



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 lipca 2024 r.

Poz. 5496

UCHWAŁA NR II/12/24 RADY GMINY NIEBORÓW

z dnia 27 maja 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LIX/350/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów, uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, przyjętego uchwałą przyjętego uchwałą Nr IX/32/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów.

2. Integralnymi częściami uchwały w sprawie planu miejscowego są rysunki Nr 1 i 2 miejscowego planu, będące załącznikami Nr 1 i 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszarów planu miejscowego określony został na rysunkach planu miejscowego.

4. Obowiązujący zakres rysunków miejscowego planu obejmuje:

- 1) oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem klasy przeznaczenia terenu;
- 2) oznaczenie granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego.

6. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – takie tereny i obszary nie występują;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenie", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla którego zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i który został oznaczony w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "nieprzekraczalnej linii zabudowy", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana (krawędź) budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;
- 6) "stanie istniejącym", zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 7) "wysokości budynków" określonej w metrach, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 8) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;

- 9) „froncie działki”, należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniający tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 10) "przepisach odrębnych", należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) "**teren usług**" oznaczonym symbolem "U", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem stacji paliw oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m², chyba, że pozostałe ustalenia planu stanowią inaczej), gastronomii, turystyki, hotelarstwa (w tym między innymi zamieszkania zbiorowego) oraz usług z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) "**teren łąk i pastwisk**" oznaczonym symbolem „RNL”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na trwałych użytkach zielonych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku planu miejscowego:

- 1) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
 - b) po trasie istniejących sieci;
- 3) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. 1. **W obszarze urbanistycznym Nr 3 - wieś Bednary**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 1 planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.1RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- e) teren położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.2RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - e) zagospodarowanie zielenią podporządkowane zachowaniu wglądu na bryłę kościoła p.w. Św. Małgorzaty i Św. Macieja, z przylegających dróg,
 - f) istniejące ścieżki i elementy małej architektury „drogi krzyżowej” do zachowania,
 - g) teren położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.3RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, siłowni plenerowej i elementów placu zabaw,
 - e) zagospodarowanie zielenią podporządkowane zachowaniu wglądu na bryłę kościoła p.w. Św. Małgorzaty i Św. Macieja, z przylegających dróg,
 - f) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - g) teren położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4 - wieś Belchów, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 2 planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem 4.1U.

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku nie spełniającego warunku linii zabudowy bez prawa rozbudowy i nadbudowy w kierunku przylegającej ulicy,
 - dopuszcza się realizację budynków (lokali) mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 40%,

- wysokość budynków do 9 m,
- połacie dachowe budynków usługowych o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,0,
- w terenie w tym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi Nr 2728E, dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i elementów placu zabaw z wyłączeniem siłowni,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych zmianą planu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren jest położony w strefie ekspozycji widokowej na kościół p. w. Św. Macieja z cmentarzem przykościelnym wpisany do rejestru zabytków,
- w strefie ochrony widokowej obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
 - wysokość obiektów małej architektury nie przekraczająca 3,5 m,
 - zagospodarowanie zielenią podporządkowane zachowaniu wglądu na bryłę kościoła,
 - obowiązuje jednolita kolorystyka elementów małej architektury według katalogu RAL 8002 do RAL 8016

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga dojazdowa przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum:

- jedno stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 8. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego nie występują.

§ 9. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928) w zakresie fragmentów terenów o symbolach 3.27.RZ,WSj, 4.71.KD-D i 4.87.MNu.

