

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY NIEBORÓW**

**FRAGMENTY WSI: BEDNARY, BOBROWNIKI, KOMPINA,  
MYSŁAKÓW I NIEBORÓW**

**POWIAT ŁOWICKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst miejscowego planu z rysunkami**

**Organ sporządzający plan.**

**Projektant planu:**

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

**Nieborów, 6 grudzień 2021**

**UCHWAŁA NR     /     /21  
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia .....2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bednary, Bobrowniki, Kompina, Mysłaków i Nieborów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. 1372) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz.784, poz. 922), w nawiązaniu do Uchwały Nr XL/238/21 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bednary, Bobrowniki, Kompina, Mysłaków i Nieborów, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bednary, Bobrowniki, Kompina, Mysłaków i Nieborów, według treści załącznika Nr 1 do uchwały.

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

**§ 3. 1.** Integralną częścią ustaleń planu miejscowego są rysunki miejscowego planu Nr 1 do 5, będące załącznikami Nr 2 do 6 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunków miejscowych planu obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 8) granice pasów ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznych;
- 9) aleja lipowa wpisana do rejestru zabytków;
- 10) granica otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu o symbolu 12.96.U.

5. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 4, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

7. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "**obszarze planu**", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) "**obszarze urbanistycznym**", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "**terenach**", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "**przeznaczeniu**", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu i na rysunku planu symbolami literowymi;
- 5) "**dopuszczeniu**" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 30 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) "**granicach obszaru objętego rysunkiem planu**", należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;
- 7) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 8) **"udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) **"polu widoczności"**, należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 11) **"zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych"** w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 12) **"wysokości budynków"** określonej w metrach, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 13) **"froncie działki"** – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 14) **"przepisach odrębnych"**, należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków o funkcjach usługowych: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków

towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

- 2) **"tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową"**, oznaczoną symbolem „RMu”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):
  - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) budynków o funkcji usługowej (z wyłączeniem budynków kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>, sportu i rekreacji, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **"tereny zabudowy usługowej"**, oznaczonym symbolem "U", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, turystyki, hotelarstwa oraz usług z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny dróg publicznych - droga zbiorcza "**, oznaczonym symbolem "KD-Z", należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy - zbiorcza o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **"tereny dróg publicznych - droga lokalna"**, oznaczonym symbolem "KD-L", należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy lokalna o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarach planu**

§ 5. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu,
  - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;

- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii lub wymiarami;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) ustala się pasy ochronne od elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi;
- 7) z chwilą przebudowy elektroenergetycznych napowietrznych linii na kablowe (likwidacji linii), warunki zawarte w pkt 6 przestają obowiązywać;
- 8) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 9) w terenach przeznaczonych pod realizację budynków mieszkalnych i usługowych, wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;
- 10) obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów na budynkach mieszkalnych:
  - a) główne połacie dachowe o nachyleniu od 25% do 100%, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej
  - b) przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
  - c) zadaszenie lukarny symetryczne,
  - d) linia głównej kalenicy równoległa do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;
- 11) połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% do 100%;
- 12) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

**§ 6.** Na obszarach objętych planem miejscowym ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) fragment terenu o symbolu 5.102.KD-L, określony na rysunku planu miejscowego położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony

środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;

- 2) całe obszary o symbolach 3.123.U, 3.124.RMu, 5.102.KD-L, 5.103.KD-L, 15.192.U i 15.193.KD-L położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej", obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkalnych lub usługowych obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji wymagana jest przebudowa lub likwidacja urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych;
- 7) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MNU” i „RMu” oraz tereny oznaczone symbolem „U”, w których dopuszcza się realizację budynków lub lokali mieszkalnych, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt. 7 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;
- 9) 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.

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

- 1) całe tereny o symbolach 15.192.U i 15.193.KD-L położone są w obszarach występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) na obszarze położonym w Nieborowie warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określają ustalenia dotyczące terenu o symbolu 16.283.MNu;
- 3) na pozostałych terenach, objętych miejscowym planem nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości, warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia

i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, przeznaczonej pod zabudowę, z ustaleniami planu miejscowego:

- 1) w terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- 4) przy wydzieleniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 5) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
  - a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wewnętrznej,
  - b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
  - c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 6) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
  - a) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
  - b) nowe granice nieruchomości winny zachować kąt  $90^{\circ}$  z tolerancją (+ -)  $5^{\circ}$  w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących linii granicznych działek ewidencyjnych,
  - c) minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek budowlanych, winny spełniać ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale trzecim uchwały,
  - d) działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;
- 7) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości na działki budowlane, obowiązują warunki określone w pkt 6 niniejszego paragrafu.

**§ 9.** Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
  - a) drogi określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów,
  - b) drogi wewnętrzne i dojazdy niewyodrębnione niniejszym planem (położone w granicach terenów lub do nich styczne),
  - c) drogi publiczne styczne do obszarów opracowania planu;
- 2) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;



- 3) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych.
- 5) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych, ustalonych niniejszym planem;
- 6) na skrzyżowaniach dróg, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 7) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,
  - c) w terenach dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 8) przepis zawarty w pkt 7 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nieposiadających powierzchni sprzedaży.

