



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 stycznia 2026 r.

Poz. 203

### UCHWAŁA NR XXV/132/2025 RADY GMINY BORÓW

z dnia 30 grudnia 2025 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 70/2 w miejscowości Piotrków Borowski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Borów nr III/16/2024 z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 70 w miejscowości Piotrków Borowski, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Borów nr LX/372/2024 z dnia 28 marca 2024 roku Rada Gminy Borów uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 70/2 powstałej po podziale działki nr 70 w miejscowości Piotrków Borowski, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.

4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kacie nachylenia połąci dachowych do 12°;
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określająca najbliższe możliwe posadowienie ściany zewnętrznej budynku;
- 3) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;

4) **wysokość zabudowy** - określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linia elektroenergetyczna ze strefa techniczną;
- 6) granice obszaru rozmieszczenia bezpośrednio na gruncie instalacji odnawialnych źródeł energii.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej – o symbolu **RZM**;
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – o symbolu **RZP**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Piotrków Borowski.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.

3. Dopuszcza się lokalizację budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany postępować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Brak przedmiotu ustaleń.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

Brak przedmiotu ustaleń.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego  $90^{\circ}$  z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż  $30^{\circ}$  lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek: 18 metrów;
  - 3) minimalna powierzchnia działki - 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Dystrybucyjna sieć elektroenergetyczna 20 kV ze strefą techniczną wynoszącą 12,0 m (6,0 m od osi sieci po każdej ze stron) w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. W strefie technicznej obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 8,0 m. Dopuszcza się skablowanie doziemne sieci napowietrznej oraz jej przełożenie z dostosowaniem strefy technicznej do rodzaju sieci.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Określeniem układu komunikacyjnego jest przyległa droga powiatowa tworząca układ obsługi komunikacyjnej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

3. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci gazowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Borów.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła ciepła w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie oraz alternatywne odnawialne źródła energii dopuszczone ustaleniami planu.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Brak przedmiotu ustaleń.

§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 15%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem zabudowy zagrodowej w tym: dojścia i dojazdy do budynku, szopy, altany, wiaty, garaże, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 40DJP, dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków 10,0 m, dla budowli 15,0 m,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,65,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski oraz spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej od 12<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>,
  - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników: 1 miejsce na lokal mieszkalny;
- 6) dostęp do drogi publicznej: poprzez bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 3047D.

2. Dla terenu o symbolu **RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: infrastrukturę techniczną i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej w tym: dojścia i dojazdy do budynku, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 40DJP, lokalizację zamontowanych na budynku lub bezpośrednio na gruncie zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy mikroinstalacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków i budowli 8,0 m,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) geometria dachu – obowiązują dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;
  - g) oraz spadziste: jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 50°,
  - h) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 5) dostęp do drogi publicznej: poprzez bezpośredni dostęp do przyległej drogi wewnętrznej lub do drogi powiatowej nr 3047D.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 16. 1.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy:  
**Krzysztof Chaberski**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/132/2025  
Rady Gminy Borów  
z dnia 30 grudnia 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami ) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Borów nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag z uwagi na ich brak.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/132/2025  
Rady Gminy Borów  
z dnia 30 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/132/2025

Rady Gminy Borów

z dnia 30 grudnia 2025 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**