

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NIEBORÓW**

**FRAGMENTY WSI BEDNARY I BEŁCHÓW**

**POWIAT ŁOWICKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst planu z rysunkiem**

**Organ sporządzający plan miejscowy**

**Projektant:**

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

**Nieborów, 26 styczeń 2024 r.**

**UCHWAŁA NR ...../...../.....  
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz.1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust.1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) w związku z art. 67 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LIX/350/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje.

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

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

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

2. Integralnymi częściami uchwały w sprawie planu miejscowego są rysunki Nr 1 i 2 miejscowego planu, będący załącznikami Nr 2 i 3 do uchwały.

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

4. Obowiązujący zakres rysunków miejscowego planu obejmuje:

- 1) oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem klasy przeznaczenia terenu;
- 2) oznaczenie granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

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

6. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

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

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

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

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenie", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla którego zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i który został oznaczony w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "nieprzekraczalnej linii zabudowy", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana (krawędź) budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;
- 6) "stanie istniejącym", zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 7) „intensywności zabudowy”, należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

- 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 wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) "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;
- 10) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 11) „froncie działki”, należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniający tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 12) "przepisach odrębnych", należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

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

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy z działką

budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 2) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
  - b) po trasie istniejących sieci;
- 3) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

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

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

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
  - b) zakaz realizacji budynków,
  - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - d) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
  - e) teren położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

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

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

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

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

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

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

1) przeznaczenie: teren usług;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku nie spełniającego warunku linii zabudowy bez prawa rozbudowy i nadbudowy w kierunku przylegającej ulicy,
- dopuszcza się realizację budynków (lokali) mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 40%,
- wysokość budynków do 9 m,
- połacie dachowe budynków usługowych o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 1,0,
- w terenie w tym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi Nr 2728E, dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i elementów placu zabaw z wyłączeniem siłowni,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

- - obowiązuje jednolita kolorystyka elementów małej architektury według katalogu RAL 8002 do RAL 8016
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga dojazdowa przylegająca do terenu,
  - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum:
- jedno stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
  - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
  - do czasu zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

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

**§ 9.** Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj.

Łódzkiego Nr 317 poz. 2928) w zakresie fragmentów terenów o symbolach 3.27.RZ,WSj, 4.71.KD-D i 4.87.MNu.

**§ 10.** Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały  
Nr ...../23 Rady Gminy Nieborów  
z dnia ..... 2023 r.  
Załącznik ...gml

**DANE PRZESTRZENNE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

# Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów (projekt planu na etapie opiniowania i uzgodnień dokumentacji)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LIX/350/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty wsi Bednary i Bełchów. Na obszarach, wskazanych na załącznikach graficznych planu, obowiązują ustalenia planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005 r. 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).

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu dla wymienionych fragmentów jest przeznaczenie terenów pod realizację publicznych placów zabaw w miejscowości Bednary i Bełchów.

## **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. W ww. studium określono dla obszarów kierunki rozwoju o treści:

B1 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji,

RZ - Obszary trwałych użytków zielonych.

Ustaleniami studium określono preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym:

W obszarze B1:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami użyteczności publicznej,
- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,
- zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.
- nie wskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływania dla środowiska,
- istniejące zagrody do utrzymania lub przekształcenia, z ograniczeniem wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 20DJP.

W obszarze RZ:

- dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta,
- dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych,
- istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania.
- tereny wyłączone spod zabudowy.
- zakaz zalesień.

Ustaleniami studium określono graniczne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów budowlanych. w tym dla obszaru rozwoju o symbolu B1:

- a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) w budynkach mieszkalnych połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 5% do 100%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum:
  - 25% w zabudowie wielorodzinnej,
  - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej,

d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,  
e) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m<sup>2</sup>.  
W projekcie nowego planu miejscowego uwzględniono kierunki zagospodarowania określone w studium i dostosowano podstawowe wskaźniki zagospodarowania do wielkości obszarów opracowania oraz nie przekroczono ramowych wskaźników określonych w studium.

W obszarze położonym we wsi Bednary (grunty kościelne):

- a) podtrzymano zakaz realizacji budynków ustalony obowiązującym planem miejscowym,
- b) z uwagi na położenie trwałych użytków zielonych (pastwisk) poza doliną rzeki:
  - zachowano istniejące obiekty „drogi krzyżowej”,
  - dopuszczono wyłącznie instalację urządzeń i obiektów małej architektury placu rekreacyjnego (placu zabaw).

W obszarze położonym we wsi Bełchów (grunty komunalne):

- a) zmieniono klasę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na usługową,
- b) uwzględniono strefę widokową z drogi powiatowej Nr 2728E na bryłę zabytkowego kościoła,
- c) wskaźniki zagospodarowania zastosowano zgodnie z ustaleniami studium,
- d) w zagospodarowaniu terenu pomiędzy linią zabudowy a drogą powiatową w ramach zagospodarowania zielenią, dopuszczono realizację placu zabaw.

Uwzględniono również szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska i zasad uzbrojenia terenu. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - wprowadzenie klasy przeznaczenia terenu zgodnej z aktualną funkcją użytkową oraz zgodną z wnioskami inwestorów,
  - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - potrzeby w obszarze nie występują;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - problemy uwzględniono poprzez zachowanie strefy widokowej na obiekty zabytkowe położone w sąsiedztwie obszarów;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
  - określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ograniczenie zabudowy do obszarów z terenami uzbrojonymi w zwartej strukturze zabudowy;
- 7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarach nie występują;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzi w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy miejskiej, wyposażonej w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym:

- zachowano tereny zabudowy usługowej,
- wykorzystano istniejące uzbrojenie terenów.

Obszary przeznaczono w dalszym ciągu pod zabudowę, które są położone w zwartej strukturze przestrzennej wsi Bednary i Bełchów:

- zakładając oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegających do terenu,
- nie wymuszając zwiększenie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Ustalając nowe 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.

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 bardziej 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.

#### **Uzasadnienie rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Cele sporządzenia planu miejscowego (nowego planu miejscowego) określono w poniższym zestawieniu.

Oznaczenie obszarów	Przedmiot zmiany planu
A - Bednary	Umożliwienie instalacji placu zabaw w obrębie użytku - pastwiska.
B - Bełchów	Przeznaczenie terenu własności komunalnej pod teren usługowy z możliwością instalacji urządzeń placu zabaw.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” stwierdza się, że z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego dla obszarów położonych we wsi: Bednary i Bełchów nie powstaną zobowiązania finansowe dla samorządu.