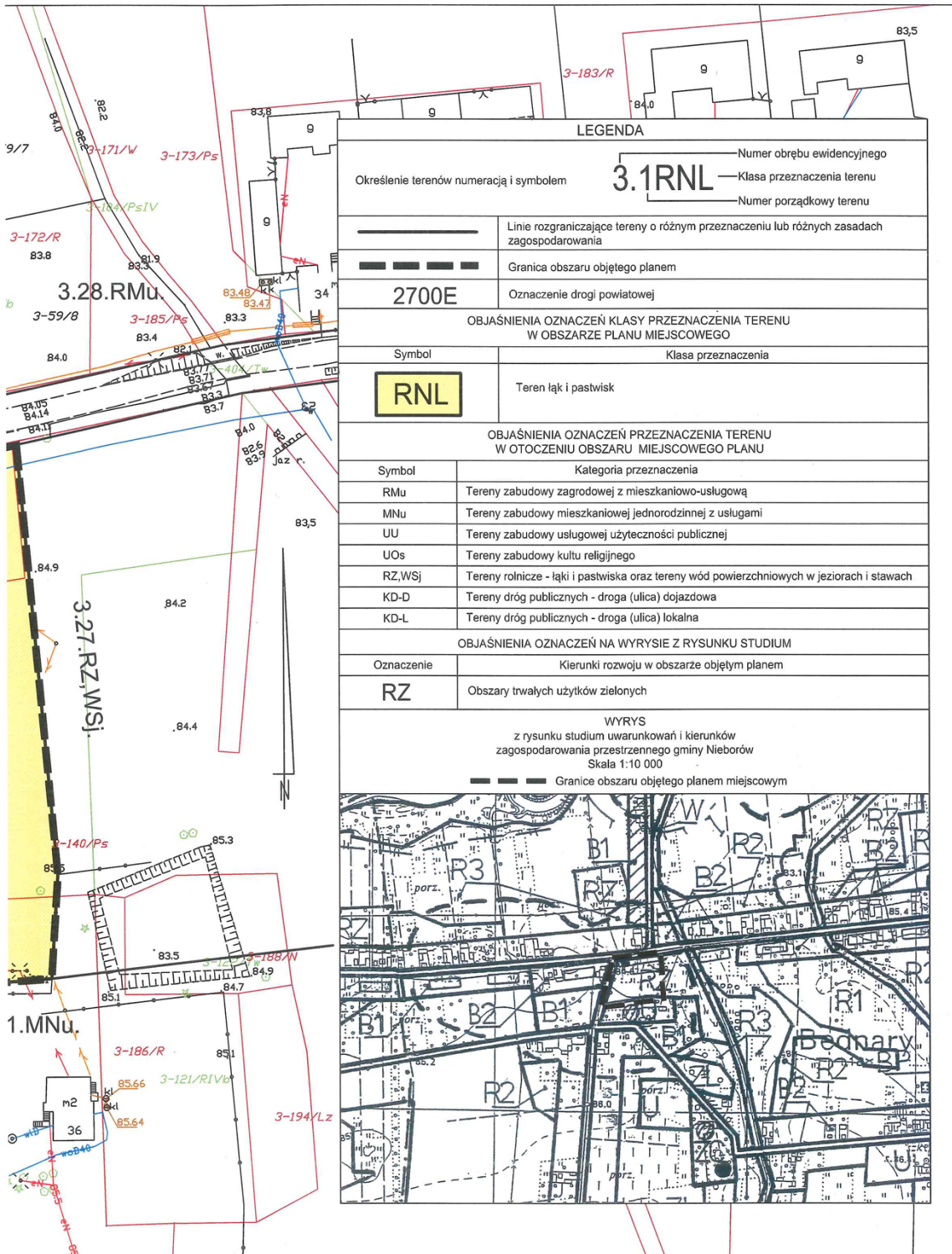
§ 10. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów, stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

