



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 stycznia 2025 r.

Poz. 192

UCHWAŁA NR XIII/73/2024 RADY GMINY BORÓW

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski

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/340/2023 Rady Gminy Borów z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski 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 terenu położonego we wsi Ludów Śląski 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby;
- 5) 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) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne budowle liniowe i kubaturowe służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, zaopatrzeniu w gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. Dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdu 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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym oraz w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 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.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek: 1000 m².

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek: 20 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogą powiatową oraz drogą gminną znajdującymi się poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe: w garażach, wiatkach parkingowych lub parkingów naziemnych (utwardzonych w całości lub w części), zlokalizowanych na terenie posesji;
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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, w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie 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 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,80;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie więcej niż 2;

5) geometria dachów:

a) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°.

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

§ 11. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. 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%.

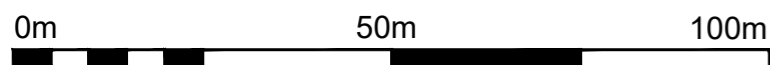
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

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

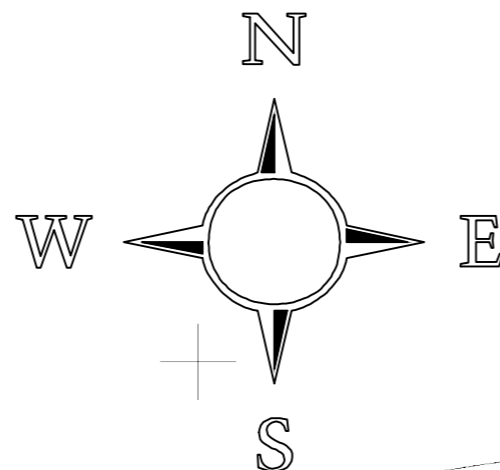
Przewodnicząca Rady Gminy:
Grażyna Kosińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI LUDÓW ŚLĄSKI RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

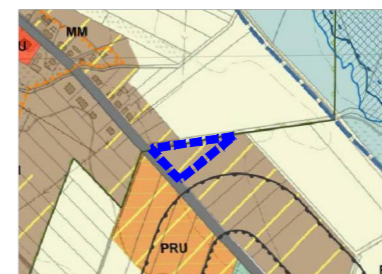


ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIII/73/2024
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 30 GRUDNIA 2024R.



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



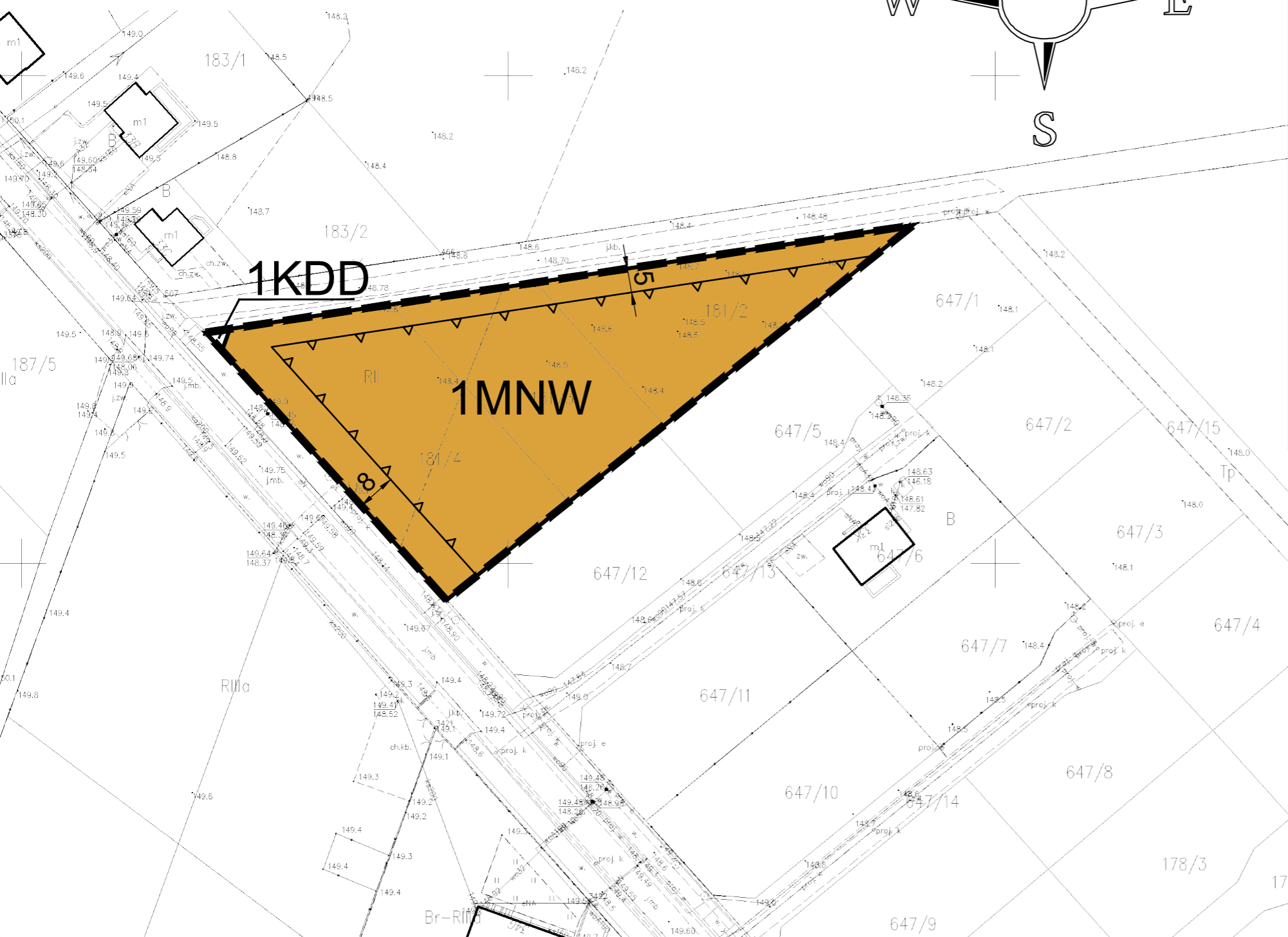
GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MM	TERENY MIESZANE O DOMINUJĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
U	TERENY DOMINUJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
PRU	TERENY DOMINUJĄCEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
ZO	TERENY ZIELENI OCHRONNEJ EKOSYSTEMU ŚLĘZY I MAŁEJ ŚLĘZY
ZC	TERENY CMENTRZY
R	TERENY ROLNICZE
KD	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ
	GRANICA STREFY B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
	JEDNOLITE CZĘŚCI WÓD: JCW - RZECZNE
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10%
	OBSZARY MOGĄCE WYMAGAĆ ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE
	GRANICA STREFY 50m OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY
	GRANICA STREFY 150m OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRYZYSTĄPIENIU NR LV/340/2023 Z DNIA 28.11.2023 R.
POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO MPZP OK 0,43ha
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/73/2024
RADY GMINY BORÓW
z dnia 30 grudnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski 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/73/2024
RADY GMINY BORÓW
z dnia 30 grudnia 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski
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/73/2024

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