dnia 19.03.2024r.
LICENCJA: GK.6642.168.2024_0217_P, UKŁAD 2000, strefa 6



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/72/2024
RADY GMINY BORÓW
z dnia 30 grudnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski 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 XIII/72/2024
RADY GMINY BORÓW
z dnia 30 grudnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski podczas konsultacji społecznych

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas konsultacji społecznych Rada Gminy Borów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/72/2024

RADY GMINY BORÓW

z dnia 30 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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