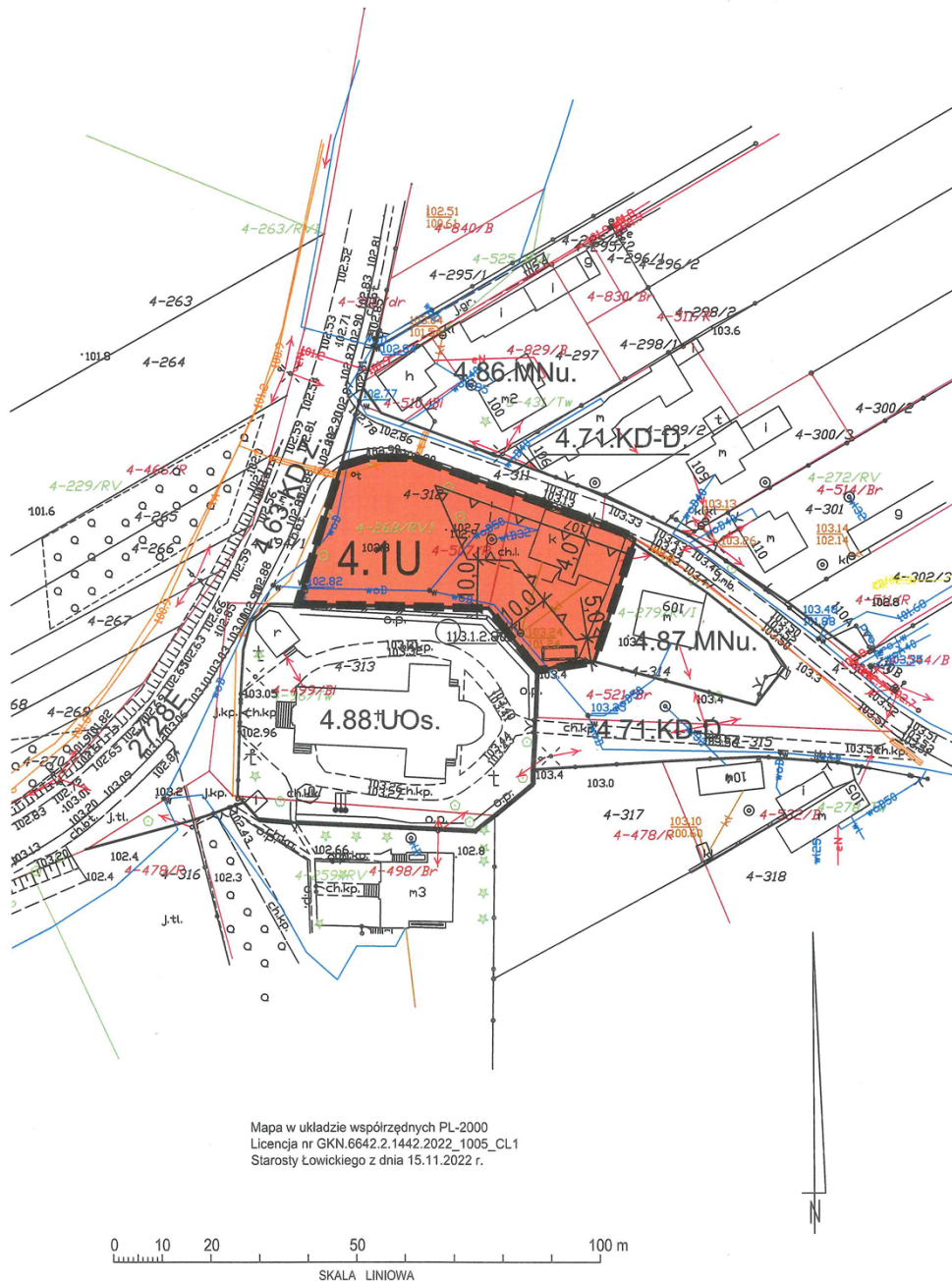
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

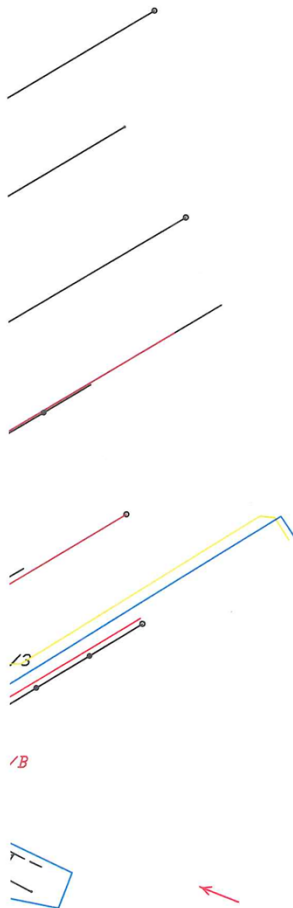
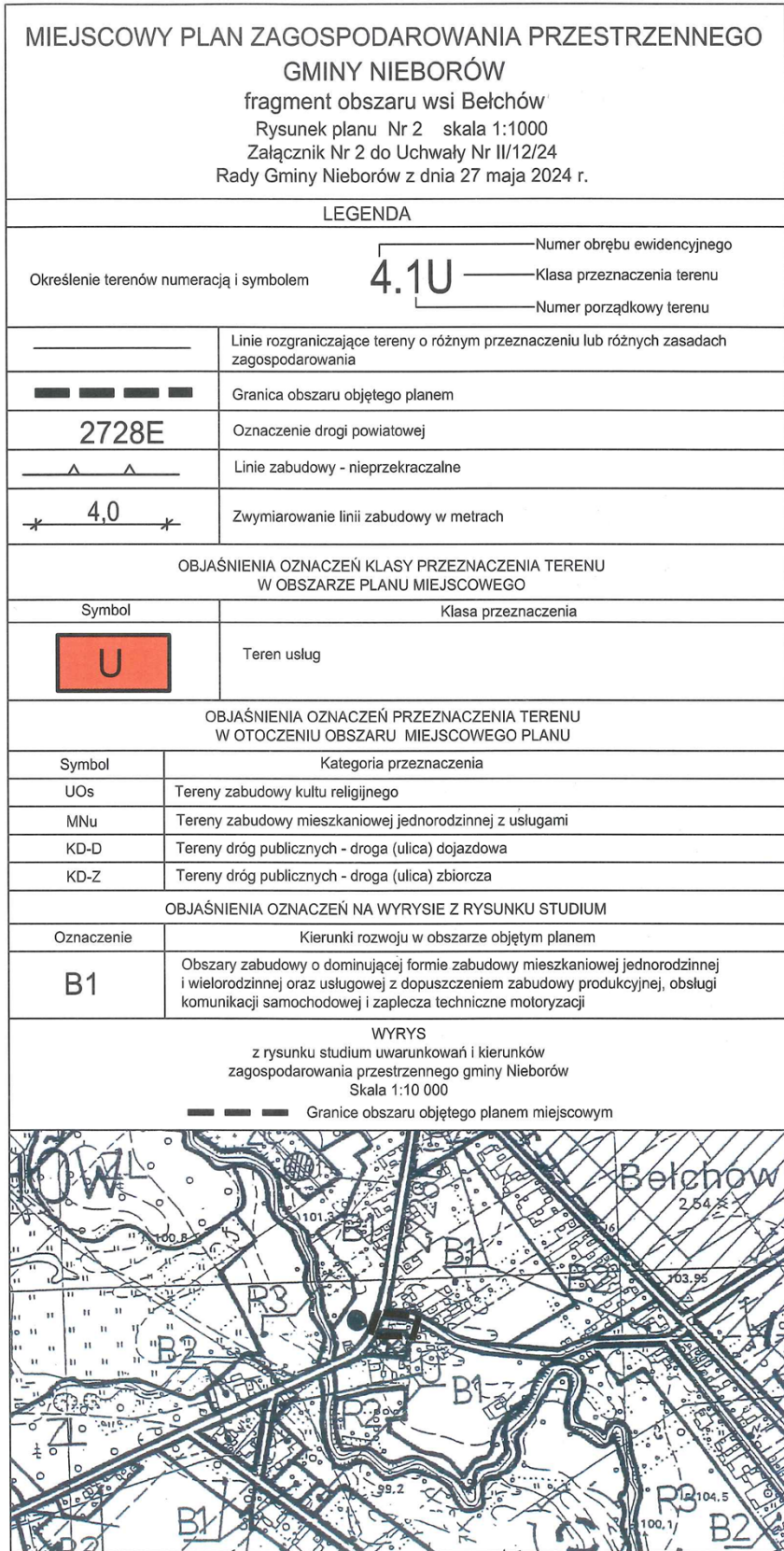
Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Henryk Bakalarski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/12/24
Rady Gminy Nieborów
z dnia 27 maja 2024 r.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/12/24

Rady Gminy Nieborów

z dnia 27 maja 2024 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę