

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEBORÓW**

**Fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów**

**POWIAT ŁOWICKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**PROGNOZA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO**

**Organ sporządzający plan.**

**Wójt Gminy Nieborów**

**Projektant planu:**

**mgr inż. Andrzej Bargieła**  
projektant zagospodarowania przestrzennego  
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym)

**Nieborów, wrzesień 2014r.**

## Spis treści

Rozdział	Strona
1. Informacja o opracowaniu.	2
1.1. Podstawa opracowania i główne cele sporządzenia dokumentu.	2
1.2. Zawartość projektu planu miejscowego.	2
1.3. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.	3
2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska (opracowanie ekofizjograficzne podstawowe).	W załączeniu
3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	5
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.	22
4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska z rysunkami projektu miejscowego planu.	22
4.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu planu miejscowego.	29
4.3. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.	33
4.4. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.	33
5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	33
6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	34
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu miejscowego.	36
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.	36
9. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.	37
10. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego.	37
11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.	37
12. Streszczenie prognozy.	38
Plansza „Prognozowana struktura przestrzenna środowiska”	W załączeniu

## **1. Informacja o opracowaniu.**

### **1.1. Podstawa opracowania i główne cele sporządzenia dokumentu.**

Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów.

#### Podstawą opracowania są:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (D.U. Nr 62 poz.627 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227),
- Uchwała Nr XXIII/115/12 z dnia 1 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów.

#### Podstawowymi źródłami informacji są:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,
- opracowanie - "Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe" do projektowanego dokumentu (włączone do niniejszej prognozy jako rozdział 2),
- treść ustaleń planów miejscowych dotychczas obowiązujących.

#### Cele sporządzenia planu miejscowego:

- uwzględnienie wniosków inwestorów,
- uwzględnienie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,
- sporządzenie regulatora prawnego zagospodarowania terenu na którym nie obowiązuje plan miejscowy,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do wymogów ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

### **1.2. Zawartość projektu miejscowego planu.**

Projekt planu miejscowego zawiera:

1) w części tekstowej, ustalenia dotyczące:

- a) definicji użytych pojęć posiadających charakter przepisu prawnego,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu, a w tym:
  - zasady zabudowy,
  - zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - ulic i placów,
  - zasady podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości,
  - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - zasady i warunki kształtowania zagospodarowania w wyodrębnionych terenach;

- 2) w części rysunkowej planu uznano za obowiązujące:
- a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
  - d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
  - e) linie podziału wewnętrznego terenów – zasada podziału na działki budowlane,
  - f) linia zabudowy - nieprzekraczalna,
  - g) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
  - h) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i linii zabudowy - w metrach,
  - i) granica otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
  - j) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych;
  - k) granice obszarów ochrony stanowisk archeologicznych.

### 1.3. Powiązania projektu miejscowego planu z innymi dokumentami.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1a Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko prognoza winna zawierać informację o powiązaniach projektowanego planu z innymi dokumentami.

Na obszarze planu miejscowego istnieją następujące rodzaje dokumentów:

- 1) Uchwała Nr XXIV/119/96 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 27 listopada 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1997r. Nr 2, poz. 8);
- 2) 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);
- 3) Uchwała 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 Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Chyleniec, Dzierzgów, Dzierzgówek, Karolew, Mysłaków, Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221 poz. 1723);
- 4) Uchwała Nr XXXI/127/08 Rady Gminy Nieborów 17 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bełchów, Mysłaków i Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 30 grudnia 2008r Nr 400 poz. 4145);
- 5) Uchwała Nr IX/39/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi Bełchów i Michałówek (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 czerwca 2011r Nr 184 poz. 1874);
- 6) Uchwała Nr XI/59/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Chyleniec, Dzierzgówek, Janowice, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Piaski i Sypień (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2011r Nr 242 poz. 2526 i 2527);
- 7) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do sporządzanego miejscowego planu – kwiecień 2013r. - opracowanie własne.

Na części północnej obszaru (fragment wsi Dzierzgów) nie sporządzono planu miejscowego.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określiły dla obszaru kierunki rozwoju przestrzennego zdefiniowane symbolami wg poniższego zestawienia:

Fragment obszaru	Główne kierunki rozwoju
Istniejące tereny osiedlowe po wschodniej stronie drogi powiatowej Nr 2704E.	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (strefa B1).
Istniejąca zabudowa zagrodowa po wschodniej stronie drogi powiatowej Nr 2704E.	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (strefa B2).
Istniejąca zabudowa zagrodowa na styku z pasem drogowym A2.	Obszary zabudowy zagrodowej (strefa B3).
Kompleks gruntów rolnych wsi Dzierzgów przy węźle autostradowym oraz wsi Belchów przy drodze krajowej Nr 70.	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (strefa BP).
Obszary rolne i leśne w pasie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (strefa R3).
Obszary rolne i leśne w pasie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień wyłączone spod zabudowy za wyjątkiem istniejących siedlisk rolniczych (strefa R4).
Obszary leśne w pasie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.	Obszary leśne (strefa ZL).

Zasięg poszczególnych obszarów o zróżnicowanych kierunkach rozwoju określa kopia fragmentu rysunku studium umieszczone na rysunku miejscowego planu, załączone do rozdziału 4.1. prognozy oraz załączone do rozdziału I opracowania ekofizjograficznego podstawowego.

#### Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.

Treść STUDIUM w zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego dla całej gminy została wykorzystana do sformułowania charakterystyk stanu środowiska w otoczeniu obszarów planu miejscowego a w szczególności dotyczących warunków:

- klimatycznych, meteorologicznych i aerosanitarnych,
- geomorfologicznych, morfologicznych i hipsometrycznych,
- glebowych i bonitacji gruntów rolnych,
- hydrograficznych i hydrologicznych.
- geologicznych i hydrogeologicznych,
- budowlane,
- świata roślinnego i zwierzęcego,
- obszarów chronionych

i została zawarta w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do opracowywanego planu miejscowego. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do niniejszego planu zostało włączone jako rozdział 2 prognozy i zawiera między innymi:

- a) charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska w tym:
  - poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku,
  - dotychczasowe zmiany w środowisku,
  - strukturę przyrodniczą obszaru w tym strukturę różnorodności biologicznej,
- b) diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- c) wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.

## **2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska - "Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe".**

Treść niniejszego rozdziału stanowi załączona dokumentacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego do miejscowego planu z kwiecień 2013r.

## **3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.**

Prognoza zmian stanu środowiska na fragmentach obszaru gdzie nie obowiązują przepisy prawa miejscowego w sytuacji nie sporządzenia planu miejscowego, oparta jest na ocenie możliwości realizacji zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, z poz.717 z późn. zm.), rozdziale 5 – lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalenie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji na części północnej obszaru we wsi Dzierzgów.

Na tej części obszaru, nastąpi stopniowa zabudowa terenów rolnych na zasadzie "dobrego sąsiedztwa". Zagospodarowanie będzie mogło być realizowane:

- w zakresie inwestycji celu publicznego,
- w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji i formy architektonicznej obiektu,
- na terenach dotychczas niezurbanizowanych na zasadzie dobrego sąsiedztwa o ile teren ten posiada dostęp do drogi publicznej oraz nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "nie dokonywania nowelizacji obowiązujących planów miejscowych" oparta jest na analizie ustaleń planów miejscowych, określających przeznaczenie i warunki zagospodarowania. Poniższe zestawienie charakteryzuje stan prawny opracowań planistycznych w poszczególnych obszarach.

- 1) Uchwała Nr XXIV/119/96 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 27 listopada 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1997r. Nr 2, poz. 8) dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 4.01.RL,R, 4.02.KGg, 4.03.RL,R, 4.04.RL,R,MR i 07.01.RL,R.
- 2) 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) dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 4.64.KD-D, 4.72.MNu, 7.11.RM i 7.23.ZL oraz fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 4.62.KD-L, 4.63.KD-Z, 7.08.KD-L, 7.15.KD-D i 7.14.KD-L.

- 3) Uchwała 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 Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Chyleniec, Dzierzgów, Dzierzgówek, Karolew, Mysłaków, Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221 poz. 1723) dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 4.216.KDW, 7.28.KD-L, 7.30.KD-D, 7.36.MN, 7.37.MN, i 7.38.MN.
- 4) Uchwała Nr XXXI/127/08 Rady Gminy Nieborów 17 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bełchów, Mysłaków i Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 30 grudnia 2008r Nr 400 poz. 4145) dotyczące terenu oznaczonego symbolem: 4.220.MNu.
- 5) Uchwała Nr IX/39/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi Bełchów i Michałówek (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 czerwca 2011r Nr 184 poz. 1874) dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 4.233.KD-D, 4.244.MN, 4.245.MN, 4.246.MN, 4.247.MN, 4.248.MN, 4.249.ZL, 4.253.ZL, 4.254.MN i 4.255.MN.
- 6) Uchwała Nr XI/59/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Chyleniec, Dzierzgówek, Janowice, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Piaski i Sypień (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2011r Nr 242 poz. 2526 i 2527) dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 4.260.ZL, 4.261.P, 4.262.P i 4.263.KD-L.