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

- 1) dla wszystkich terenach, na których dopuszczona jest zabudowa 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) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
  - b) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągów, w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- 5) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej, do czasu oddania sieci kanalizacyjnej do użytkowania, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej (przydomowej) oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;
- 7) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 8) źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;
- 10) w obrębie terenów, na których ustaleniami planu dopuszczono realizację zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących linii nie kolidujących z przyszłą zabudową,
  - b) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe,
  - c) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - d) realizację linii 15 kV zasilających ww. stacje;
- 11) usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania.

**§ 11.** Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 3) budynek składowy w terenach o symbolu 3.123.U i 3.124.RMu do likwidacji z dopuszczeniem tymczasowego użytkowania;
- 4) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.**

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

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.123.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się realizację w zabudowie usługowej, lokalu lub budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) budynki usługowe o wysokości do 12 m,
  - c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 9 m,
  - d) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m<sup>2</sup>,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,6,
  - h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.124.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki o wysokości do 12,0 m,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,6,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, minimum 20 %,
  - e) dopuszczalna realizacja obiektów produkcji zwierzęcej wyłącznie o wielkości do 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
  - f) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

**§ 13. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 5 – Bobrowniki**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu Nr 2 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **5.102.KD-L**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga nawiązuje do istniejących skrzyżowań z drogą powiatową Nr 2704E i drogą krajową Nr 70,
  - b) szerokość pasa drogowego 18 m do 21 m,
  - c) w psie drogowym wymagana realizacja ścieżki rowerowej (pieszo-rowerowej) i pasu zieleni.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **5.103.KD-L**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) fragment poszerzenia pasa drogowego drogi powiatowej Nr 2704E,
  - b) szerokość poszerzenia pasa drogowego 2 m do 2,5 m.

**§ 14. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 12 – wieś Kompina**, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony na rysunku planu Nr 3 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **12.96.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się realizację w zabudowie usługowej, lokalu lub budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) budynki usługowe o wysokości do 12 m,
  - c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 9 m,
  - d) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m<sup>2</sup>,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,
  - h) istniejący zbiornik wodny do zachowania,
  - i) parametry działek budowlanych:
    - wielkość działki budowlanej minimum 2000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 30 m.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **12.97.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) t poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 2714E,
  - b) szerokość poszerzenia pasa drogowego 3 m.

**§ 15. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 15 – Mysłaków**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu Nr 4 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **15.192.U**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa usługowa ograniczona do funkcji sportu, rekreacji i kultury,
  - b) budynki o wysokości do 9 m,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 35 %,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,3,
  - f) poprzez teren należy zachować dojazd do działki ewidencyjnej Nr 410,
  - g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **15.193.KD-L**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) fragment poszerzenia pasa drogowego drogi gminnej,
  - b) szerokość poszerzenia pasa drogowego od 4 m do 5 m.

**§ 16. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 16 – wieś Nieborów**, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony na rysunku planu Nr 5 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **16.283.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
  - b) budynki usługowe o wysokości 9 m,
  - c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60 %,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
  - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
  - g) parametry działek budowlanych:
    - wielkość działki budowlanej minimum 900 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
  - h) wzdłuż granicy z drogą powiatowa Nr 1322E występuje aleja lipowa Arkadia - Nieborów - Łasieczniki wpisana do rejestru zabytków (Decyzja 1150/296 z 14 czerwca 1974r.),
  - i) realizacja zagospodarowania w pasie terenu określonym linią rozgraniczającą drogi powiatowej a nieprzekraczalną linią zabudowy podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz jest podporządkowana ochronie drzew a w szczególności ochronie systemu korzeniowego.

#### **Rozdział 4** **Postanowienia końcowe**

**§ 17.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – dodatkowe zadania z tytułu uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bednary, Bobrowniki, Kompina, Mysłaków i Nieborów, nie występują.

**§ 18.** Tracą moc obowiązującą ustalenia zawarte w uchwale:

- 1) Nr XXIV/118/96 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. 7) dotyczące fragmentu terenu o symbolu 15.35.MNp;
- 2) 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 fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 5.18.KD-L, 5.20.KD-L, 5.22.RMu;
- 3) Nr XLI/210/2013 Rady Gminy Nieborów z dnia 13 września 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bobrowniki, Chylenieć, Kompina, Mysłaków i Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 21 października 2013r. poz. 4573) dotyczące terenu o symbolu 3.113.RMu,
- 4) Nr IX/31/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bełchów, Bobrowniki, Nieborów i Sypień (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 7 lipca 2015 r. poz. 2735) dotyczące terenu o symbolu 5.87.KD-D oraz fragmentów terenów o symbolach 5.89.R i 5.90.ZL;

5) Nr XXXI/186/20 Rady Gminy Nieborów z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bełchów, Kompina, Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 20 stycznia 2021 r. poz. 213.) dotyczące terenów o symbolach 12.94.R/B i 16.279.MNu.

§ 19. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik nr 7 do uchwały.

