

**UCHWAŁA NR XX/124/20
RADY MIEJSKIEJ W BŁASZKACH**

z dnia 30 stycznia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości
Borysławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815) oraz w związku z uchwałą Nr VI/34/19 Rady Miejskiej w Błazkach z dnia 24 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Borysławice, Rada Miejska w Błazkach, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błazki, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/282/2014 Rady Gminy i Miasta Błazki z dnia 12 sierpnia 2014 roku, Rada Miejska w Błazkach uchwała co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Borysławice, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały VI/34/19 Rady Miejskiej w Błazkach z dnia 24 stycznia 2019 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych

i zadaszeń), a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

- 6) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zamiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania krajobrazu i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren położony w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 5) granice pasa funkcjonalnego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 110kV;
- 6) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) granice pasa funkcjonalnego projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 8) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych - granice stanowiska archeologicznego;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Wyodrębnia się **teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Up i 2Up**;
- 2) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej - oczyszczalnia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 5) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się: teren zabudowy usług publicznych z zakresu gospodarki komunalnej - tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) teren 1Up stanowi fragment większego terenu zabudowy usług publicznych z zakresu gospodarki komunalnej, jednak ze względu na bliskość linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się na nim zakaz wznoszenia budynków, zakaz zbierania odpadów oraz zakaz składowania materiałów wybuchowych i niebezpiecznych pożarowo;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - b) lokalizacja punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
 - c) możliwość lokalizacji wiat,
 - d) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojeżdżać i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych.

3. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości - nie ustala się zasad przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – działki są własnością gminy.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 7 lit. c:
 - maksymalna wysokość wiat: 8 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 20 m,
- 2) zadanie wiat o kącie nachylenia połaci nie większym, niż 30°;
- 3) ze względu na cechy terenu 1Up, nie ustala się innych zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem KDL;
- 2) w granicach dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych w liczbie nie większej niż 2 miejsca.

6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego zwłaszcza z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) poza terenami przeznaczonymi pod wiaty, dojścia i dojazdy nakazuje się maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień;
- 6) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się, określone na rysunku planu, pasy funkcjonalne od istniejącej i od projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 36 m, po 18 m na obie strony od osi każdej z linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 2) wyznacza się, określone na rysunku planu, pasy funkcjonalne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 15 m, po 7,5 m na obie strony od osi każdej z linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 3) w zakresie zagospodarowania pasa funkcjonalnego dla linii elektroenergetycznych 110 kV:
 - a) zakazuje się wznoszenia budynków i zbierania odpadów, a ze względu na bliskość linii elektroenergetycznej 110 kV, zakaz składowania materiałów wybuchowych i niebezpiecznych pożarowo;
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
 - c) nakazuje się zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
 - e) nakazuje się utrzymanie drzew i krzewów tylko do wysokości 3,5 m,

- f) wszelkie działania, a w szczególności roboty budowlane, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 4) w zakresie zagospodarowania pasów funkcjonalnych dla linii elektroenergetycznych 15kV, o których mowa w pkt. 2:
- a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką;
- 5) ustala się, że po likwidacji lub przebudowie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz po likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczone na rysunku planu pasy funkcjonalne przestają obowiązywać.

8. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

- 1) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wskazuje się wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, stanowisko archeologiczne położone we wsi Boryslawice;
- 2) w obszarze stanowisk/zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się strefę ochrony archeologicznej, pokazaną graficznie na rysunku planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Up** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych z zakresu gospodarki komunalnej, w tym również tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno-biurowe; budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takich jak portiernia, budka ochroniarza; budynki gospodarcze; garaże; wiaty; obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem ustaleń § 7 ust.2 pkt 6; dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) ustala się realizację zieleni izolacyjnej, poprzez zachowanie istniejących zadrzewień wzdłuż południowej granicy terenu Up, o szerokości od 5m do 10 m, z uwzględnieniem odległości od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustalenie o zachowaniu odległości nasadzeń od linii 15kV nie dotyczy w przypadku skablowania linii;
- 3) realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 4) realizację pomieszczeń administracyjno – biurowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków administracyjno – biurowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 5) realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, realizowanych między linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych i ustawy prawo budowlane;
- 7) ustala się możliwość podziału terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m²;

8) ustalenia § 7, ust. 2, pkt. 7 nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenie takiej działki odbywać się będzie, z uwzględnieniem zapotrzebowania terenowego na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości - nie ustala się zasad przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – działki są własnością gminy.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość budynków i obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym - 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, których wysokość wynika z zastosowanej technologii i potrzeb, nie wyżej jednak niż 20 m,

b) ustalenie § 7 ust. 4 pkt 1 lit. a nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,

c) maksymalną wysokość budynków administracyjno – biurowych - 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

d) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym - 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

e) stosowanie w budynkach dachów, których kąt nachylenia odpowiadających sobie połączeń nie będzie większy niż 30°;

2) dopuszcza się realizację budynków, kontenerowych lub tymczasowych oraz wiat przy zachowaniu parametrów zabudowy określonych w pkt 1d i 1e;

3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70% powierzchni tej działki;

4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;

5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni budowlanej wynoszącą 0,7.

5. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania pojazdów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem KDL;

2) w granicach terenu nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych w liczbie minimum 5 miejsc postojowych i minimum jedno miejsce przeznaczone do parkowania samochodów z kartą parkingową.

6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do odpowiednim służbom ruchu lotniczego.

7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 15% powierzchni działki budowlanej;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego zwłaszcza z zakresu infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;

4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

5) poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, dojścia i dojazdy nakazuje się maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień;

- 6) w przypadku wykorzystania terenu do magazynowania odpadów, musi być ono prowadzone w sposób selektywny z podziałem na poszczególne frakcje i rodzaje odpadów w odpowiednich pojemnikach lub kontenerach, w sposób bezpieczny dla ludzi i środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 8) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 9) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 10) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się, określone na rysunku planu, pasy funkcjonalne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 15 m, po 7,5 m na obie strony od osi każdej z linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 2) w zakresie zagospodarowania pasów funkcjonalnych dla linii elektroenergetycznych 15kV, o których mowa w pkt. 2:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) ustala się, że po likwidacji lub przebudowie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia pasy funkcjonalne od linii 15 kV przestają obowiązywać.

9. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

- 1) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wskazuje się wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, stanowisko archeologiczne położone we wsi Borysławice;
- 2) w obszarze stanowisk/zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3) ustala się strefę ochrony archeologicznej, pokazaną graficznie na rysunku planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – oczyszczalnia ścieków;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej innej niż kanalizacyjna; zieleń urządzona.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację budynków takich jak:
 - a) budynki administracyjno-biurowe,

- b) budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym - portiernia, budka ochroniarza,
 - c) budynki gospodarcze; garaże, wiaty, budowle techniczne i technologiczne jako wolno stojące, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń gospodarczych lub garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
 - 3) ustala się realizację zieleni izolacyjnej, poprzez zachowanie istniejących zadrzewień wzdłuż południowej granicy terenu K, o szerokości od 5m do 10 m, z uwzględnieniem odległości od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustalenie o zachowaniu odległości nasadzeń od linii 15kV nie dotyczy w przypadku skablowania linii;
 - 4) ustala się możliwość podziału terenu na działki budowlane o minimalną powierzchnię 1000 m²;
 - 5) ustalenia § 8, ust. 2, pkt. 4 nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenie takiej działki odbywać się będzie, z uwzględnieniem zapotrzebowania terenowego na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości - nie ustala się zasad przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – działki są własnością gminy.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków i obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym - 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których wysokość wynika z zastosowanej technologii, nie wyżej jednak niż 20 m;
- b) ustalenie § 8 ust. 4 pkt 1 lit. a nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
- c) maksymalną wysokość budynków administracyjno – biurowych - 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- d) wysokość budynków gospodarczych, garaży, wiat oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym - 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- e) stosowanie w budynkach dachów, których kąt nachylenia odpowiadających sobie połąci nie będzie większy niż 35°;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70% powierzchni tej działki;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,2.

5. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania pojazdów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej gminnej, poprzez istniejącą na terenie Up drogę wewnętrzną;

2) w granicach terenu nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych w liczbie minimum 5 miejsc postojowych.

6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do odpowiednim służbom ruchu lotniczego.

7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 15% powierzchni działki budowlanej;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urzędzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się, określone na rysunku planu, pas funkcjonalny od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 15 m, po 7,5 m na obie strony od osi linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 2) w zakresie zagospodarowania pasa funkcjonalnego dla linii elektroenergetycznej 15kV, o której mowa w pkt. 1:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) ustala się, że po likwidacji lub przebudowie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, polegającej na zmianie jej przebiegu lub skablowaniu linii, pas funkcjonalny od linii 15 kV przestaje obowiązywać.

9. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

- 1) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wskazuje się wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, stanowisko archeologiczne położone we wsi Borysławice;
- 2) w obszarze stanowisk/zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) Ustala się strefę ochrony archeologicznej, pokazaną graficznie na rysunku planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 9. Teren oznaczone na rysunku planu symbolami E.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) lokalizacja słupów linii elektroenergetycznej 110 kV oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną.

3. zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość słupów linii elektroenergetycznej 110 kV, będąca różnicą rzędnej najwyższego punktu słupa i rzędnej terenu w miejscu jego posadowienia: 40 m;
- 3) ze względu na cechy terenu E, nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 10. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) lasy lub zadrzewienia,
 - c) drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przesyłowej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem dróg wewnętrznych, w tym dróg dojazdowych do pól oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem stawów o głębokości powyżej 3 m oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 3) fragment terenu R położony jest w granicach obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi od rz. Trojanówki- raz na 500 lat; przy realizacji obiektów budowlanych w tym terenie należy uwzględnić możliwość wystąpienia wód powodziowych rzeki Trojanówki.

§ 11. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe droga lokalna.

2. Dla drogi gminnej nr 116404E, oznaczonej symbolem **KDL** ustala się fragment pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających 7,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Droga będzie obsługiwała komunikacyjnie przyległe tereny i działki budowlane.

4. Dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

5. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się strefę ochrony archeologicznej, od stanowiska archeologiczne położonego we wsi Borysławice, pokazaną graficznie na rysunku planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, w tym studni kopanej oraz wierconej, lokalizowanej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 13. Ustala się odprowadzenia ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni.

§ 14. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych lub do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia zlokalizowaną w sąsiedztwie działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostępem do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 16. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia.

§ 17. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 18. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Błaszek.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Błaszczach

Ireneusz Hendrysiak

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Borysławice

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej zał. do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	13.12.2019	lista osób podpisanych pod sprzeciwem w dokumentacji formalno-prawnej	Sprzeciw dotyczący możliwości lokalizacji w terenach 1Up i 2Up - przeznaczonych pod teren zabudowy usług publicznych z zakresu gospodarki komunalnej, w tym również tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów, punktu selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK) oraz rozbudowy na terenie K – przeznaczonym pod teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – oczyszczalnia ścieków, istniejącej oczyszczalni ścieków.	teren 1Up i 2Up oraz teren K	teren 1Up i 2Up oraz teren K		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga została rozpatrzona zarządzeniem Burmistrza

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1944 i 2019 poz. 60 i 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) Rada Miejska w Błazkach stwierdza że, po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Błazki obejmującego fragment miejscowości Borysławice przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz następujące zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy realizowane w związku z uchwaleniem planu to budowa gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK), plan poza budową ww. punktu zbiórki odpadów nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych ani infrastruktury technicznej z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej).

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów finansowane będą z budżetu gminy, funduszy unijnych, dotacji z funduszy ochrony środowiska oraz innych źródeł finansowania. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych. W oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie prognozy finansowe.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Błaszczach ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Borysławice” obejmuje swymi granicami tereny działek nr ewidencyjny 90, 91, 92, 93, 94, które są własnością Gminy Błaszki oraz fragment drogi gminnej. Na części terenu ww. działek zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków, dla której planowana jest rozbudowa. Od zachodu teren graniczy z obiektem elektroenergetycznym - GPZ 110/15, z którego rozchodzą się linie 15kV i 110 kV. Natomiast od wschodu, w pewnej odległości zlokalizowana jest stacja wodociągowa. Ponadto teren położony jest w bardzo bliskiej odległości istniejących elektrowni wiatrowych. Dla terenu niniejszego planu obowiązuje obecnie plan miejscowy p.n. „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Błaszki” przyjęty uchwałą nr XXXVI/197/97 Rady Gminy i Miasta Błaszki z 27 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 7 poz. 32). Obecnie obowiązujący plan uniemożliwia realizację jakichkolwiek inwestycji komunalnych, w tym rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków. Ze względu na położenie terenu przy drodze gminnej, w rejonie niezbyt korzystnym dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz w sąsiedztwie już istniejących inwestycji z zakresu usług komunalnych, gmina postanowiła wykorzystać ten teren dla lokalizacji obiektów budowlanych związanych z gospodarką komunalną. Będzie to głównie gospodarka wodna i ściekowa, w postaci lokalizacji obiektów pomocniczych oraz wykorzystać teren na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów.

Plan nie narusza ustaleń aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/282/2014 Rady Gminy i Miasta Błaszki z dnia 12 sierpnia 2014 roku.

Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno przestrzennej nakreślone w studium w wytycznych ogólnych określają główne kierunki zagospodarowania, przeznaczenie obszarów, wyznacza obszary, charakteryzujące ich zasadnicze cechy funkcjonalne oraz określając zasady zagospodarowania przestrzennego. Granice obszarów mogą zostać skorygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy nawiązywaniu do granic własności lub przy szczegółowym projektowaniu elementów układu komunikacyjnego. Uznaje się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium wtedy, gdy wypełnia określone nakazy i zakazy lub je uszczegóławia.

Określone w studium funkcje oznaczają „**funkcje wiodące**” – czyli dominujący sposób zagospodarowania terenów. Oznacza to, że studium dopuszcza wprowadzanie dodatkowych funkcji uzupełniających, które nie kolidują z funkcją podstawową, nie pogarszają warunków życia mieszkańców oraz nie wpływają niekorzystnie na środowisko naturalne, przyrodnicze i kulturowe i nie zmieniają charakteru zagospodarowania.

Ponadto Studium dopuszcza wprowadzanie innych funkcji dopełniających niż wymienione w powyższych ustaleniach, przy zachowaniu zasady niekolizyjności funkcji wprowadzanej w stosunku do funkcji wiodącej. Wykorzystując taki zapis, po analizie sąsiedniego zagospodarowania terenów działek wokół istniejącej oczyszczalni ścieków w Borysławicach, opisaną powyżej, oraz mając na uwadze dostępność terenu (działki gminne) zdecydowano się na zagospodarowanie obszaru planu pod usługi komunalne. W rejonie gminnego ujęcia wody, oczyszczalni ścieków i GPZ rozwój zabudowy o funkcji mieszkaniowej jest niezmiernie kolizyjny.

W granicach planu studium przewiduje przeznaczenie terenu pod:

tereny oznaczone – Rm, dla których ustala:

Funkcja wiodąca – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,

Funkcje dopełniające – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zieleń itp.

oraz zakazuje

· lokalizacja zabudowy o wysokości powyżej 12 m, oprócz dominant,

· lokalizacja funkcji przemysłowej, baz i składów oraz innych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

·realizacji ogrodzeń betonowych w liniach ogrodzeń pozostających w bezpośrednich relacjach z przestrzenią dróg/ulic,

a także nakazuje

·działania inwestycyjne, remontowe i eksploatacyjne muszą być podporządkowane istniejącemu układowi przestrzennemu,

·gabaryty budynków (modernizowanych lub nowych) kształt dachu, kierunek kalenicy, itp. powinny nawiązywać do obiektów sąsiednich, tak by tworzyły spójne zespoły urbanistyczne,

·wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną.

oraz oczyszczalnia ścieków (oznaczoną symbolem bez wskazywania terenu).

W tej kwestii studium nakreślając kierunki stawia jako priorytet „doprowadzenie do pełnego uzbrojenia i uzyskania wysokich standardów obsługi w zurbanizowanej strefie należy uznać za priorytet. Oznacza to w pierwszym rzędzie konieczność wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej miasta Błaszki oraz wsi o wysokim stopniu urbanizacji a w następnej kolejności w sieć kanalizacyjną pozostałych terenów zainwestowanych i wyznaczonych pod zabudowę. Rozwój urbanizacji na wskazanych terenach powinien być warunkowany koniecznością odpowiedniego ich przygotowania do celów zabudowy i pełnego wyposażenia w sieć infrastruktury komunalnej.

