



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 10 listopada 2021 r.

Poz. 5059

UCHWAŁA NR XLII/256/21 RADY MIEJSKIEJ W BŁASZKACH

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Cienia

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. 2021 r. poz.1372) oraz w związku z uchwałą Nr VII/44/19 Rady Miejskiej w Błaszczkach z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Cienia, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Błaszki, przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/232/21 Rady Miejskiej w Błaszczkach z dnia 20 maja 2021 roku, uchwała co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Cienia, zwany dalej planem, składający się z:

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

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr VII/44/19 Rada Miejskiej w Błaszczkach z dnia 22 lutego 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 ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);
- 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 9) **budynkach inwentarsko-składowych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego i przechowywania produktów rolnych oraz narzędzi i maszyn rolniczych;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) **nasyceniu zielenią** - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenów zielonych, na które składa się zieleń wysoka, średnio wysoka i niska (w tym zielone dachy) w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 13) **lokalnym zbiorniku wodnym** - należy przez to rozumieć zbiornik realizowany w ramach działki budowlanej, służący zatrzymaniu w jej obrębie wód opadowych i roztopowych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 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 powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) 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. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) działki które bez połączenia z działkami sąsiednimi, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych - tereny zmeliorowane.

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

§ 5. 1. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 2) teren zabudowy produkcyjnej – przetwórstwo mięsa, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
- 3) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **RM** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnich;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wiaty; altany ogrodowe; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym lub usługowym jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się lokalizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych, wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
- 4) ustala się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych i inwentarsko-składowych jako budynki wolno stojące; dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 25,0 m,
 - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) 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 z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) 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;
- 5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się minimalny udział procentowy nasycenia terenów zielenią w wielkości 35% powierzchni działki budowlanej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych lub gospodarczo-garażowych – 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość budynków inwentarsko-składowych, nie więcej niż 10,0 m - i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 13 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się następującą geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:
 - a) w budynkach mieszkalnych i usługowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) w budynkach inwentarsko-składowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i szarości,

- f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;
 - 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegającej na możliwości rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości i liczby kondygnacji budynków oraz geometrii dachów.

5. W zakresie scalania i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad nie ustala się.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL;
- 2) nakazuję się wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:
 - a) dla obsługi budynku mieszkalnego – minimum 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca parkingowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce parkingowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy o powierzchni większej niż 100 m²;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna - przetwórstwo mięsa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, zabudowa składowo-magazynowa, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynków jako wolnostojących; dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych, wbudowanych w bryłę budynku o funkcji produkcyjnej i składowo- magazynowej.
- 4) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 25,0 m,

- c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 5) ustalenia pkt 5 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym dojazdów i dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej
 - b) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
 - d) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - e) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 5) 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;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed sływem wód opadowych i roztopowych;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się minimalny udział procentowy nasycenia terenów zielenią w wielkości 35% powierzchni działki budowlanej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego (budynków przemysłowych, składowo-magazynowych i inwentarsko-składowych) - 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej lub gospodarczo-garażowej – 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej - – 13 m przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się następującą geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:
- a) w budynkach produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach inwentarsko-składowych, garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - d) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i szarości,
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegającej na możliwości rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości i liczby kondygnacji budynków oraz geometrii dachów.

5. W zakresie scalania i podziałów nieruchomości ustala się następujące szczegółowe zasady, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być równoległe lub prostopadłe do co najmniej 1 granicy działki dzielonej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na występowanie w granicach terenów Pr terenów zmeliorowanych - sieci drenarskich, ustala się:

- 1) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 2) w przypadku realizacji w tym terenie budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 3) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, wystąpienie do instytucji prowadzącej ewidencję melioracji wodnych, celem wprowadzenia zmian powierzchni gruntów zmeliorowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

7. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji** oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL;
- 2) nakazuję się wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie minimum 1 miejsce parkingowe na 4 pracowników, zatrudnionych w zakładzie oraz minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek w którym prowadzona jest działalność gospodarcza.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 9.1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) wyznacza się teren przeznaczony pod drogę publiczną, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL** – ustala się klasę drogi „L” - lokalna, w granicach planu wyznacza się część terenu drogi o szerokości 1,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w terenie drogi **KDL** dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji** oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuję się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 10.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających drogi, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalnie linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosowanie do potrzeb lokalnych;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania na wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ze źródeł lokalnych, w tym z lokalnych zbiorników retencyjnych, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 12. Ustala się odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę, istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem ich okresowego opróżniania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 4) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 13. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników infiltrująco-odparowujących lub innych lokalnych zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi prawa wodnego, zlokalizowanych na terenie inwestycji a następnie poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi i dalej do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejącą i rozbudowywaną lokalną sieć kanalizacji deszczowej, następnie do rowów melioracyjnych i dalej do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 14. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;
- 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.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

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

§ 16. 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.

§ 17. 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.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

- 1) wstępne magazynowanie i selekcja odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych należy je magazynować w wydzielonych miejscach oraz zapewnić odbiór zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Błaszki.

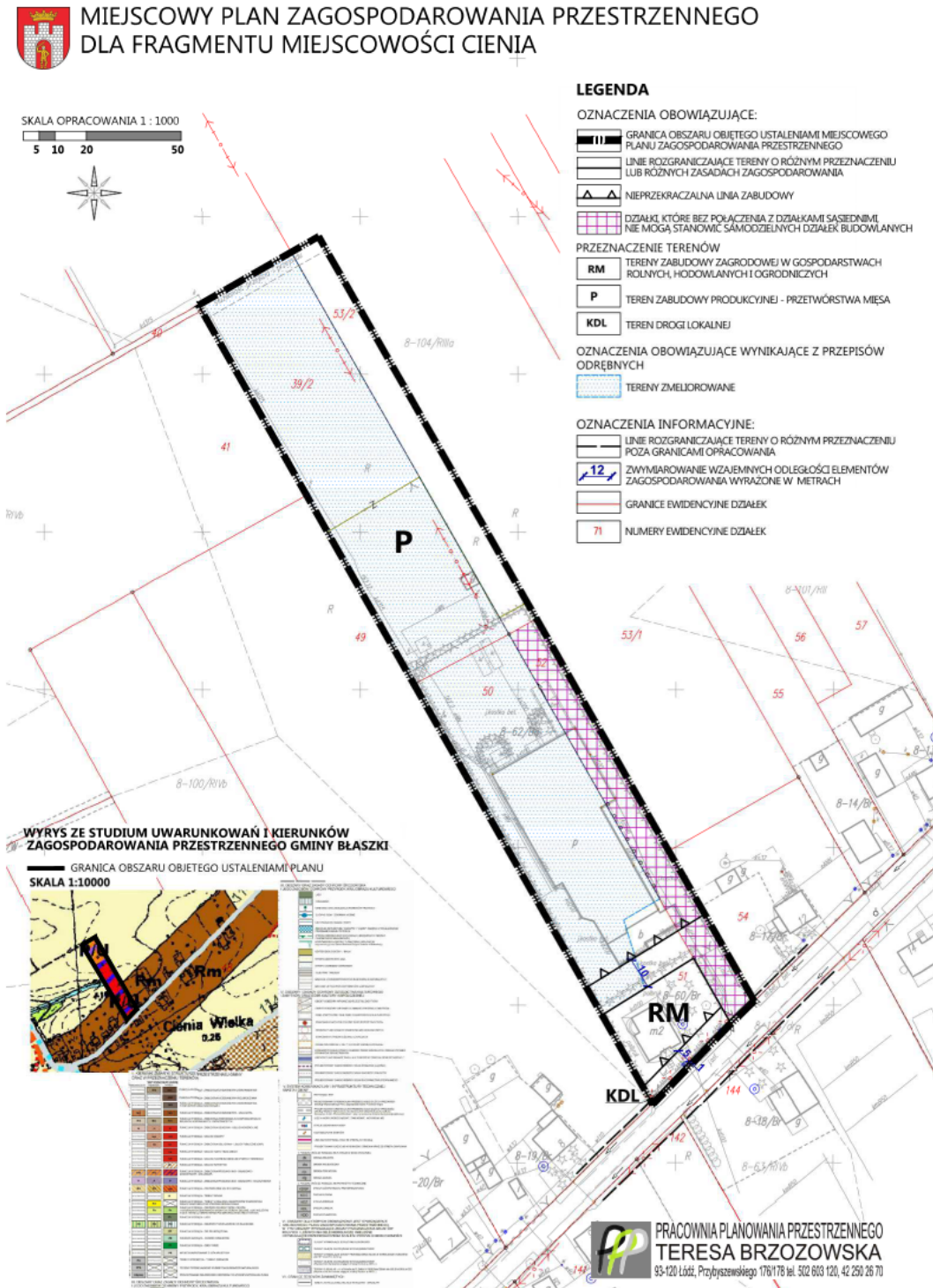
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Błaszках