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

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

Załącznik Nr 7 do uchwały  
Nr .../.../.....  
Rady .....  
z dnia .....2021 roku  
Załącznik7.gml

## **DANE PRZESTRZENNE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## **Uzasadnienie**

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: . w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bednary, Bobrowniki, Kompina, Mysłaków i Nieborów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bednary, Bobrowniki, Kompina, Mysłaków i Nieborów, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XL/238/21 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bednary, Bobrowniki, Kompina, Mysłaków i Nieborów. Na wskazanych obszarach obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami:

- Nr XXIV/118/96 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. 7) dotyczące fragmentu terenu o symbolu 15.35.MNp,
  - 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, Dzierzgow, Dzierzgowek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928) dotyczące fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 5.18.KD-L, 5.20.KD-L, 5.22.RMu,
  - Nr XLI/210/2013 Rady Gminy Nieborów z dnia 13 września 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bobrowniki, Chyleniec, Kompina, Mysłaków i Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 21 października 2013r. poz. 4573) dotyczące terenu o symbolu 3.113.RMu,
  - Nr IX/31/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bełchów, Bobrowniki, Nieborów i Sypień (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 7 lipca 2015 r. poz. 2735) dotyczące terenu o symbolu 5.87.KD-D oraz fragmentów terenów o symbolach 5.89.R i 5.90.ZL,
  - Nr XXXI/186/20 Rady Gminy Nieborów z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi: Bełchów, Kompina, Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 20 stycznia 2021 r. poz. 213.) dotyczące terenów o symbolach 12.94.R/B i 16.279.MNu.
- Fragment obszaru położony we wsi Bobrowniki nie posiada planu miejscowego.

**Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.**

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, przyjętego uchwałą Nr IX/32/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM oraz cel sporządzenia nowego planu miejscowego określono w poniższej tabeli.

Oznaczenie obszarów	Kierunki rozwoju	Przedmiot zmiany planu
A - Bednary	B2- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	Wyodrębnienie zabudowy zagrodowej terenu istniejącej zabudowy usługowej.
B - Bobrowniki	BP,ZL - Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji z zielenią leśną. B2 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. ZL - Obszary leśne.	Poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej z realizacją ścieżki rowerowej na terenie własności komunalnej.
C - Kompina	BP- Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na zabudowę usługową.
D - Mysłaków	B1- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	Przeznaczenie terenu własności komunalnej pod tereny rekreacyjno-sportowe.

Oznaczenie obszarów	Kierunki rozwoju	Przedmiot zmiany planu
E - Nieborów	B2- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	Likwidacja ograniczeń konserwatorskich związanych ze stanowiskiem archeologicznym położonym w gminie Bolimów.

W ustaleniach planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- wyodrębnienie z zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową terenu o funkcji usługowej (istniejąca gastronomia) w Bednarach,
- poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej w Bobrownikach z realizacją ścieżki rowerowej,
- przeznaczeniu terenu rolnej rezerwy pod zabudowę usługową w Kompinie,
- wyodrębnienie z zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu o funkcji usługowej rekreacji i sportu w Mysłakowie,
- zachowanie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w Nieborowie,
- zastosowanie wskaźników zagospodarowania określonych postanowieniami studium.

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Głównym celem opracowania planu miejscowego dla pięciu obszarów jest:

- uwzględnienie wniosków inwestorów,
- uwzględnienie kierunków rozwoju obszarów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,
- dostosowanie ustaleń planów miejscowych dotychczas obowiązujących do wymogów 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.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy w zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu,
  - ukierunkowanie rozwoju zabudowy na tereny położone przy istniejących drogach wyposażonych w infrastrukturę techniczną;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez:
  - zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy,
  - uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej zabytkowej alei lipowej, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez uwzględnienie stanu i warunków zagospodarowania, obszar planu wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, nie posiada znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych,
  - objęcie ochroną obszarów znalezisk archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania oraz wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów z terenami uzbrojonymi;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów na cele publiczne za wyjątkiem wymaganych poszerzeń linii rozgraniczających dróg;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – problemy nie występują;



- 9) potrzeby interesu publicznego – zabezpieczono niezbędne tereny pod poszerzenia dróg publicznych ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju międzygminnego systemu ścieżek rowerowych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze są zabezpieczone istniejącymi urządzeniami;
- 11) jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – z uwagi na stan pandemiczny, okres wyłożenia do publicznego wglądu wydłużono poprzez ponowne udostępnienie dokumentów i ma to odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Uwzględniono ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego na fragmentach obszaru, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu miejscowego, wyznacza tereny nowej zabudowy w układzie pasmowym przy istniejących drogach i na zasadzie kontynuacji. Realizacja zagospodarowania nie wymusza wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Tereny zabudowy położone są w zwartych strukturach zabudowy poszczególnych wsi o znacznym stopniu uzbrojenia terenu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, , uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W obszarach opracowania nie tworzy się miejsc publicznych za wyjątkiem dróg obsługujących tereny budowlane. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nieborów podjęła uchwałę Nr XXV/108/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Nieborów. W uchwale zostało zapisane zobowiązanie do kontynuacji i zakończenia procedury sporządzenia planów miejscowych (zmian planów) dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania.