



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 lutego 2024 r.

Poz. 1074

### UCHWAŁA NR LVIII/362/2024 RADY GMINY BORÓW

z dnia 31 stycznia 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 2023 r. poz. 40, ze zm.), art. 3 ust 1 i 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) 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 XL/243/2022 Rady Gminy Borów z dnia 28 czerwca 2022 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 „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 1.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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.** Plan obejmuje obszar w granicach działek nr 175/1, 175/2 i część dz. 316dr w obrębie Ludów Śląski.

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) strefa łąkowo-leśna stanowiąca otulinę ekosystemu wodno-łąkowego ciekłu;
- 5) wymiary w metrach.

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

5. 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 2003 r. 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. Ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

- 1) 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;
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

## § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ustala się dla terenu 1RZM 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 przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR (dz. 316dr);
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatach zlokalizowanych na terenie posesji;
- 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 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 wolno stojących 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 teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,70;
- 3) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% działki budowlanej;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) 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;
- 6) 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);
- 7) 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°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie łąkowo-leśnej stanowiącej otulinę ekosystemu wodno-łąkowego ciek dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń i obiektów służących ochronie przed powodzią;
- 2) lokalizację zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem następujących warunków:
  - a) realizowany budynek nie może być podpiwniczony,
  - b) poziom „0” pierwszej nadziemnej kondygnacji będzie wyniesiony co najmniej 1 metr ponad poziom terenu.

**§ 9.** Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 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.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy:  
**Krzysztof Chaberski**

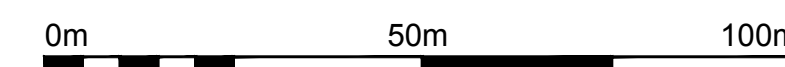


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI LUDÓW ŚLĄSKI

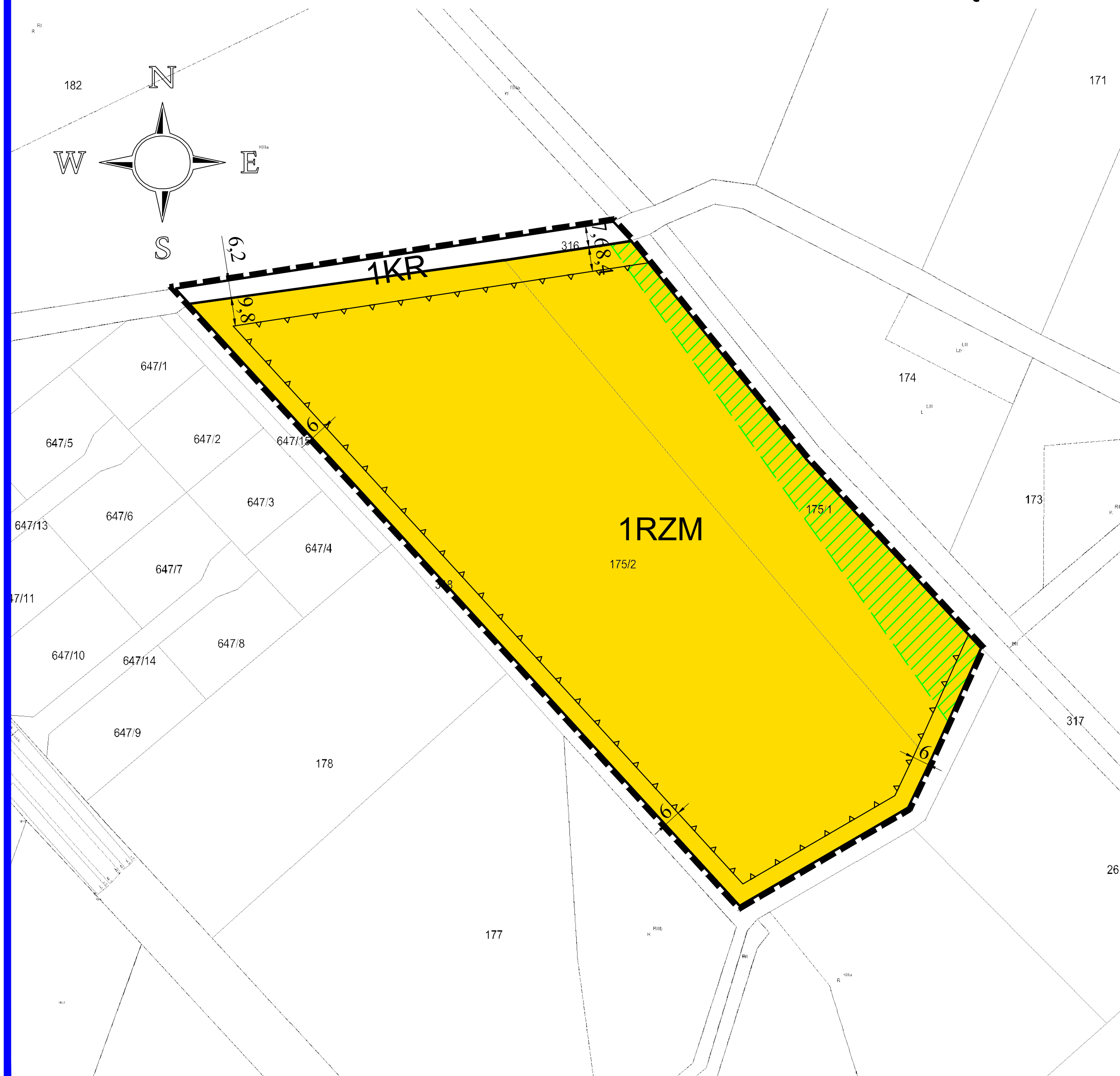
Załącznik nr 1 do Uchwały nr LVIII/362/2024  
Rady Gminy Borów z dnia 31 stycznia 2024 r.

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORÓW DLA TERENU OBJĘTEGO MPZP przyjętego uchwałą nr XXXVI/223/2010 z dn. 8.02.2010 r.,

- MN** TERENY DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- R/ZZ** TERENY OCHRONY EKOSYSTEMU RZEK ŚLĘZY I MAŁEJ ŚLĘZY

### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA ŁĄKOWO-LEŚNA STANOWIĄCA OTULINĘ EKOSYSTEMU WODNO-ŁĄKOWEGO CIEKU
- 6** WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XL/243/2022 Z DNIA 28.06.2022 R.  
POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO MPZP OK 3,17ha  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
LICENCJA: GK.6642.342.2022\_0217\_P, UKŁAD 2000, strefa 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/362/2024  
Rady Gminy Borów  
z dnia 31 stycznia 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 LVIII/362/2024  
Rady Gminy Borów  
z dnia 31 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski**  
**podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, 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 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/362/2024

Rady Gminy Borów

z dnia 31 stycznia 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**