Ireneusz Hendrysiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/256/21
Rady Miejskiej w Błazkach
z dnia 28 września 2021 r.

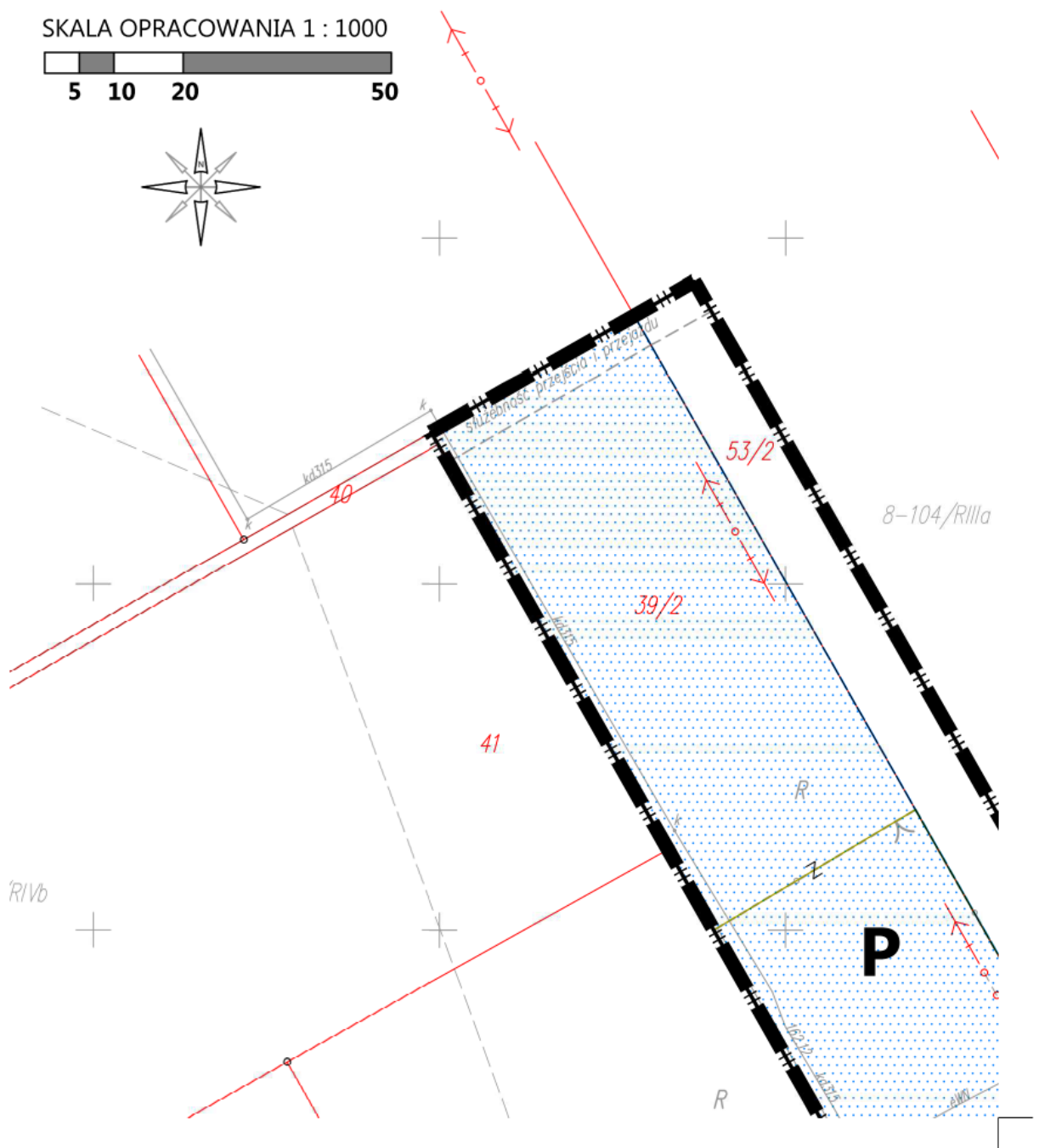
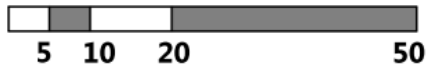
Rysunek planu





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARCZ DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000


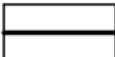
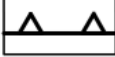



Strona: 1 (część 2 z 4)


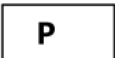

OWANIA PRZESTRZENNEGO CIENIA

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI, NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH


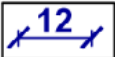
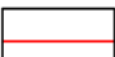

PRZEZNACZENIE TERENÓW

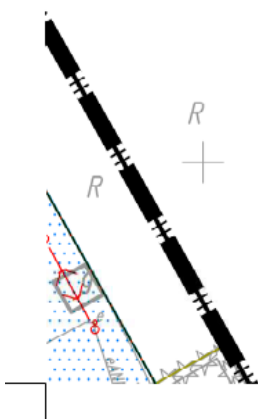
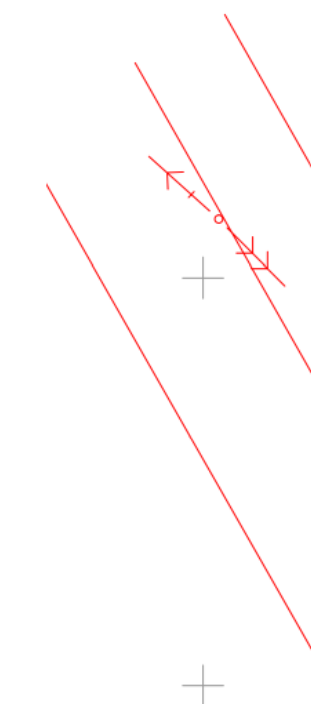
-  **RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
-  **P** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ - PRZETWÓRSTWA MIĘSA
-  **KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