Plany miejscowe w swej treści ustalały poniższe warunki i zasady zagospodarowania.

**A. Dla obszarów (fragmentów obszarów) objętych uchwałą Nr XXIV/119/96 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 27 listopada 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1997r. Nr 2, poz. 8):**

**a) ustalenia szczegółowe dla terenów:**

**- teren o symbolu 4.01.RL,R:**

Tereny rolne i leśne.

Zakaz realizacji budynków.

Dopuszcza się zalesianie istniejących terenów rolnych i nieużytków. Pas terenu przy rowach stanowiących urządzenia melioracji wodnych, po stronie północnej i zachodniej, o szerokości 4 m, należy zachować bez zadrzewień.

Przy zalesianiu gruntów wzdłuż osi sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) obowiązuje zachowanie pasów terenu bez zadrzewień o szerokości gwarantującej utrzymanie odległości 2,5 m od skrajnego przewodu linii do korony drzew w wieku rębnym.

Teren położony w odległości do 200m od granicy wsi Chyleniec Michałówek i Borowiny stanowi otulinę Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Realizacja zagospodarowania w otulinie podlega rygorom ochrony, określonym przepisami prawa miejscowego.

Teren występowania stanowisk archeologicznych. Prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu, określonym przepisami szczególnymi.

**- teren o symbolu 4.02.KGg:**

Tereny komunikacji. Ogólnodostępna droga wewnętrzna wsi Bełchów.

Szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego.

Szerokość jezdni minimum 3,5 m.

**- teren o symbolu 4.03.RL,R:**

Tereny leśne i rolne.

Zakaz realizacji budynków.

Dopuszcza się zalesianie istniejących terenów rolnych i nieużytków. Pas terenu przy rowach stanowiących urządzenia melioracji wodnych, od strony północnej i zachodniej, o szerokości 4 m, należy zachować bez zadrzewień.

Przy zalesianiu gruntów wzdłuż osi sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) obowiązuje zachowanie pasów terenu bez zadrzewień o szerokości gwarantującej utrzymanie odległości 2,5 m od skrajnego przewodu linii do korony drzew w wieku rębnym.

Teren położony w odległości do 200m od granicy wsi Borowiny stanowi otulinę Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Realizacja zagospodarowania w otulinie podlega rygorom ochrony, określonym przepisami prawa miejscowego.

Teren występowania stanowisk archeologicznych.

Prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu, określonym przepisami szczególnymi.

**- teren o symbolu 4.04.RL,R,MR:**

Tereny leśne i rolne .Tereny zabudowy zagrodowej.

Zakaz tworzenia nowych siedlisk zabudowy zagrodowej.

Dopuszcza się zalesianie istniejących terenów rolnych i nieużytków.

Pas terenu przy rowach stanowiących urządzenia melioracji wodnych, po stronie północnej i zachodniej, o szerokości 4 m, należy zachować bez zadrzewień.

Przy zalesianiu gruntów wzdłuż osi sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) obowiązuje zachowanie pasów terenu bez zadrzewień o szerokości gwarantującej utrzymanie odległości 2,5 m od skrajnego przewodu linii do korony drzew w wieku rębnym.

**- teren o symbolu 07.01.RL,R:**

Tereny leśne i rolne.

Zakaz realizacji budynków.

Dopuszcza się zalesianie istniejących terenów rolnych i i nieużytków.

Przy zalesianiu gruntów wzdłuż osi sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV) obowiązuje zachowanie pasów terenu bez zadrzewień o szerokości gwarantującej utrzymanie odległości 2,5 m od skrajnego przewodu linii do korony drzew w wieku rębnym.

Teren położony w odległości do 200m od granicy wsi Michałówek stanowi otulinę Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Realizacja zagospodarowania w otulinie podlega rygorom ochrony, określonym przepisami prawa miejscowego.

**b) ustalenia ogólne planu dotyczące ochrony środowiska:**

- dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji.
- 2) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników, w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej.
- 3) W obszarach znalezisk archeologicznych i w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych dotyczących ochrony konserwatorskiej.
- 4) W obszarach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów prawa miejscowego i przepisów szczególnych dotyczących ochrony przyrody.



- dotyczące zasad zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmujący sieci i urządzenia:
  - a) elektroenergetyczne,
  - b) zaopatrzenia w wodę,
  - c) odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych,
  - d) telekomunikacyjne.
- 2) Dopuszczalna jest realizacja innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszej zmiany planu oraz interesów osób trzecich.
- 3) Realizacja sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów dopuszczalna jest:
  - a) w ramach pasów drogowych ulic na całym obszarze zmiany planu,
  - b) w ramach pasów przydrogowych o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą dróg.
- 4) Zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich. Na terenach pozbawionych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę dopuszcza się realizację lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- 5) Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:
  - a) w terenie o symbolu 06.06.ZR i w obszarach realizacji zagospodarowania o funkcji zieleni rekreacyjnej w terenie o symbolu 14.01.RL,R,MR,ZR - przydomowymi oczyszczalнями ścieków (zlokalizowanymi w obrębie działki budowlanej) z wywozem osadów do oczyszczalni ścieków w Łowiczu lub mini-oczyszczalnymi obsługującymi zespoły działek budowlanych (usytuowanymi w granicach w/wym. terenów).
  - b) w pozostałych terenach zmiany planu - przydomowymi oczyszczalnymi ścieków lub do szczelnych zbiorników czasowego gromadzenia nieczystości z wywozem osadów lub ścieków do oczyszczalni ścieków w Łowiczu.
- 6) Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe w tereny zielone działek budowlanych.
- 7) Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na wysypisko śmieci w gminie Łowicz.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci wiejskich z rozbudową urządzeń w miarę zapotrzebowania.

**B. Dla obszarów (fragmentów obszarów) objętych 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 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928):**

**a) ustalenia szczegółowe dla terenów:**

**- teren o symbolu 4.64.KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych -ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu: - jezdnia szerokości minimum 5m.

**- teren o symbolu 4.72.MNu:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,

e ) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) do drogi krajowej Nr 70.

**- teren o symbolu 4.62.KD-L:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) odcinek drogi powiatowej Nr 2704E,
  - b) jezdnia szerokości 6m.

**- teren o symbolu 4.63.KD-Z:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) odcinek drogi powiatowej Nr 2728E,
  - b) jezdnia szerokości 7m.

**- teren o symbolu 7.08.KD-L:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) odcinek drogi powiatowej Nr 2704E,
  - b) jezdnia szerokości 6m,
  - c) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**- teren o symbolu 7.11.RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) wysokość budynków usługowych - 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**- teren o symbolu 7.15.KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych -ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu: - jezdnia szerokości minimum 5m.

**- teren o symbolu 7.14.KD-L:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) odcinek drogi powiatowej Nr 2704E,
  - b) jezdnia szerokości minimum 6m.

**- teren o symbolu 7.23.ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu - zakaz realizacji budynków.

**b) ustalenia ogólne planu dotyczące ochrony środowiska:**

- dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 7) w terenach pozostających w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych z dróg krajowych i linii kolejowych, budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi wymagają wprowadzenia elementów ochrony w zagospodarowaniu działki budowlanej jak i w samym obiekcie w tym między innymi:
  - a) okna o podwyższonej izolacyjności,
  - b) zastosowanie ekranów akustycznych w formie obiektu budowlanego lub zadrzewień i zakrzewień oraz innych środków technicznych ograniczających hałas, wibrację, przemieszczanie pyłów i gazów;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 15) 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.

- dotyczące zasad zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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 wyposażenie 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 dojeżdżiach 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;
- 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.

**C. Dla obszarów (fragmentów obszarów) objętych 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 Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Chylenieć, Dzierzgow, Dzierzgowek, Karolew, Mysłaków, Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 221 poz. 1723):**

**a) ustalenia szczegółowe dla terenów:**

**- teren o symbolu 4.216.KDW:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu - nawierzchnia dojazdu jednolita bez wydzielania chodników.

**- teren o symbolu 7.28.KD-L:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) odcinek drogi powiatowej Nr 2704E,
  - b) jezdnia szerokości 6m.

**- teren o symbolu 7.30.KD-D:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) odcinek projektowanej drogi gminnej w śladzie istniejącej drogi gospodarczej z poszerzeniem pasa drogowego,

b) jezdnia szerokości minimum 5m.

**- teren o symbolu 7.36.MN:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) zagospodarowanie zielenią w formie leśnej z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

**- teren o symbolu 7.37.MN:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej do 2 kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

**- teren o symbolu 7.38.MN:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

**b) ustalenia ogólne planu dotyczące ochrony środowiska:**

- dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 4) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 7) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MN należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- 11) 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;
- 14) pas terenu przyległy do linii brzegu rzeki lub rowu o szerokości minimum 1,5m winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do wód publicznych i rowów melioracyjnych.

- dotyczące zasad zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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 dojeżdżiach 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 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;
- 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.

**D. Dla obszarów (fragmentów obszarów) objętych uchwałą Nr XXXI/127/08 Rady Gminy Nieborów 17 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bełchów, Mysłaków i Nieborów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 30 grudnia 2008r Nr 400 poz. 4145):**

**a) ustalenia szczegółowe dla terenu:**

**- teren o symbolu 4.220.MNu:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki o jednej kondygnacji,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) zasadą podziału na działki budowlane jest dostosowanie kierunku granic działek nowego podziału do istniejących granic działek ewidencyjnych.

**b) ustalenia ogólne planu dotyczące ochrony środowiska:**

- dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 4) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 7) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MNu należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo usługową;
- 11) 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;
- 14) pas terenu przyległy do linii brzegu rzeki lub rowu o szerokości minimum 1,5m winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do wód publicznych i rowów melioracyjnych.

- dotyczące zasad zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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 dojeżdżiach 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 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;
- 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.

**E. Dla obszarów (fragmentów obszarów) objętych uchwałą Nr IX/39/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi Bełchów i Michałówek (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 czerwca 2011r Nr 184 poz. 1874):**



**a) ustalenia szczegółowe dla terenów:****- teren o symbolu 4.233.KD-D:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6m,
  - c) w programie uzbrojenia dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej obsługującej przylegające tereny zabudowy, a w szczególności sieci: telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej i elektroenergetycznej.

**- tereny o symbolach 4.244.MN, 4.245.MN, 4.246.MN, 4.247.MN, 4.248.MN, 4.254.MN, 4.255.MN:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 50% działki budowlanej,
  - e) podział nieruchomości w terenach o symbolach 4.235.MN, 4.236.MN, 4.238.MN, jednoczesny na zasadach połączenia i podziału na działki budowlane,
  - f) istniejące budynki wchodzące w skład zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z przeznaczeniem terenu,
  - g) fragmenty terenów o symbolach 4.235.MN i 4.242.MN (wg rysunku planu) położone są w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne wymagają sprawowania nadzoru archeologicznego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - h) w pasie terenu o szerokości 3m licząc od granicy działki ewidencyjnej rzeki Skierniewki obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń,
  - i) w terenach o symbolu 4.235.MN i 4.240.MN, obowiązuje nieprzekraczalna linia realizacji ogrodzeń od odległa o 3 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej Nr 2704E.

**- teren o symbolu 4.249.ZL i 4.253.ZL:**

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m,

**b) ustalenia ogólne planu dotyczące ochrony środowiska:****- dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 3) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 6) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia: MN, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 10) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 11) w terenach w których dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane;
- 12) na działkach budowlanych wyznaczonych na istniejącym użytku leśnym obowiązuje zachowania drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynne z utrzymaniem leśnego charakteru zagospodarowania terenu.

- dotyczące zasad zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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 (z wykluczeniem turbin wiatrowych) 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 dojeżdżiach 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) 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;
- 5) rozbudowa sieć wodociągowej wymaga spełnienia warunków przeciwpożarowych w tym domknięcia w układ pierścieniowy i wyposażenia w hydranty;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) na terenach, nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do rowów i stawów, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 9) 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;
- 10) dla terenów budowlanych przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej do działek budowlanych z istniejących linii niskiego napięcia;
  - 11) 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;
  - 12) 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 unieszkodliwiania.

**F. Dla obszarów (fragmentów obszarów) objętych uchwałą Nr XI/59/2011 Rady gminy Nieborów z dnia 21 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Chyleniec, Dzierzgowek, Janowice, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Piaski i Sypień (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2011r Nr 242 poz. 2526 i 2527):**

**a) ustalenia szczegółowe dla terenów:**

**- teren o symbolu 4.260.ZL**

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) szerokość dróg leśnych minimum 5m.

**- teren o symbolu 4.261.P:**

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego związanego z funkcjonowaniem zakładu,
    - w budynkach o funkcji produkcyjnej składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 5%,
    - budynki o wysokości do 15m,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 20% do 100%,
    - dopuszcza się realizację przekryć dachowych o przekroju łukowym,
    - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70%,
    - intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,
    - dopuszczalne zbliżenie budynków do osi linii elektroenergetycznej 15kV na odległość mniejszą niż 7,5m na warunkach właściwego dysponenta sieci przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa,
  - b) szczególne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10% działki budowlanej,
    - teren nie podlega ochronie przed hałasem,
    - w budynku mieszkalnym wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne,
    - zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - c) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostępność do drogi publicznej poprzez dojazd w obrębie terenu o symbolu 4.262.P,

- liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych minimum 10 stanowisk,
  - liczba miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych minimum 4 stanowiska,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie terenu,
- d) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

**- teren o symbolu 4.262.P:**

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - w budynkach o funkcji składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 5%,
    - budynki o wysokości do 15m,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 20% do 100%,
    - dopuszcza się realizację przekryć dachowych o przekroju łukowym,
    - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70%,
    - intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,
    - dopuszczalne zbliżenie budynków do osi linii elektroenergetycznej 15kV na odległość mniejszą niż 7,5m na warunkach właściwego dysponenta sieci przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa,
  - b) szczególne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10% działki budowlanej,
    - teren nie podlega ochronie przed hałasem,
    - zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - c) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostępność komunikacyjna do drogi publicznej za pośrednictwem drogi lokalnej o symbolu 6.263.KD-L,
    - w terenie wymagane zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenu o symbolu 4.261.P,
    - liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych minimum 10 stanowisk,
    - liczba miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych minimum 4 stanowiska,
    - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie terenu,
  - d) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

**- teren o symbolu 4.263.KD-L:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) odcinek pasa drogowego drogi lokalnej w obrębie skrzyżowania z drogą krajową Nr 70,
  - b) realizacja zagospodarowania na warunkach właściwego zarządcy drogi.

**b) ustalenia ogólne planu dotyczące ochrony środowiska:**

- dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 3) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia lub użytkowania terenu określonego dla działek sąsiednich;

- 4) w terenach określonych rysunkiem planu obowiązuje zakaz realizacji instalacji zakładu o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia stanu poważnej awarii, w rozumieniu przepisów szczególnych.

- dotyczące zasad zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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 (z wykluczeniem turbin wiatrowych), pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) w terenach zabudowy produkcyjnej przy zachowaniu pozostałych ustaleń miejscowego planu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do ziemi po oczyszczeniu na oczyszczalni zakładowej, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych w szczelnych zbiornikach na nieczystości ciekłe z wywozem na zlewnię oczyszczalni ścieków, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 8) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację abonenckiej stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń miejscowego planu;
- 9) istniejące sieci elektroenergetyczne 15kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy na sieć kablową ze zmianą trasy w obrębie działki budowlanej;
- 10) 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 unieszkodliwiania.

Rozmieszczenie przestrzenne terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi zobrazowano na kopiach fragmentów rysunków planów miejscowych załączonych do rozdziału.

Przy zachowaniu powyższych ustaleń planów należy się spodziewać następujących zmian w środowisku na poszczególnych fragmentach obszarów.

Określenie fragmentu obszaru	Kategorie przeznaczenia	Zmiany w środowisku wywołane realizacją ustaleń obowiązującego planu miejscowego
Wieś Dzierzgów, teren przy drodze powiatowej Nr 2704E	RM	Cały fragment obszaru, istniejącego pasma zabudowy pozostanie zabudowa zagrodową. Wolne enklawy zostaną zabudowane za wyjątkiem korytarza linii elektroenergetycznej 220kV. W zabudowie zagrodowej zostanie zachowana produkcja zwierzęca. Nowa zabudowa zwiększy emisje zanieczyszczeń do powietrza oraz wywoła zwiększenie produkcji ścieków bytowych o odpadów wymagających segregacji.
Wieś Dzierzgów i Belchów, teren przy drodze powiatowej Nr 2704E	MNu, MN	Cały fragment obszaru zostanie zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Zabudowa niskiej intensywności z dużym udziałem zieleni. Użytki leśne przeznaczone na cele nieleśne będą podlegały częściowej likwidacji. Nowa zabudowa zwiększy emisje zanieczyszczeń do powietrza oraz wywoła zwiększenie produkcji ścieków bytowych o odpadów wymagających segregacji.
Pozostały fragment obszaru.	R, RL	Obszar pozostanie bez zabudowy, w użytkowaniu rolniczym i leśnym. Nastąpi stopniowe zalesianie gruntów porolnych.

