

URZĄD GMINY NIEBORÓW
 Al. Legionów Polskich 26
 99-416 Nieborów, woj. łódzkie
 tel. 0-46/838-56-13, fax 838-56-58

Gmina Nieborów
99-416 Nieborów
Al. Legionów Polskich 26

Znak: GKI.6727.188.2016

Nieborów dnia: 15.07.2016r.

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r, poz. 199 z późn. zm.) w związku z wystąpieniem z dnia 15.07.2016r wydaje się wypis i wyrys z planu miejscowego dla nieruchomości oznaczonej numerami działek ewid. **2, 3, 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8, 12, 14/1, 14/2, 58, 59, 60, 61, 62, 85, 106 i 550** położonych w obrębie **Bobrowniki**, gmina Nieborów.

WYPIS I WYRYS Z PLANU MIEJSCOWEGO

Integralną częścią wypisu i wyrysu z planu miejscowego, zatwierdzonego uchwałą 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 (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928 z 25 października 2005r.), oraz Uchwałą Nr XLIII/144/06 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 29 marca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi Bednary Wieś, Bednary Kolonia, Bełchów, Chyleniec, Dzierzgów, Dzierzgówek, Karolew, Mysłaków i Nieborów (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221 poz. 1723), oraz uchwałą Nr XIX/76/07 Rady Gminy Nieborów z dnia 12 grudnia 2007r. w sprawie zmiany 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 /publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 19 poz. 217 z dn. 19.01.2008r./, oraz uchwałą Nr LII/243/2010 Rady Gminy Nieborów z dnia 25 kwietnia 2010r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego /publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 163 poz. 1245/ i uchwałą Nr XI/57/11 Rady Gminy Nieborów z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Nieborów /publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 222 poz. 2285/, jest kopia fragmentu rysunku planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiąca załącznik Nr 1

1. Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego n.w. działki ewidencyjne położone są w terenie urbanistycznym oznaczonym symbolami:

a/ nr ewid. - 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8, 12

1/ przeznaczenie – 5.63.MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2/ zasady i warunki zagospodarowania;

a/ zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,

b/ wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

c/ pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,

d/ udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej.

b/ nr. ewid. - 3

1/ przeznaczenie – 5.64.UOs – tereny zabudowy usługowej kultu religijnego

2/ zasady i warunki zagospodarowania:

a/ istniejący budynek do zachowania,

b/ dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej.

c/ nr ewid. - 550 i 14/2

przeznaczenie - 5.45.KD-L - tereny dróg publicznych – ulica lokalna

Jezdnia szerokości minimum 6 m.

d/ nr ewid. - 14/1

- przeznaczenie - 5.44.KD-L - tereny dróg publicznych – ulica lokalna

Odcinek drogi powiatowej Nr 2750E Jezdnia szerokości minimum 6m

e/ nr ewid. - 2

- przeznaczenie - 5.46.KD-D - tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa

Jezdnia szerokości minimum 5m

f/ nr ewid. - 58, 62, 85

- przeznaczenie - 5.49.KD-D - tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa

Nawierzchnia jednolita bez wydzielania chodników. Istniejące zadrzewienia po stronie wschodniej stronie pasa drogowego do zachowania.

g/ nr ewid. - 59

- przeznaczenie - 5.51.KD-D - tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa
Nawierzchnia jednolita bez wydzielania chodników.

h/ nr ewid. - 61

- przeznaczenie - 5.50.KD-D - tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa
Nawierzchnia jednolita bez wydzielania chodników

i/ nr ewid. - 60

- przeznaczenie - 5.52.KDW - tereny dróg wewnętrznych
Nawierzchnia dojazdu jednolita bez wydzielania chodników.

j/ nr ewid. - 106

- przeznaczenie - 5.53.KDW - tereny dróg wewnętrznych
Nawierzchnia dojazdu jednolita bez wydzielania chodników.

W uchwale j.w. dodaje się punkt 24 o treści:

„24/ w sytuacji, gdy dla danego terenu ustalono warunek obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych, należy uznawać iż taka linia zabudowy jest linią zabudowy nieprzekraczalną”.

W § 2 ust. 2 pkt 16 Uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. **cyfrę 4 zamienia się na cyfrę 1,5.**

W treści §5 pkt 5 Uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. wyrazy „odbudowy, rozbudowy i nadbudowy” **zastępuje się wyrazami „rozbudowy w kierunku przylegającej drogi”.**

W § Uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. dodaje się pkt „24” o treści:

24) Ilekroć w uchwale jest mowa o „zabudowie wolnostojącej” – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, usytuowane w stosunku do granic sąsiedniej działki budowlanej w odległości minimum 4,00 m lub w przypadku zwróconego do tej granicy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 3,00 m lub 1,50 m albo bezpośrednio przy granicy, przy zachowaniu pozostałych przepisów odrębnych.

4. W interpretacji treści ustaleń planu obowiązują następujące pojęcia i określenia dotyczące przedmiotowej działki (pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa):

§ 2 ust. 2 ww. uchwały - wybrane punkty:

ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 5) **"przeznaczeniu terenu"** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu i na rysunku planu symbolem literowym z tym, że przeznaczenie określone dwoma lub więcej symbolami wymienionymi w ust. 3 niniejszego paragrafu należy rozumieć jako przeznaczenie obejmujące łącznie zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, sformułowane w wybranych definicjach;
- 6) **"działce budowlanej"** - należy przez to rozumieć pojęcie prawne zawarte w art. 2 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **"obowiązującej linii zabudowy"** - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku (lub, co najmniej jeden narożnik budynku w sytuacji usytuowania ściany budynku równoległe do wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną) bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem, że w terenach mieszkaniowych linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych oraz fragmentów budynków o funkcji mieszkaniowej, a dla pozostałych budynków (fragmentów budynków mieszkalnych) o innych funkcjach jest linią nieprzekraczalną, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 8) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu 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 chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 9) **"nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń"** - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone ogrodzenia lub ich fragmenty bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, powodującego zbliżenie ogrodzenia do przyległych ulic lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu;
- 10) **"linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania"** - należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, określającą zasadę wyodrębniania fragmentów o dopuszczalnym zagospodarowaniu terenu lub zasadę podziału na działki budowlane;
- 11) **"udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 12) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 13) **"zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych"** w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 15) **"kioskach"** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do tymczasowego użytkowania nietrwale związane z gruntem, spełniające następujące warunki:
 - a) powierzchnia zabudowy do 12m²,
 - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 4m,
 - c) minimalna powierzchnia szklenia: 40% powierzchni ścian,
 - d) maksymalne nachylenie dachu: 30% z zakazem krycia dachów czarną papą;
- 16) **"zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym każdy z budynków jest oddalony od granicy działki budowlanej minimum 4m;
- 17) **"zabudowie zespolonej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane na wspólnej granicy działek budowlanych;

§ 2 ust. 3 ww. uchwały - wybrane punkty:

ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1/ **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem „MNu”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania;
 - a/ projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b/ projektowanych budynków o funkcji kultury, obsługi finansowej, handlu / z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²/, służby zdrowia /wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich/, gastronomii, poczty i telekomunikacji i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.
- 2/ **"tereny dróg publicznych – droga (ulica) lokalna"** oznaczonym symbolem „KD-L” należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie – lokalna o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.
- 3/ **"tereny dróg publicznych – droga (ulica) dojazdowa"** oznaczonym symbolem „KD-D” należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie – dojazdowa o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.
- 4/ **"tereny dróg wewnętrznych"** oznaczonym symbolem „KDW”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych dojazdów, dojeżdżających oraz dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych.

5. Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad zabudowy - wybrane punkty § 3 ww. uchwały:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:

- a) punkty identyfikacyjne (punkty sytuacyjne mapy zasadniczej) lub linie zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy),
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
 - 3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi (punktami sytuacyjnymi mapy zasadniczej) lub zwymiarowaniem;
 - 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych z tym, że:
 - a) w terenach o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, taka linia zabudowy jest linią obowiązującą dla budynków mieszkalnych a nieprzekraczalną dla budynków pozostałych,
 - b) w pozostałych terenach budowlanych jest linią nieprzekraczalną;
 - 5) dopuszczalne jest zachowanie, ale bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń, umieszczonych na rysunku planu lub zawartych w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały z tym, że ustalenie nie dotyczy istniejących budynków, usytuowanych w głębi działki budowlanej, dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy;
 - 6) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
 - 7) w terenach, określonych na rysunkach planu, w których wskazano osie istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odległe o:
 - a) 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV,
 - b) 17,5m od osi linii elektroenergetycznej 110kV,
 - c) 30m od osi linii elektroenergetycznej 220kV,
 - d) 7,5m od osi stacji transformatorowych słupowych do obiektów budowlanych niepalnych, chyba że przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej;
 - 8) w pasie terenu określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi;
 - 9) w terenach, dla których określono nieprzekraczalną linię zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii;
 - 10) w pasie terenu określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od osi gazociągu wysokiego ciśnienia:
 - a) wprowadza się strefę kontrolowaną o szerokości po 3m od osi gazociągu w obydwie strony, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami szczególnymi, a w tym między innymi: zakaz realizacji budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych poza strefą kontrolowaną pod nadzorem operatora sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
 - 11) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
 - a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych, minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m² powierzchni użytkowej,