-  TERENY ZMELIOROWANE

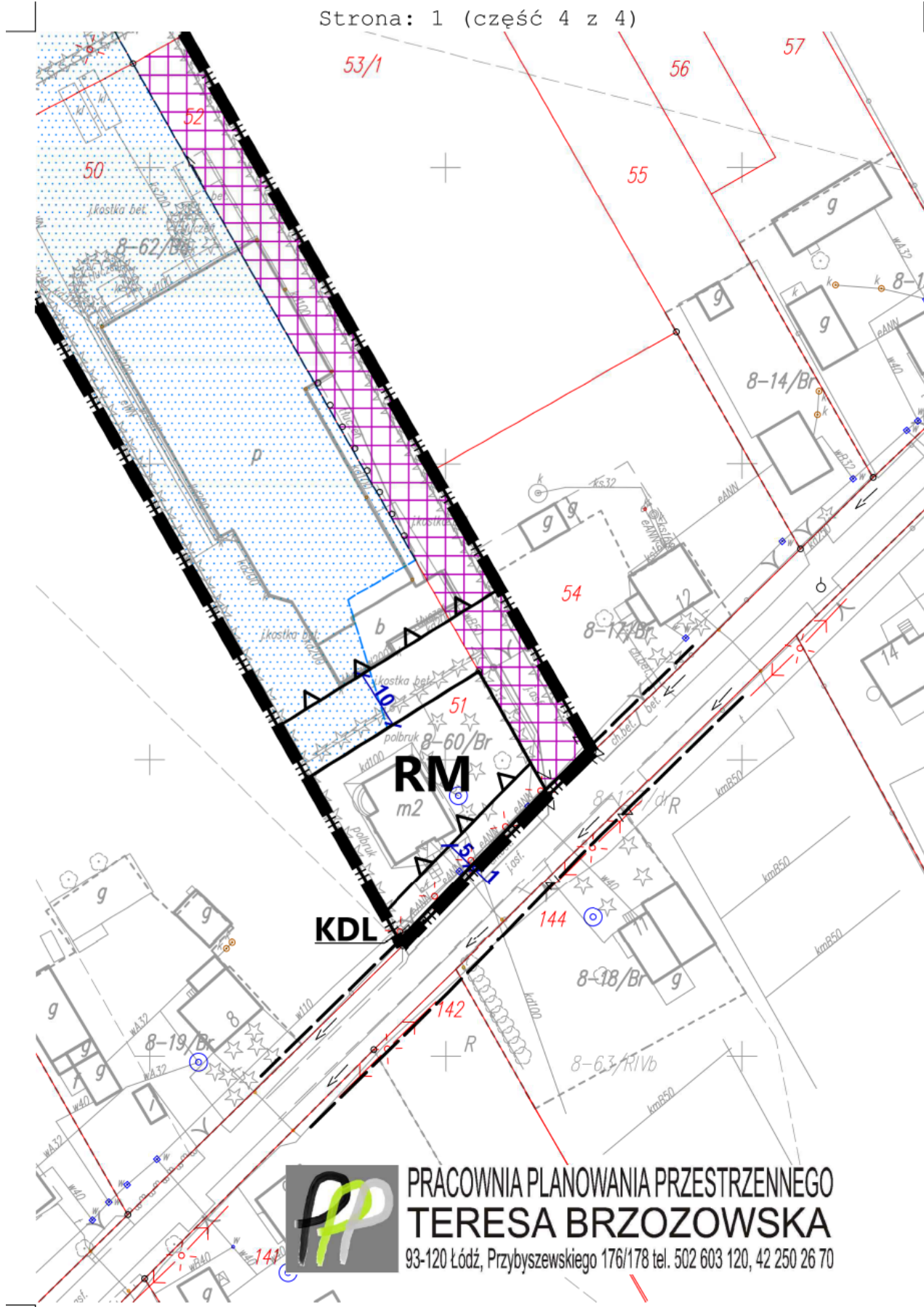
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
-  **12** ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH
-  GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  **71** NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



8-101/R11

Strona: 1 (część 4 z 4)

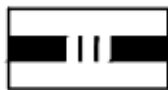


**PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOSOWSKA**

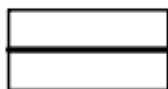
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 502 603 120, 42 250 26 70

LEGENDA

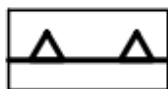
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

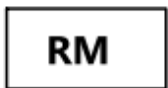


NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

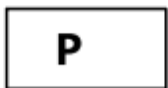


DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SASIEDNIMI, NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH



TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ - PRZETWÓRSTWA MIĘSA



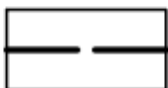
TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

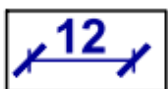


TERENY ZMELIOROWANE

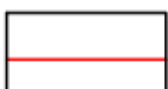
OZNACZENIA INFORMACYJNE:



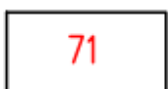
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI OPRACOWANIA



ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH



GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/256/21

Rady Miejskiej w Błaszczach

z dnia 28 września 2021 r.

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. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Błaszczach stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Cienia, 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 sieci kanalizacyjnej. Inwestycja ta realizowana będzie ze środków własnych Gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych oraz innych źródeł finansowania. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci kanalizacyjnej realizowane będą zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami, w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/256/21

Rady Miejskiej w Błaszczach

z dnia 28 września 2021 r.

Zalacznik3.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