#### Wnioski.

Na obszarze obowiązujący plan miejscowy wprowadziły szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska. Ustalenia te zabezpieczają w szczególności czystość wód i poziomu wodonośnego i wód powierzchniowych poprzez wymogi realizacji urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ochrony czystości powietrza poprzez preferencje dla niewęglowych źródeł ciepła. Obszary będą w dalszym ciągu podlegać przekształceniom wywołanym działalnością człowieka. Na większości obszarów przewiduje się utrzymanie funkcji rolniczych lub użytkowania leśnego. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu nie będzie wpływać negatywnie na jakość komponentów środowiska w tym jakość środowiska Bolimowskiego Parku krajobrazowego. Zauważalne będzie jednak naruszenie stanu użytków rolnych i leśnych w terenach, na których dopuszczona jest zabudowa.

#### 4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

##### 4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska.

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "wprowadzenia w życie nowego planu miejscowego" oparta jest na analizie proponowanych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określających przeznaczenie i warunki zagospodarowania. Projekt zmiany planu miejscowego w swej treści ustalał poniższe warunki i zasady zagospodarowania.

W ustaleniach ogólnych projektu planu wprowadzono podstawowe zasady i warunki realizacji zagospodarowania w tym (wybrane punkty):

**A.** Na obszarach objętych planem ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu (wybrane punkty):

- 6) w pasach terenu o szerokości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej 15 kV i od osi stacji transformatorowych słupowych, dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami odrębnymi;
- 8) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego:
  - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
  - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
  - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;
- 9) 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 dla budynku usługowego, o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 10 m, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 10) w terenach o symbolu przeznaczenia „P” obowiązują (chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
  - a) 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 dla budynków nie może przekraczać 15 m,
  - b) obiekty budowlane nie będące budynkami o wysokości do 35m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu,
  - c) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,
  - d) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
- 11) w terenach o symbolach przeznaczenia „MN”, i „MNU” i „RMu” obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów:
  - a) główne połacie dachowe na budynku mieszkalnym o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 30% do 100%,
  - b) przy zastosowaniu lukarni wyklucza się początek zadaszania lukarni w kalenicy dachu,
  - c) zadaszanie lukarni symetryczne,
  - d) połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% do 100%;
- 12) wyklucza się kolor niebieski i fioletowy pokrycia dachów z preferencjami dla kolorów: brązowy, grafitowy i czerwony;
- 13) w terenach obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony przylegających ulic i rowów:
  - a) o wysokości powyżej 1,8m,
  - b) z prefabrykatów betonowych,

- c) o wypełnieniu powierzchni powyżej 60%, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 14) w terenach o symbolach przeznaczenia „MN”, i „MNU” dopuszcza się realizację:
- a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 50%;
- 16) ograniczenia zagospodarowania terenu, 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.

**B.** Na obszarach objętych planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) fragmenty terenów o symbolach: 7.39.KD-A, 7.49.P, 7.51.ZL, 7.44.KD-D, 7.53.ZL, 7.40.KD-G, 7.52.ZL, 4.298.ZL, 4.275.KD-D i 4.303.ZL określone na rysunku planu miejscowego położone są w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz budowy zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w terenach o przeznaczeniu zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową o symbolu „RMu” obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady powyżej 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
  - b) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) dopuszczenie realizacji obiektów usługowych w terenach o symbolu „RMu”, jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) w terenach o symbolu „MNU”, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane;
- 5) w terenach o symbolu „P”, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem braku znaczącego oddziaływania na środowisko obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;
- 6) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;
- 8) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MN”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MNU” i „RMu”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 10) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 8 i 9 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych;



- 11) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 12) pas terenu o szerokości minimum 1,5m, przyległy do krawędzi rowu winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp, chyba że ustalenia rozdziału 3 mówią inaczej.

**C. Na obszarach objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;
- 3) ustala się dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojeżdż i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu (za wyjątkiem dróg o symbolach KD-A i KD-G), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi,
  - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, przy dojeżdżiach 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) przy przejściu poprzecznym pasów drogowych,
  - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o symbolu „P” przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 6) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty,
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych do zakładowych (przydomowych) oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków, docelowo do projektowanej oczyszczalni ścieków w terenie o symbolu 7.50.KOs;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii 15 kV zasilanych ww stacje oraz linii niskiego napięcia oraz;
- 10) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących linii z możliwością przebudowy ze zmianą trasy,
  - b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) realizację linii 15 kV zasilających w.w. stacje;
- 11) usuwanie odpadów z działek budowlanych 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.

W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, projekt planu wprowadza podstawowe zasady i warunki realizacji zagospodarowania w tym dla kategorii (wybrane punkty):

**- teren o symbolu KD-A:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – autostrada;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) odcinek pasa drogowego autostrady A2,
  - b) autostrada bez dostępności komunikacyjnej z terenów i dróg stycznych do pasa drogowego,
  - d) w granicach pasa drogowego występują między innymi:
    - wiadukty z odcinkami dojazdowymi dróg publicznych (KD-G),
    - korytarze ekologiczne migracji zwierząt,
    - ekrany ochrony akustycznej zabudowy,
    - inne obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem autostrady,
  - e) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

**- teren o symbolu KD-G:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga główna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) odcinek pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,
  - b) istniejące sieci do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.
  - c) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, realizacja zagospodarowania wymagającego prac ziemnych dopuszczalna po wykonaniu ratowniczych badań wykopaliskowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne wymagają sprawowania nadzoru archeologicznego na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

**- teren o symbolu KS:**

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację budynku o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup> i gastronomii,
  - b) budynki o wysokości do 12m,
  - c) połacie dachowe jedno i wielospadowe o nachyleniu od 3% do 100%,
  - d) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
  - e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
  - h) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej minimum 20 %,
  - i) liczba miejsc postojowych dla samochodów:
    - osobowych, minimum 10,
    - ciężarowych, minimum 2,
  - j) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej Nr 2704E,
  - k) dopuszcza się realizację zjazdu z drogi krajowej Nr 70 na warunkach przepisów odrębnych,

**- teren o symbolu KD-L:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga (ulica) lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) odcinek pasa drogowego drogi powiatowej Nr 2704E,
  - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

**- teren o symbolu KD-D:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
  - c) jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6m.

**- teren o symbolu MN:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 60% działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
  - f) istniejące budynki wchodzące w skład zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z przeznaczeniem terenu.

**- teren o symbolu MNu:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,5,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 50 % działki budowlanej.

**- teren o symbolu P:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) w pasie terenu o szerokości 100m licząc od granicy terenu o symbolu 4.284.MN:
    - dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
    - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
  - d) w budynkach o funkcji składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
  - f) wzdłuż granicy z terenem o symbolu MN wymagane wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (wysokiej) o szerokości minimum 6m.

**- teren o symbolu ZL:**

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m.

**- teren o symbolu RMu:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość pozostałych budynków –maksymalnie do 10,0 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %.

**- teren o symbolu P:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
  - b) dla fragment terenu (wg rysunku planu) położonego w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują warunki:
    - maksymalna wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać 11m;
    - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki (z wyłączeniem ogrodzeń), licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu nie może przekraczać 11m;
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60 %,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
    - dopuszczalny zerowy wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej na której zrealizowano wyłącznie urządzenia produkcji energii elektrycznej na bazie energii słonecznej,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 40 % działki budowlanej,
    - w budynkach o funkcji składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
    - zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) dla fragment terenu (wg rysunku planu) położonego w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń:
    - a) o wysokości powyżej 1,7m,
    - b) z prefabrykatów betonowych,
    - c) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%,
    - d) na podmurówce wystającej nad powierzchnię terenu bez zastosowania przerw umożliwiających migrację zwierząt drobnych;
  - d) dla fragment terenu (wg rysunku planu) położonego poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują warunki:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20 % działki budowlanej,

- w budynkach o funkcji składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,

- e) istniejący rów do zachowania lub przebudowy na kanał kryty,
- f) dostępność komunikacyjna do terenu wyłącznie z przylegających dróg o symbolu 7.42.KD-L i 7.43.KD-D,
- g) teren bez dostępności komunikacyjnej do jezdni autostrady A2 i drogi krajowej Nr 70.

**- teren o symbolu KOs:**

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - d) istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,
  - e) teren bez dostępności komunikacyjnej do jezdni autostrady A2,
  - f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

**- teren o symbolu T:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów i urządzeń telekomunikacji;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) wysokości obiektów budowlanych do 35m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy masztów telefonii komórkowej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki budowlanej posadowienia masztów co najmniej 5 %,
  - e) drogi dojazdowe do działki budowlanej posadowienia masztów o nawierzchni żwirowej,
  - f) pozostała powierzchnia terenu (poza drogami dojazdowymi i działkami budowlanymi posadowienia masztów) zagospodarowana w formie drzewostanu leśnego,
  - g) wielkość działki budowlanej posadowienia masztów od 150 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>,
  - h) liczba miejsc postojowych dla samochodów obsługi technicznej minimum 2 na działkę budowlaną posadowienia masztów.

Projekt planu zakłada uchylenie wszystkich ustaleń planów miejscowych dotychczas obowiązujących i wprowadzenie dla wszystkich obszarów nowego przepisu prawa miejscowego.

Rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania określa plansza „prognozowana struktura przestrzena środowiska” załączona do opracowania.

## 4.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu planu miejscowego.

Rysunkiem planu miejscowego określono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania wg poniższego zestawienia.

Nr terenu	Pow w ha	Powierzchnia klaso-użytków w ha													
		RIVb	RV	RVI	PsIV	PsV	PsVI	ŁVI	Ls S.P.	Ls	Lz	N	B	W	dr
4.264.KD-G.	7,28	0	0,89	0,61	0	0	0	0	0	0,33	0,07	0,03	0	0	5,35
4.265.KS.	0,62	0	0	0,34	0	0	0	0	0	0	0,28	0	0	0	0
4.266.KD-L.	1,79	0	0	0	0	0	0	0	0	0,01	0	0	0	0	1,78
4.267.KD-L.	0,51	0	0,26	0	0	0,08	0	0	0	0,16	0	0	0	0,01	0
4.268.KD-L.	3,26	0	2,52	0,14	0,08	0,23	0	0	0,02	0,19	0	0	0	0,06	0,02
4.269.ZL.	1,46	0	0,01	0,40	0,02	0,11	0	0	0	0,73	0	0	0	0,19	0
4.270.KD-D.	1,47	0	0,20	0,11	0	0	0	0	0	0,67	0,12	0	0,05	0,03	0,29
4.271.KD-D.	0,15	0	0,08	0	0	0	0	0	0	0,06	0	0	0	0,01	0
4.272.KD-D.	0,53	0	0	0,37	0	0	0	0	0	0,10	0	0	0	0	0,06
4.273.KD-D.	0,27	0	0,12	0,01	0	0	0	0	0,12	0	0	0	0	0	0,02
4.274.KD-D.	0,56	0	0,11	0,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,01	0,20
4.275.KD-D.	0,91	0	0,18	0,05	0,08	0	0	0	0	0,21	0	0	0	0,02	0,37
4.276.KD-D.	0,33	0,01	0,11	0,06	0,05	0	0	0	0	0	0	0	0	0,01	0,09
4.277.KD-D.	1,44	0	0,30	0,50	0	0,10	0	0,08	0	0,23	0	0	0	0	0,23
4.278.KD-D.	0,22	0,13	0,08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,01	0
4.279.MN.	1,73	0	0	0,39	0	0	0	0	0	0,72	0,38	0	0,22	0,02	0
4.280.MN.	2,03	0	0	0,23	0	0	0	0	0	1,80	0	0	0	0	0
4.281.MN.	1,43	0	0	0,40	0	0	0	0	0	0,76	0,18	0	0	0,09	0
4.282.MN.	1,35	0	0,13	0,38	0	0	0	0	0	0,65	0,10	0	0	0,09	0
4.283.MN.	1,37	0	0,60	0,61	0	0	0	0	0	0,13	0	0	0	0,03	0
4.284.MN.	1,40	0	0	0,64	0	0	0	0	0	0,37	0,05	0	0,34	0	0
4.285.MNu.	4,08	0	0,46	1,64	0	0	0	0	0	1,49	0,17	0	0,28	0,04	0
4.286.MNu.	1,01	0	0,27	0	0	0,71	0	0	0	0,01	0	0	0	0,02	0
4.287.P.	1,04	0	0,21	0,68	0	0,01	0	0	0	0	0,08	0	0	0,06	0
4.288.P.	0,98	0	0,59	0,06	0	0,33	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.289.P.	4,41	0	1,06	1,10	0	0,29	0	0	0	1,63	0,10	0,14	0	0,09	0
4.290.P.	3,16	0	0,29	1,92	0	0	0	0	0	0,95	0	0	0	0	0
4.291.ZL.	8,20	0	0,66	0,26	0	0	0	0	0,23	6,94	0	0	0,11	0	0
4.292.ZL.	0,41	0	0	0,08	0	0	0	0	0	0,33	0	0	0	0	0
4.293.P.	5,18	0	1,12	1,16	0	2,74	0	0	0	0,05	0,08	0	0	0,03	0
4.294.P.	13,57	0	7,29	5,87	0	0,19	0	0	0	0	0,10	0	0	0,04	0,08
4.295.P.	8,17	0	2,00	2,07	0	0	0	0	0	4,07	0	0	0	0,03	0
4.296.ZL.	10,98	0	2,86	1,35	0	0,79	0	0	0	5,52	0,12	0,30	0	0,04	0
4.314.ZL.	1,25	0	0	0	0	0	0	0	0	1,25	0	0	0	0	0
4.315.T.	0,68	0	0,21	0,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.297.P.	4,68	0	2,01	0,96	0	0,43	0	0	0,05	0,91	0,19	0	0	0,13	0
4.298.ZL.	56,96	0	4,58	7,62	0,54	0,05	0,10	0	2,52	41,03	0,17	0	0	0,25	0,10
4.299.P.	4,65	0	3,78	0,42	0	0	0	0	0	0,45	0	0	0	0	0
4.300.P.	7,40	0	3,20	4,11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,06	0,03
4.301.P.	3,22	0	0,95	2,24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,03	0
4.302.P.	6,36	0	3,08	0,77	2,20	0	0	0	0	0,10	0	0	0	0,21	0
4.303.ZL.	45,38	0	6,23	10,34	0,33	0	0	0	1,45	25,73	0,62	0	0	0,47	0,21
4.304.ZL.	10,27	0	2,08	0,28	0,06	0	0	0	0	7,72	0	0	0	0	0,13
4.305.P.	6,63	0,92	3,69	1,48	0,50	0	0	0	0	0	0	0	0	0,04	0
4.306.P.	19,70	0	8,48	8,75	0,09	1,28	0	0,43	0	0,57	0	0	0	0,10	0
4.307.ZL.	2,90	0	0,46	0,67	0	0	0	0	0	1,77	0	0	0	0	0
4.308.KD-D.	0,55	0	0	0,21	0	0	0	0	0	0,27	0	0	0	0	0,07
4.309.P.	6,81	0	3,12	2,49	0	0,46	0,55	0	0	0	0,08	0	0	0,11	0
4.310.ZL.	6,84	0	0	3,21	0	0,05	0	0	0	3,52	0	0	0	0,06	0
4.311.ZL.	1,21	0	0	0	0	0	0	0	0	1,21	0	0	0	0	0
4.312.ZL.	2,14	0	0,86	0,28	0	0	0	0	0	1,00	0	0	0	0	0
4.313.P.	18,89	7,78	6,59	0,97	1,68	0	0	0	0	0,15	1,38	0	0	0,34	0
7.39.KD-A.	28,77	0,78	17,54	3,27	0,63	3,12	0	0	0	0,08	1,66	0	0,45	0,35	0,89
7.40.KD-G.	1,13	0	0,01	0	0	0,03	0	0	0,11	0,08	0	0	0	0	0,90
7.41.KD-L.	1,23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,02	0	1,21
7.42.KD-L.	1,85	0	0,20	0,57	0,01	0,15	0,01	0	0,17	0,08	0,29	0	0,03	0,02	0,32
7.43.KD-D.	1,92	0	0	1,79	0	0	0	0	0	0	0,02	0	0	0,11	0
7.44.KD-D.	1,55	0,04	0,56	0,05	0,08	0,13	0	0	0	0	0	0	0,03	0,03	0,63
7.45.KD-D.	0,67	0	0	0,04	0	0,12	0	0	0	0,34	0	0	0	0,03	0,14
7.46.RMu.	6,28	0	0	1,13	0	0,13	0,03	0	0	0,01	0,07	0	4,91	0	0

Nr terenu	Pow w ha	Powierzchnia klaso-użytków w ha													
		RIVb	RV	RVI	PsIV	PsV	PsVI	ŁVI	Ls S.P.	Ls	Lz	N	B	W	dr
7.47.P.	26,62	0	4,13	15,25	0	2,45	0	0	0	0,08	4,41	0	0	0,30	0
7.48.P.	15,64	0	9,06	1,05	0,27	1,92	0,11	0	0	0	3,00	0,02	0	0,21	0
7.49.P.	18,40	0	9,59	2,48	0	4,84	0	0	0	0	1,28	0	0	0,21	0
7.50.KOs.	0,60	0	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0,02	0	0	0,03	0
7.51.ZL.	0,97	0	0,46	0,47	0	0,04	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.52.ZL.	8,71	0	0	0	0	0,32	0	0	3,42	4,80	0	0	0	0	0,17
7.53.ZL.	10,80	0	0	0	0	0	0	0	7,17	3,46	0	0	0	0	0,17
7.54.ZL.	16,96	0	0,07	0,38	0	0	0,05	0	9,35	6,67	0,31	0	0	0,13	0
7.55.P.	1,66	0	0,13	0,49	0	0,06	0	0	0	0,22	0,76	0	0	0	0
7.56.P.	1,20	0	0,22	0	0	0,86	0	0	0	0	0	0	0	0,07	0,05
7.57.P.	1,58	0	0,18	0,38	0	0,49	0	0	0	0,53	0	0	0	0	0
7.58.MNu.	0,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0,36	0	0	0,11	0	0
7.59.MNu.	2,11	0	0	0,70	0	0	0	0	0	0,52	0,52	0	0,37	0	0
7.60.P.	14,65	1,36	12,14	0	0	0,44	0	0	0	0,18	0,32	0	0	0,21	0
Ogółem	461,59	11,02	126,56	94,99	6,62	22,95	0,85	0,51	24,61	131,2	16,93	0,49	6,92	4,43	13,51

(dla autostrady A2 nie zmieniono operatu ewidencji gruntów)

Poniższe zestawienie charakteryzuje wielkości powierzchni przeznaczonych pod realizację różnych funkcji użytkowych:

Symbol kategorii przeznaczenia	Pow w ha	Powierzchnia klaso-użytków w ha													
		RIVb	RV	RVI	PsIV	PsV	PsVI	ŁVI	Ls S.P.	Ls	Lz	N	B	W	dr
KD-A.	28,77	0,78	17,54	3,27	0,63	3,12	0	0	0	0,08	1,66	0	0,45	0,35	0,89
KD-G.	8,41	0	0,9	0,61	0	0,03	0	0	0,11	0,41	0,07	0,03	0	0	6,25
KD-D i KD-L	19,21	0,18	4,72	4,14	0,3	0,81	0,01	0,08	0,31	2,32	0,43	0	0,13	0,35	5,43
KOs.	0,60	0	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0,02	0	0	0,03	0
KS.	0,62	0	0	0,34	0	0	0	0	0	0	0,28	0	0	0	0
MN i MNu	16,98	0	1,46	4,99	0	0,71	0	0	0	6,81	1,4	0	1,32	0,29	0
P	194,6	10,06	82,91	54,7	4,74	16,79	0,66	0,43	0,05	9,89	11,78	0,16	0	2,27	0,16
RMu.	6,28	0	0	1,13	0	0,13	0,03	0	0	0,01	0,07	0	4,91	0	0
ZL	185,44	0	18,27	25,34	0,95	1,36	0,15	0	24,14	111,68	1,22	0,3	0,11	1,14	0,78
T	0,68	0	0,21	0,47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	461,59	11,02	126,56	94,99	6,62	22,95	0,85	0,51	24,61	131,2	16,93	0,49	6,92	4,43	13,51

Ogółem przeznaczono planem miejscowym tereny pod następujące funkcje zagospodarowania:

Kategoria przeznaczenia terenu	Pow w ha
Autostrada	28,77
Droga krajowa Nr 70	8,41
Drogi lokalne i dojazdowe	19,21
Oczyszczalnia ścieków	0,60
Stacja paliw	0,62
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	16,98
Tereny produkcyjne magazyny i składy	194,6
Zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo usługową	6,28
Lasy	185,44
Urządzenia telekomunikacyjne	0,68
Ogółem	461,59

Wpływ realizacji zabudowy w obszarach na komponenty środowiska określa poniższe zestawienie.

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
- z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza,	W terenach przeznaczonych pod nową zabudowę wystąpi przyrost emitorów spali. Z uwagi na powszechne stosowanie kuchni na propan-butan oraz zakładaną gazyfikację gminy nie należy przewidywać znacznego wzrostu emisji do powietrza.
- z wytwarzaniem odpadów,	We wszystkich obszarach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
- z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi,	W terenach przeznaczonych pod zabudowę może wystąpić problem zanieczyszczania wód płynących lub wód I poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
- z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi,	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi związane z emisją z tych terenów.
- z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.
- z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów realizacji nowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Plan zachowuje przebieg istniejącej linii 220 kV.
- z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenu, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

#### Skutki związane z przeznaczaniem gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Z analizy powierzchni klaso-użytków w poszczególnych terenach wyznaczonych rysunkiem planu wynika, że na obszarach nie występują grunty rolne klasy II i III, nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzenia planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu miejscowego nastąpi koncentracja gruntów leśnych ze znacznym skróceniem granicy polno (budowlalno) - leśnej. Ukształtowane zostaną kompleksy leśne o znacznej powierzchni:

- przy granicy z Bolimowskim parkiem Krajobrazowym pełniący funkcje biologicznej otuliny chroniącej środowisko w Parku,
- w rejonie granicy wsi Dzierzgów i Bełchów, obejmujący kompleks Lasów Państwowych Nadleśnictwa Skierniewice,
- przy drodze krajowej Nr 70.

Poza wymienionymi kompleksami zachowano większe użytki leśne w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bełchów. Zachowano 144 ha istniejących użytków leśnych, przeznaczając do zalesienia 41 ha gruntów rolnych niskiej jakości w większości położonych w enklawach i pół-enklawach śródleśnych.

Sporządzono analizy obowiązujących planów miejscowych pod kątem dokonanego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wg poniższego zestawienia.



Nr terenu	Pow w ha	Powierzchnia klaso- użytków w ha		Kategoria przeznaczenia terenu w obowiązującym planie miejscowym	Uwagi
		Ls (S.P.)	Ls		
4.264.KD-G.	7,28	0	0,33	Brak planu	Wymagana decyzja
4.266.KD-L.	1,79	0	0,01	7.28.KD-L	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.267.KD-L.	0,51	0	0,16	04.04.RL,R,MR, 4.263.KD-L	Wymagana decyzja
4.268.KD-L.	3,26	0,02	0,19	04.01.RL,R, 04.03.RL,R,	Wymagana decyzja
4.270.KD-D.	1,47	0	0,67	4.233.KD-D	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.271.KD-D.	0,15	0	0,06	04.04.RL,R,MR	Wymagana decyzja
4.272.KD-D.	0,53	0	0,10	4.249.ZL 04.04.RL,R,MR	Wymagana decyzja
4.273.KD-D.	0,27	0,12	0	04.01.RL,R,	Wymagana decyzja
4.275.KD-D.	0,91	0	0,21	04.02.KGg 04.01.RL,R, 04.03.RL,R,	Wymagana decyzja
4.277.KD-D.	1,44	0	0,23	04.03.RL,R,	Wymagana decyzja
4.279.MN.	1,73	0	0,72	4.244.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.280.MN.	2,03	0	1,80	4.254.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.281.MN.	1,43	0	0,76	4.245.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.282.MN.	1,35	0	0,65	4.246.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.283.MN.	1,37	0	0,13	4.247.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.284.MN.	1,40	0	0,37	4.248.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.285.MNu.	4,08	0	1,49	4.220.MNu	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.286.MNu.	1,01	0	0,01	4.255.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
4.289.P.	4,41	0	1,63	04.04.RL,R,MR	Wymagana decyzja
4.290.P.	3,16	0	0,95	04.04.RL,R,MR, 4.260.ZL, 4.261.P, 4.262.P	Wymagana decyzja
4.293.P.	5,18	0	0,05	04.04.RL,R,MR, 4.72.MNu	Wymagana decyzja
4.295.P.	8,17	0	4,07	04.01.RL,R,	Wymagana decyzja
4.297.P.	4,68	0,05	0,91	04.01.RL,R,	Wymagana decyzja
4.299.P.	4,65	0	0,45	04.01.RL,R,	Wymagana decyzja
4.302.P.	6,36	0	0,10	04.03.RL,R,	Wymagana decyzja
4.306.P.	19,70	0	0,57	04.03.RL,R,	Wymagana decyzja
4.308.KD-D.	0,55	0	0,27	04.01.RL,R,	Wymagana decyzja
4.313.P.	18,89	0	0,15	04.03.RL,R,	Wymagana decyzja
7.39.KD-A.	28,77	0	0,08		Brak planu, droga zrealizowana.
7.40.KD-G.	1,13	0,11	0,08	Brak planu	Wymagana decyzja
7.42.KD-L.	1,85	0,17	0,08	Brak planu	Wymagana decyzja
7.45.KD-D.	0,67	0	0,34	7.30.KD-D i brak planu	Wymagana decyzja
7.46.RMu.	6,28	0	0,01	7.11.RM	Wymagana decyzja
7.47.P.	26,62	0	0,08	Brak planu	Wymagana decyzja
7.55.P.	1,66	0	0,22	Brak planu	Wymagana decyzja
7.57.P.	1,58	0	0,53	Brak planu	Wymagana decyzja
7.58.MNu.	0,47	0	0,36	7.38.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
7.59.MNu.	2,11	0	0,52	7.36.MN	Grunty przeznaczone na cele nieleśne
7.60.P.	14,65	0	0,18	Brak planu	Wymagana decyzja
	193,55	0,47	19,52		

Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne wg kategorii przeznaczenia określa poniższe zestawienie:

Przeznaczenie terenu	Pow w ha	W tym powierzchnia lasów w ha	
		Ls (Skarb Państwa)	Ls
Poszerzenie drogi krajowej Nr 70	8,41	0,11	0,430
Drogi lokalne	7,41	0,19	0,708
Drogi dojazdowe	6,03	0,12	0,958
Tereny produkcyjne magazyny i składy	188,2	0,05	9,687
Razem	234,81	0,47	11,783

Łącznie wymagane jest uzyskanie decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na powierzchnię 11,783 ha gruntów prywatnych i 0,47ha gruntów Skarbu Państwa w administracji Nadleśnictwa Skierniewice.

#### **4.3. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.**

W obszarze planu na terenach o kategorii przeznaczenia tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) dopuszcza się realizacji wyłącznie przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko pod warunkiem braku znaczącego oddziaływania na środowisko obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Poza terenami o symbolu „P” znaczącym oddziaływaniem na środowisko będą podlegać tereny styczne do pasa drogowego autostrady A2 i drogi krajowej Nr 70.

Jednocześnie wprowadzono planem warunek zobowiązujący do zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia lub użytkowania terenu określonego dla działek sąsiednich.

#### **4.4. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.**

Struktura przestrzenna środowiska po zrealizowaniu ustaleń planu miejscowego będzie reprezentowana poprzez:

- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (BM)
- tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, usługowej magazynów i składów z urządzeniami infrastruktury technicznej BP)
- tereny lasów (ZL).

Obszar będzie posiadał zagęszczoną sieć dróg lokalnych i dojazdowych posiadających powiązanie z drogą krajową Nr 70 i węzłem na autostradzie A2.

Zostanie wyeliminowana funkcja agrocenozy. Istniejąca struktura użytków leśnych o znacznym rozdrobieniu i wzajemnej mozaice z gruntami rolnym zostanie zastąpiona trzema podstawowymi kompleksami, skoncentrowanymi przy granicy Bolimowskiego parku krajobrazowego. Zabudowa produkcyjna, magazyny i składy będzie dominować w pasie terenu stycznym do drogi krajowej Nr 70 oraz w rejonie węzła na autostradzie A2.

Zakłada się wyposażenie terenów zabudowy w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Położenie jednostek struktury przestrzennej środowiska zobrazowano na planszy w skali 1:4000 „Prognozowana struktura przestrzenna środowiska” załączona do opracowania.

#### **5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.**

W rozdziale 4, określono potencjalne zmiany w środowisku, jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji planu miejscowego. Z analizy tych informacji wynikają następujące problemy ochrony środowiska związane z zagospodarowaniem obszarów objętych zmianą planu.

##### Ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

Proponowane zasady wyposażenia terenów zabudowy w infrastrukturę techniczną winny eliminować swobodne odprowadzanie ścieków do gruntu lub rowów.

Wprowadzona zasada realizacji jednoczesnej budynków z urządzeniami zabezpieczającymi wody przed zanieczyszczeniem praktycznie eliminuje takie zjawisko. Ustalenia planu z racji swej funkcji nie mogą przymusić właściciela istniejącej zabudowy do podjęcia działań inwestycyjnych mających na celu wyposażenie budynków w urządzenia zabezpieczające stan czystości wód. Dopiero przepisy szczególne i porządkowe oraz ich egzekwowanie, mogą rozwiązać problem pełnego zabezpieczenia poziomu czystości wód.

##### Ochrona użytków leśnych.

Proponowana regulacja linii polno-leśnej skutkuje:

- zalesieniem gruntów porolnych położonych w enklawach i pół-enklawach śródleśnych,
- wylesienie rozproszonych użytków leśnych położonych pomiędzy użytkami rolnymi.

Bilans użytków leśnych wskazuje na zwiększenie powierzchni leśnych w stosunku do sumy powierzchni istniejących użytków leśnych z 150 ha do 185 ha.

## 6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.

Ocena zachowania celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym albo krajowym opiera się na analizie porównawczej warunków ochrony czynnej z warunkami zagospodarowania dopuszczalnymi planem miejscowym.

### Otulina obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego

Wschodni pas terenu o szerokości 200 m, objęty jest ochroną prawną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Obszar Parku ustanowiony został Rozporządzeniem Nr 36 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 października 2005 r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, znajdującego się w granicach województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 318, poz. 2928 z późn zm). W Obszarze BPK wprowadzono prawnie obowiązujące warunki ochrony czynnej określone Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

Warunki ochrony czynnej w obszarze chronionym	Stan zachowania celów ochrony w otulinie BPK
1) nie dopuszcza się realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25 metrów od granicy lasów państwowych;	W zbliżeniu od kompleksów Lasów Państwowych nie proponuje się zabudowy.
2) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki wynosi: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 1000 m <sup>2</sup> , preferowana 1 500 m <sup>2</sup> , b) dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 2000 m <sup>2</sup> , c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2000 m <sup>2</sup> , z zastrzeżeniem,	W otulinie BPK proponuje się zabudowę wyłącznie w terenie o symbolu 7.49.P o parametrach działek budowlanych minimum 2000 m <sup>2</sup> .
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60% dla działki o powierzchni 1000 m <sup>2</sup> oraz 65% powyżej 1000 m <sup>2</sup> , b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 60% dla działki o powierzchni 1000 m <sup>2</sup> oraz 65% powyżej 1000 m <sup>2</sup> , c) dla zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji – 65% powierzchni działki, d) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 70% powierzchni działki, preferowana 90%, z zastrzeżeniem, e) dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 40% powierzchni działki;	W otulinie BPK proponuje się zabudowę wyłącznie w terenie o symbolu 7.49.P o wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%.
4) maksymalna wysokość zabudowy, rozumiana jako największa odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy główną kalenicą dachu budynku a gruntem rodzimym wynosi: a) 9 metrów, łącznie z użytkowym poddaszem, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacji indywidualnej; preferowana wysokość 8 m, b) 9 m dla zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej; preferowana wysokość dla zabudowy usługowej 8 m, c) ustalenie nie dotyczy zabytkowych zespołów zabudowy, dla których obowiązują historyczne gabaryty budynku oraz budynków użyteczności publicznej i obiektów budowlanych związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym oraz ochroną lasów, dla których dopuszcza się inną wysokość, jednak nie wyższą niż niezbędna dla danego przeznaczenia;	W otulinie BPK proponuje się zabudowę wyłącznie w terenie o symbolu 7.49.P. Wprowadzono parametr wysokości budynków liczonej 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 11m

Warunki ochrony czynnej w obszarze chronionym	Stan zachowania celów ochrony
5) nie dopuszcza się realizacji dachów płaskich, za wyjątkiem terenów produkcyjno-usługowych; preferuje się kąt nachylenia połaci dachowych 30 <sup>0</sup> -45 <sup>0</sup> ; 6) nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych, preferuje się dachy dwu- i wielospadowe;	W otulinie BPK proponuje się zabudowę wyłącznie w terenie o symbolu 7.49.P. Ustalono warunki nachylenia połaci dachowych od 2% do 100%;
7) zaleca się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów; preferuje się biel i brąz;	Ustalono warunki: - wyklucza się kolor niebieski i fioletowy pokrycia dachów; - preferuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych w odcieniach koloru białego żółtego, brązu;
8) nie dopuszcza się ogrodzeń z betonowych materiałów prefabrykowanych; preferuje się ogrodzenia ażurowe bez podmurówki, z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce, o maksymalnej wysokości do 1,7 m;	Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń: a) o wysokości powyżej 1,8m, b) z prefabrykatów betonowych, c) o wypełnieniu powierzchni powyżej 60%.

### Szlaki migracji zwierząt na obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego

Obszar opracowania położony jest stycznie do obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego po jego zachodniej stronie. Teren użytkowany rolniczo z fragmentami gruntów po-rolnych i użytków leśnych. Na obszarze opracowania występują bariery migracyjne zwierząt w postaci:

- pasa drogowego autostrady A2 odizolowanego od sąsiadujących terenów rolnych ogrodzeniem (strona północna),
- zwarta zabudowa wsi Dzierzgow i Bełchów (strona południowo-zachodnia),
- pas drogowy drogi krajowej Nr 70 o znacznym natężeniu ruchu, pełniący powiązanie sieci dróg z autostradą A2 poprzez węzeł „Skierniewice”.

Dla zachowania ciągłości szlaków migracyjnych zwierząt wykonano w pasie drogowym autostrady:

- przejście nad autostradą dla zwierząt dużych (nawierzchnia gruntowa z nowymi nasadzeniami drzew i krzewów) na terenie wsi Michałówek,
- przepusty umożliwiające migrację zwierząt drobnych w pasach obniżenia terenu wzdłuż cieków oraz dróg gospodarczych.

