



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 kwietnia 2026 r.

Poz. 2098

UCHWAŁA NR XXVIII/149/2026 RADY GMINY BORÓW

z dnia 30 marca 2026 r.

w sprawie 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 2025 r. poz. 1153), art. 3 ust. 1 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.) oraz w związku z uchwałą nr XVII/98/2025 Rady Gminy Borów z dnia 11 czerwca 2025 r. 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala 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 r. 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 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 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 2003 r. 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 hałas 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: 1000 m², z zastrzeżeniem lit. c,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub usług: 1500 m², z zastrzeżeniem lit. c,
- c) pod wydzielone urządzenia dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej: 1 m²;

2) minimalne szerokości frontów działek:

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

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

§ 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 14 m (po 7 m 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 wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) 1 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach 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, rozsączenie 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 2.

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) zieleń urządzona.

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 3.

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.

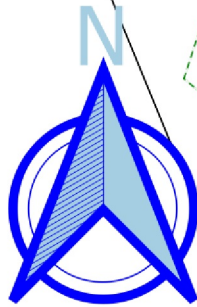
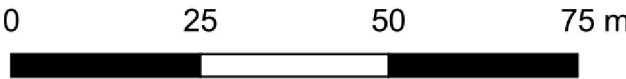
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Grażyna Kosińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI ZIELENICE

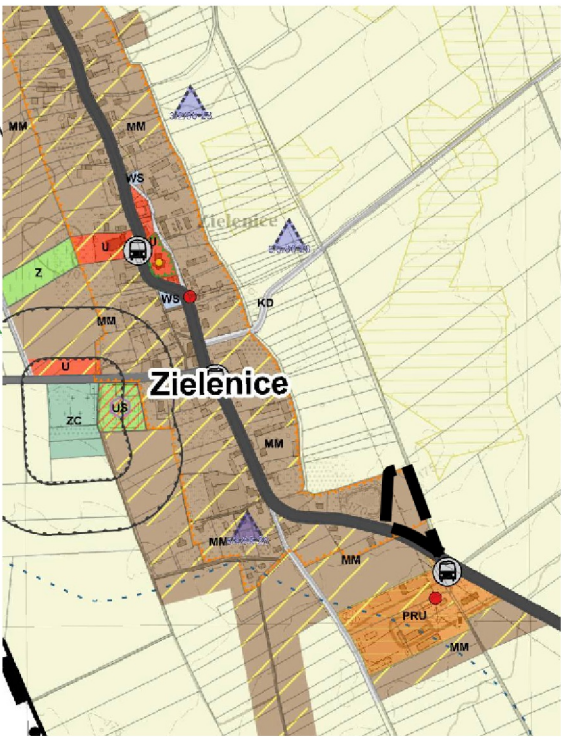
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/149/2026
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA 30 MARCA 2026 R.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Borów Nr LX/372/2024 z dnia 25 marca 2024r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WYMIAREM W METRACH
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN20KV
- NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN20KV

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XVII/98/2025 Z DNIA 11 CZERWCA 2025R.
MAPA NUMERYCZNA Z DNIA 04.02.2025r, UKŁAD: 2000 strefa 6

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/149/2026
Rady Gminy Borów
z dnia 30 marca 2026 r.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/149/2026

Rady Gminy Borów

z dnia 30 marca 2026 r.

Zalacznik3.xml

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