

**UCHWAŁA NR -----
RADY GMINY BORÓW
Z DNIA -----**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40, ze zm.), art. 3 ust 1 i 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LV/339/2023 Rady Gminy Borów z dnia 28 listopada 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów przyjętej uchwałą nr LX/372/2024 Rady Gminy Borów z dnia 28 marca 2024 r., Rada Gminy Borów uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar w granicach działek nr 247, 251, 252 i 253 położonych w obrębie geodezyjnym Piotrków Borowski.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiary w metrach.
4. Wymiary linii zabudowy określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 3.

W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji niniejszej uchwały, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają: wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: wiat, obiektów małej architektury, niekubaturowych obiektów wyposażenia technicznego oraz urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

1. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.
2. Stanowisko archeologiczne:
 - 1) w granicach terenów 1RZM i 1RZP (dz. 247) znajduje się stanowisko archeologiczne (bez numeru AZP);
 - 2) w obrębie ww stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W granicach terenów 1RZM i 1RZP (dz. 247) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ustala się dla terenów 1RZM i 2RZM oraz 1RZP i 2RZP jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy zagrodowej.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z komunikacyjnym układem zewnętrznym drogami gminnymi znajdującymi się poza granicą obszaru objętego planem.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej - wskaźnik ten uwzględnia również miejsca postojowe w garażach lub wiatkach zlokalizowanych na terenie posesji,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych w produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
 - c) naziemne miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - d) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne, utwardzone w całości lub w części.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem

- studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do sąsiadujących rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
5. Elektroenergetyka:
- 1) zasilanie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.
6. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
7. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW.
8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
9. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 8.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM i 2RZM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,01,
 - b) maksymalna = 0,70;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie więcej niż 2,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m;
 - 6) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy form

- wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami);
- 7) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
 - 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 9) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9.

Wyznacza się tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZP i 2RZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,01,
 - b) maksymalna = 0,70;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż: 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 5) geometria dachów:
 - a) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;
 - b) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych pod względem kąta nachylenia, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy form wzbogacających bryłę dachu: lukarn, zadaszeń nad wejściami, tarasami lub wjazdami);
 - c) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub pokrycia dachówko podobnego w matowym kolorze ceglastym, czarnym lub grafitowym;
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 10.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

§ 11.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 12.

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

Załącznik nr 2
do uchwały nr -----
Rady Gminy Borów
z dnia -----

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3
do uchwały nr -----
Rady Gminy Borów
z dnia -----

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....
.....
.....
.....

Załącznik nr 4
do uchwały nr -----
Rady Gminy Borów
z dnia -----

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.

Uzasadnienie
do uchwały nr -----
Rady Gminy Borów
z dnia -----
sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski sporządzony został na podstawie uchwały Nr LV/339/2023 Rady Gminy Borów z dnia 28 listopada 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski.
2. Projektem planu objęto obszar w granicach działek dz. 247, 251, 252 i 253 położonych w obrębie geodezyjnym Piotrków Borowski, o powierzchni ok. 4,37 ha.
3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Piotrków Borowski, uchwalonego uchwałą Nr XXX/153/2005 Rady Gminy Borów z dnia 18 marca 2005 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 77 z dnia 2 maja 2005 r., poz. 1689. Działki nr 247, 251, 252 i 253 obejmują grunty użytkowane rolniczo klasy RRIIIa i RIVb, które w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Piotrków Borowski są przeznaczone na cele rolne – uprawy polowe z zakazem zabudowy (teren R3).
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów przyjętej przez Radę Gminy Borów uchwałą nr LX/372/2024 z dnia 28 marca 2024 r. i został sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).
6. Projekt dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, z wójtem, burmistrzem gminy albo prezydentem miasta, graniczącymi z obszarem objętym planem,
 - 2) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 3) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 5) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV
 - 6) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - 7) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego,
 - 8) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 9) Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - 10) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 11) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają dotychczasowe przeznaczenie terenu rolnego z zakazem zabudowy kubaturowej na tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Plan określa dla ww terenu parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla wsi Piotrków Borowski.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) planowany sposób przeznaczenia terenu (zabudowa zagrodowa oraz teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie wstępują grunty leśne.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wskazanie zasad ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy zagrodowej RZM i terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RZP.
 - b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,

- c) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Piotrków Borowski, w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z postulatami właściciela terenu oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Słowo Regionu Strzelińskiego” z dn. 31.01.2024 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Piotrków Borowski wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 31 stycznia do 21 lutego 2024 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.),
 - d) konsultacje społeczne:
.....
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie (do 21 lutego 2024 r.) nie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piotrków Borowski,
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, przy czym ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny;

- 15) tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bliskim sąsiedztwie drogi publicznej oraz przystanku komunikacji publicznej we wsi Piotrków Borowski ze względu na charakter planowanej zabudowy dominujące znaczenie będzie miał transport indywidualny;
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego nie dotyczą zasad i warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
 - 17) opracowany plan miejscowy nie narusza wykształconej i planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Piotrków Borowski. Planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) – Gmina Borów nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego spowoduje przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych związanych z zabudową zagrodową,
 - 3) nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy, jako skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.