W materiałach do planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego nie analizowano szlaków migracyjnych zwierząt dużych (łoś, sarna, dzik) przyjmując zawartość obszaru parku jako podstawową wartość chronioną. Wartość ta została zakłócona budową autostrady a powiązanie północnego fragmentu (Las Nieborów – Zygmunów) ze wschodnim fragmentem (las Nieborów – Bełchówka i Siwica oraz las Kaczew) dla zwierząt dużych pełni przejście nad autostradą w Michałówku. W oparciu o decyzję Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 15 września 2010r. zarządca autostrady wykonał wstępne rozpoznanie do projektowanego na lata 2013 – 2015 monitoringu z którego wynika potwierdzenie migracji zwierząt (łoś, sarna, dzik) poprzez wybudowane przejście. Rozkład siedlisk wilgotnych sprzyjających dla bytowania tych gatunków w obszarze BPK (fragment na terenie gminy Nieborów), „Polana Siwica” i las „Nieborów-Zygmuntów” wytycza szlak migracyjny pomiędzy tymi uroczyskami z wykorzystaniem zrealizowanego przejścia nad autostradą.

Obserwowane są również sporadyczne szlaki migracji zwierząt z obszaru BPK na tereny upraw rolniczych sąsiadujących z obszarem parku. W szczególności na tereny nie izolowane barierami drogowymi i zabudową:

- fragment wsi Bełchów pomiędzy granicą parku a drogą krajową Nr 70,

- fragment wsi Mysłaków i Bobrowniki wzdłuż drogi krajowej Nr 70 odcinek Nieborów – Arkadia.

Cel okresowej migracji jest spasanie ozimin na wiosnę po zejściu pokrywy śnieżnej. Analizując wpływ przeznaczenia terenów pod zabudowę w obszarze planu na szlaki migracyjne zwierząt należy zauważyć:

- najbliższej (500 m) w stosunku do przejścia dla zwierząt w Michałowku położone są tereny budowlane we wsi Dzierzgowo izolowane od przejścia nasypami i estakadą węzła „Skierniewice”,
- tereny budowlane w miejscowości Bełchów są położone od 1600 m do 3500 m,
- w obszarze planu wyznaczono leśną otulinę o szerokości 200m od granic BPK,
- obszary zabudowy położone są poza głównym szlakiem migracyjnym łączącym Polany Puszczy Bolimowskiej z wilgotnym lasem „Zygmuntów”.

Oceniając wpływ projektowanego przeznaczenia terenów pod zabudowę w obszarze planu na elementy środowiska BPK, należy stwierdzić:

- a) w projekcie planu wprowadzono zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska BPK w tym:
  - dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz budowy zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - w terenach o symbolu „P”, dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem braku znaczącego oddziaływania na środowisko obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- b) obszary nowej zabudowy położone są w znacznym oddaleniu od głównego szlaku migracyjnego zwierząt w BPK,
- c) poprzez likwidację upraw polowych na terenie wsi Bełchów zostanie ograniczona migracja sporadyczna związana z wypasaniem wiosennym ozimin.

Przy zachowaniu warunków określonych ustaleniami planu miejscowego nie należy się spodziewać negatywnego wpływu na komponenty środowiska w BPK a w szczególności na funkcjonowanie głównego szlaku migracji zwierząt w rejonie przejścia nad autostradą we wsi Michałówek.

## **7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu.**

Negatywne oddziaływania na środowisko jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń projektu planu miejscowego zostały omówione w rozdziale 4 prognozy. Wyłącznie z produkcji rolnej jest nieodwracalne w sytuacji przeznaczenia terenu pod zabudowę. Istotne jest utrzymanie w ramach działek budowlanych powierzchni terenów biologicznie czynnych dających niejednokrotnie wyższą bioróżnorodność niż osiąganą na terenach rolnych. Wyłączenie użytków leśnych z produkcji winno być kompensowane zalesieniami gruntów rolnych w enklawach śródleśnych. Istotne jest zwiększenie lesistości gminy poprzez zalesienia poza obszarem opracowania planu.

Zapobieganie zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych wymaga korelacji procesu zabudowy z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu. Dotyczy to wszystkich terenów projektowanej zabudowy.

## **8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.**

Konkurencyjnymi rozwiązaniami zapisów o charakterze prawnym w projekcie planu miejscowego mogą być zapisy dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę co w konsekwencji przekłada się na:

- utrzymanie obowiązującego przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, ograniczającego zabudowę na gruntach rolnych i leśnych,

- przeznaczenia terenu pod dotychczasowe funkcje użytkowe (głównie rolnictwo i leśnictwo) w terenach pozbawionych planu miejscowego,
- ograniczenie możliwości realizacji zamierzeń wnioskowanych przez inwestorów,
- ograniczenie rozwoju funkcji produkcyjnych, magazynów i składów w obszarze oddziaływania węzła autostradowego.

Takie rozwiązania, były by sprzeczne z ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, promujące kierunki rozwoju obszarów związane z zabudową.

W stosunku do ustaleń szczegółowych dotyczących zasad gospodarki wodno-ściekowej czy cieplnej nie jest możliwe sformułowanie konkurencyjnych i bardziej proekologicznych zapisów.

Przyjęte rozwiązania regulujące problem oczyszczania ścieków oraz preferencji energii pozyskiwanej z gazu lub oleju opałowego są możliwe ekonomicznie i dostatecznie restrykcyjne.

## **9. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.**

Metoda sporządzenia prognozy opiera się na następujących etapach:

- włączeniu do prognozy zakresu informacji, ocen i wniosków opracowania ekofizjograficznego podstawowego jako charakterystyki istniejącego stanu środowiska i zmian tego stanu,
- analizie i ocenie podstawowych problemów ochrony środowiska wywołanych realizacją obowiązującego planu miejscowego,
- analizie i ocenie wpływu poszczególnych ustaleń projektu planu na komponenty środowiska,
- określeniu przewidywanych skutków realizacji zagospodarowania zgodnego z proponowanym projektem planu miejscowego,
- wskazaniu możliwych innych sformułowań ustaleń miejscowego planu, stających się po uchwaleniu przepisami prawa miejscowego, zapewniających wyższy stopień ochrony środowiska.

## **10. Propozycje metod analizy realizacji miejscowego planu miejscowego.**

Problem monitorowania realizacji ustaleń planu miejscowego powstaje z chwilą rozpoczęcia obowiązywania uchwały w sprawie planu to jest 14 dni po opublikowaniu tej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Przepis art. 32 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje organ sporządzający plan miejscowy do okresowej analizy aktualności planu miejscowego oraz oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena ta dotyczy pełnego zakresu ustaleń planu miejscowego w tym realizacji zasad wynikających z potrzeby ochrony środowiska. Z uwagi na charakter dokumentu (przepis prawa) najprostszą metodą analiz realizacji planu miejscowego jest analiza porównawcza stanu elementów składowych krajobrazu w znaczeniu ogólnym w określonych okresach czasowych. Optymalnym przekrojem czasowym jest okres roczny zbieżny ze sporządzaniem innych dokumentów sprawozdawczych samorządu gminy. Źródłami informacji mogą być między innymi:

- decyzje administracyjne dotyczące gospodarki przestrzennej,
- informacje inspekcji i służb monitorujących środowisko,
- obserwacje bezpośrednie służb gminy.

## **11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.**

Z uwagi na geograficzne położenie oraz prognozowane oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, nie stwierdza się możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko.

## 12. Streszczenie prognozy.

Sporządzenie planu miejscowego jest realizacją polityki rozwoju przestrzennego gminy dotyczącej:

- rozwoju funkcji produkcyjnych gminy położonej w zbliżeniu do ośrodków miejskich i aglomeracji oraz do węzła autostrady A2,
- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych) i promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych.

Realizacja kierunków określonych w studium skutkuje przeznaczeniu terenu pod niżej wyszczególnione cele:

Kategoria przeznaczenia terenu	Pow w ha
Autostrada	28,77
Droga krajowa Nr 70	8,41
Drogi lokalne i dojazdowe	19,21
Oczyszczalnia ścieków	0,60
Stacja paliw	0,62
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	16,98
Tereny produkcyjne magazyny i składy	194,6
Zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo usługową	6,28
Lasy	185,44
Urządzenia telekomunikacyjne	0,68
Ogółem	461,59

W konsekwencji nastąpi docelowo:

- wyeliminowanie funkcji rolniczych z obszaru,
- kumulacja funkcji leśnej w pasie terenu stycznym do granic Bolimowskiego Parku krajobrazowego ze zwiększeniem powierzchni o 41 ha,
- stworzenie znaczącej (194ha) oferty terenów produkcyjnych, magazynów i składów,
- ograniczenie terenów z zabudową mieszkaniową do terenów określonych obowiązującymi planami miejscowymi.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę, przy zachowaniu warunków ustalonych nowym planem nie będzie miało wpływu na środowisko lub wpływ ten będzie niewielki w szczególności na obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Na obszarze wykluczono realizację turbin wiatrowych jak i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na zmianę przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego wprowadzonych ustawą z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) należy stwierdzić, że ustalenia planu miejscowego zawierają znacznie uszczegółowione warunki zagospodarowania w stosunku do ustaleń planów obowiązujących.

W szczególności dotyczą one:

- warunków urbanistycznych zagospodarowania terenu,
- warunków architektonicznych kształtowania budynków,
- warunków uzbrojenia terenu,
- zasad ochrony środowiska.