Docelowo zakłada się tam budowę lokalnych układów kanalizacji i gminnych oczyszczalni ścieków.

W zakresie kanalizacji zakłada się, że gospodarka ściekowa w gminie wymaga kompleksowego uporządkowania i znaczących działań inwestycyjnych. Jej stan jest jeszcze mało zadowalający lecz będzie ulegał systematycznej poprawie w związku działalnością komunalnej oczyszczalni ścieków w Borysławicach.

Również w opracowanym Studium, jako działania priorytetowe wskazuje rozwój selektywnej zbiórki odpadów, co jest zgodne ze zaktualizowanym Planem gospodarki odpadami Gminy i Miasta Błaszki. Realizacja w terenie Up punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, z pewnością przyczyni się do osiągnięcia celów środowiskowych określonych w studium oraz Planie gospodarowania wodami. W związku z powyższym, uznaje się, iż realizacja na działce gminnej punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, nie naruszy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki.

Wprowadzono również ustalenie zakazujące wznoszenia budynków i zbierania odpadów ze względu na bliskość linii elektroenergetycznej 110 kV, oraz zakaz składowania materiałów wybuchowych i niebezpiecznych pożarowo.

Nadmienić należy również, że w obowiązującym studium w sąsiedztwie działek objętych planem, są wyznaczone strefy lokalizacji farm wiatrowych o mocy powyżej 100kW. Na dzień dzisiejszy w tych strefach są już zlokalizowane elektrownie wiatrowe o wysokości całkowitej 145-150 m. Zgodnie z ustawą Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (dz. U. 2016 r. poz. 96z z póź. zm.) w promieniu dziesięciokrotnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej nie może być lokalizowana nowa zabudowa mieszkaniowa. W sąsiedztwie terenu opracowania we wsi Wójcie zlokalizowane są wiatraki o wysokości 150 m, które oddziałują na tereny przeznaczone w studium pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową we wsi Borysławie aż do granic miasta. Teren opracowania planu miejscowego znajduje się w odległości 1,2 km od najbliższej elektrowni wiatrowej. Jest to jednoznaczne z faktem, że w myśl obowiązujących na dzień dzisiejszy przepisów, w tym terenie, zgodnie z obowiązującym studium może być lokalizowana tylko zabudowa usługowa.

W związku z powyższym Rada Miejska w Błaszczach w dniu 24 stycznia 2019 r. podjęła uchwałę Nr VI/34/19 sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Borysławice

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektonicznej, podczas posiedzenia w dniu 1 października 2019 roku, wyraziła swoją opinię, w tym okresie projekt obydwu dokumentów został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2019 roku do 29 listopada 2019 roku, w dniu 18 listopada 2019 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniano będą drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można będzie składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1)wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów, zasad podziału na działki budowlane;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez ustalenie zasad ochrony stanowiska archeologicznego i terenu w strefie ochrony archeologicznej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej w obszarze gdzie jest już taka zabudowa oraz zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej oraz możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

7)prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9)potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy,

rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a)podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Gminy Błaszki;

b)umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

c)udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d)przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e)umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tylko tereny usług komunalnych, a problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową, poprzez istniejącą sieć i możliwość budowy studni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych - gminnej klasy dojazdowej, a za jej pośrednictwem do drogi krajowej;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej nr 12 (w relacji Sieradz-Kalisz), w odległości ok. 1,5 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznacza się terenów drogi gminnej, w której takie inwestycje mogą być realizowane;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej we wsi Borysławice.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów **art. 32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą **Nr XIII/89/19 z dnia 29 sierpnia 2019 roku** Rady Miejskiej w Błazkach w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błazki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy i Miasta Błazki.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy - budową gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK), plan poza budową ww. punktu zbiórki odpadów nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych ani infrastruktury technicznej z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Cały teren opracowania planu stanowi własność gminną. Realizacja selektywnego punktu zbiórki odpadów będzie realizowana w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie prognozy finansowe.

Nie przewiduje się ponoszenie wydatków związanych z rozbudową układu komunikacyjnego – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga gminna klasy lokalnej.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Błazkach podejmuje również 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, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.