- b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum - 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
 - d) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych o powierzchni dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów;
- 12) przepis zawarty w pkt. 11 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży oraz obiektów położonych w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 13) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią 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;
- 14) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego:
- a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5m,
 - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne (lub do dwóch kondygnacji nadziemnych) i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 10m,
 - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne (lub do trzech kondygnacji nadziemnych) i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 13m;
 - d) o wysokości 4 kondygnacje nadziemne (lub do czterech kondygnacji nadziemnych) i wysokości cztery kondygnacje nadziemne w tym czwarta kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 16m;
- 15) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać 9m:
- dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub dwóch kondygnacjach,
 - dla budynków gospodarczych, produkcyjnych, magazynowych i składowych w zabudowie zagrodowej;
- 16) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
- a) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu „MWN” i MW – 50%,
 - b) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu „MN” - 40%,
 - c) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu „MNU” – 50%,
 - d) dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę 70%,
- przy zachowaniu warunku udział powierzchni terenu biologicznie czynnej ustalonego w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 17) w terenach o przeznaczeniu dopuszczającym realizację budynków (z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru zabytków) obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów:
- połacie dachowe na budynku mieszkalnym wielorodzinnym o nachyleniu od 18% do 100%,
 - połacie dachowe na budynku mieszkalnym jednorodzinnym symetryczne i o nachyleniu od 60% do 100%,
 - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
 - zadaszenie lukarny symetryczne;
 - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 18% do 80%.
- chyba że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej;
- 18) wyklucza się kolor niebieski i fioletowy pokrycia dachów;
- 19) w terenach określonych planem, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę techniczno-produkcyjną obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 20) w terenach przeznaczonych pod zabudowę techniczno-produkcyjną dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m;

- 21) obowiązuje zakaz realizacji od strony ulic:
 - ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - ogrodzeń o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;
- 22) na elewacjach budynków, nie będących zabytkami, od strony ulic, dopuszcza się realizację nośników reklam:
 - a) płaskich przylegających do ściany,
 - b) o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej ściany budynku;
- 23) w terenach, dla których określono warunek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej warunek ten nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych.

6. Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej - wybrane punkty § 4 ww. uchwały:

- 1) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej - o symbolu „MWVN”, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - o symbolu „MW”, i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu „MN” dopuszcza się w budynkach mieszkalnych realizację lokali użytkowych użyteczności publicznej;
- 2) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o symbolu „MNU” dopuszcza się realizację:
 - a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej o wielkości określonej przepisami § 8 pkt 4a niniejszej uchwały, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) obiektów usługowych wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem uwzględnienia realizacji budynku mieszkalnego,
 - c) budynków we wnętrzu działki budowlanej wyłącznie o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej do 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia;
- 3) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o symbolu „MNU”, istniejące budynki o funkcji usług na odrębnych działkach budowlanych przeznaczają się do utrzymania bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

7. Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony przeciwpowodziowej - wybrane punkty § 5 ww. uchwały:

- 1) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i użyteczności publicznej obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MW, MN, MWVN, MNU, U, UU, UUG, UUK, RMu, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów emisyjnych na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) w terenach o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowo-usługowa - o symbolu „MNU” obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) pas terenu przyległy do linii brzegu o szerokości minimum 1,5m winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do wód publicznych i rowów melioracyjnych.

8. Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości - wybrane punkty § 8 ww. uchwały:

- 1) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy - winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych;
- 2) pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg (ulic);

- 3) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd - winien posiadać szerokość minimum 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- 4) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu "MN" tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu "MNU", tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, oznaczoną symbolem „RMu” oraz w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu "MVN" obowiązuje:
 - a) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dla zabudowy:
 - wolnostojącej od 500 do 2500m²,
 - zespolonej od 300 do 1500m²,
 - b) minimalna szerokości frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 18m,
 - zespolonej - 15m,
 - c) działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;
- 5) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, oznaczoną symbolem „RMu” obowiązuje:
 - a) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 1500 do 5000m²
 - b) minimalna szerokości frontów działek -20m;
- 6) dla pozostałej zabudowy wielkość działek uzależniona od realizowanej funkcji i wielkości obiektów budowlanych przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10m i wielkości działki budowlanej minimum 200m²;
- 7) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu "MNU" oraz w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu "MVN", na nieruchomościach niezabudowanych w chwili zatwierdzenia planu, nie spełniających warunków zawartych w pkt 3 niniejszego paragrafu obowiązuje zakaz realizacji budynków;
- 8) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod ulice (drogi) lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni:
 - dla ulic (dróg) dojazdowych i lokalnych, równych 5,0 m,
 - dla ulic włączanych do ulic (dróg) zbiorczych, równych 10m;
- 10) w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje nawiązanie kierunku granic nowych działek budowlanych do historycznych granic nieruchomości;
- 11) dla stacji transformatorowych, działka budowlana o wymiarach minimum 6x5m z możliwością dostępu do drogi publicznej;

9. Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - wybrane punkty § 9 ww. uchwały:

- 2) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) ulice (drogi) określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów,
 - b) drogi wewnętrzne nie wyodrębnione niniejszym planem (położone w granicach terenów lub do nich stykne) będące dojazdami lub dojazdami, o ile ustalenia niniejszego planu zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 4) linie rozgraniczające ulicy winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem planu;
- 5) realizacja obiektów o funkcji usługowej lub o funkcji techniczno-produkcyjnej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;

- 7) w ramach pasów drogowych ulic klasy lokalna i zbiorcza oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenach zabudowy usługowej, ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania;
- 8) w pasach drogowych ulic określonych planem z wyłączeniem obszaru strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego, pieszego i warunków zagospodarowania pasa drogowego ulicy;
- 9) w terenach zieleni, określonych w pasach drogowych ulic ustala się zasadę wprowadzania drzewostanu o charakterze alejowym przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu;
- 10) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności.

10. Ustalenia planu miejscowego w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wybrane punkty § 10 ww. uchwały:

- 1) podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojeżdż i dojazdów z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojeżdż i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów szczególnych,
 - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) odprowadzenie ścieków przemysłowych do zewnętrznych urządzeń kanalizacyjnych z warunkiem realizacji niezbędnych urządzeń podczyszczających w celu zachowania wymaganej przepisami szczególnymi, jakości odprowadzanych ścieków;
- 8) na terenach, nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, ścieki bytowe i przemysłowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na zlewnię oczyszczalni ścieków, lub do przydomowych lub zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej (z zachowaniem wymagań określonych przepisami szczególnymi);
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do rowów i stawów, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 10) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz; zasady kształtowania przebiegu sieci określa pkt 3 niniejszego paragrafu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów techniczno-budowlanych;
- 11) dla terenów budowlanych przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej do działek budowlanych z istniejących linii niskiego napięcia;
- 12) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15kV dopuszcza się:
 - a) przebudowę linii ze zmianą trasy,
 - b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 13) podstawowy układ sieci i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną obejmuje:
 - a) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV,
 - b) istniejące stacje transformatorowe z dopuszczeniem ich konserwacji lub wymiany,

- c) projektowane w chwili zatwierdzenia niniejszego planu stacje transformatorowe w terenach o symbolach:
- 2.07.RMu w Bednarach Kolonii,
 - 3.50.RMu i 3.55.MNu w Bednarach Wsi,
 - 4.126.MNu i 4.135.KD-L w Bełchowie,
 - 8.16.RMu i 8.43.MNu w Dzierzgowku,
 - 11.09.MNr w Karolewie,
 - 15.74.RMu i 15.111.MNu w Mysłakowie,
 - 16.46.MNu w Nieborowie,
- d) linie elektroenergetyczne 15kV zasilające projektowane stacje transformatorowe,
- e) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 14) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 15) usuwanie odpadów niebezpiecznych w sposób selektywny oraz wykluczający mieszanie z odpadami innymi niż niebezpieczne, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

11. Ustalenia planu miejscowego w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - wybrane punkty § 11 ww. uchwały:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem.

12. Rysunek planu miejscowego w granicach przedmiotowej działki obowiązuje w zakresie poniższych punktów § 1 ust. 4 ww uchwały:

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada wyodrębniania fragmentów o dopuszczalnym zagospodarowaniu terenu lub zasada podziału na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie realizacji ogrodzeń;
- 9) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 10) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń;

Załączniki:

1. kopia rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik Nr 1

Z up. WÓJTA
Adam Daniał
 SEKRETARZ GMINY

 (podpis i pieczęć)

Zwolnione z opłaty skarbowej – art. 7 pkt 3
 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
 /Dz. U. z 2014r. poz. 1628 z późn. zm./

przygotowała: Mirosława Więclawska