

**UCHWAŁA NR VI/35/24  
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 30 września 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,  
obszar położony w obrębie ewidencyjnym Bełchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LIX/352/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgow, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje.

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębie ewidencyjnym Bełchów, uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębie ewidencyjnym Bełchów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

**§ 3. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębie ewidencyjnym Bełchów.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem określony został na rysunku planu miejscowego.

4. Obowiązujące ustalenia rysunku miejscowego planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) teren określony numeracją i symbolami o znaczeniu:
  - a) cyfra pierwsza jest numerem obrębu ewidencyjnego,
  - b) cyfra druga jest kolejnym numerem terenu wyznaczonego na rysunku planu miejscowego o odmiennej klasie przeznaczenia terenu,
  - c) symbol literowy określa klasę przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach;
- 6) granica pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 7) granica obszarów występowania stanowisk archeologicznych;
- 8) granice stref ochrony archeologicznej.

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla działek ewidencyjnych Nr 41/3 i 42/1.

6. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 5, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego.

7. 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 szczególnie 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 których zostały określone planem miejscowym 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 według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "przeznaczeniu uzupełniającym" 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 jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem;
- 6) "przeznaczeniu wykluczającym" należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;
- 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 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 chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) „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;
- 9) "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;

- 10) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 11) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej postanowieniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającego tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 12) "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;
- 13) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 15) "przepisach odrębnych" należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach wymagania oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

4. Ileż w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"teren produkcji"**, oznaczony symbolem **"P"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcji przemysłowej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej oraz roślinnej), produkcji energii, składów i magazynów z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami o funkcjach: administracyjnych, ochrony, technicznych, gospodarczych, garaży oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami infrastruktury technicznej i ekranami akustycznymi;
- 2) **"teren lasu"**, oznaczony symbolem **"L"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną.

## **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:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) zwymiarowanie 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 zwymiarowaniem;
- 4) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) 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 działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 6) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie planu w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) ustala się zasady realizacji 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,
  - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) 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 4 – Belchów**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku 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 **4.1P**:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
    - budynki o wysokości do 25 m,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
    - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,
    - realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,
    - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,
    - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegającej drogi lokalnej z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,
- dostępność komunikacyjna działek ewidencyjnych Nr 31, 32 i 33 do drogi 4.3KDL poprzez działkę ewidencyjną Nr 29/1,
- realizacja zjazdu z drogi lokalnej 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 dla samochodów osobowych minimum:

- 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu usługowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładownicze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- do czasu realizacji komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, odprowadzenie ścieków do zakładowych urządzeń,

- 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 kablowych) linii średniego napięcia, zakładowych stacji transformatorowych oraz linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach, lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, lub zdalaczynne,
- 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,

i) 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 terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 2000 m<sup>2</sup> i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1L**:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
- c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- f) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,

- g) fragmenty terenu położone są w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,
- h) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 7. Nie podjęto rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębie ewidencyjnym Bełchów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego zakres inwestycji ulegnie zmniejszeniu.

§ 8. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębie ewidencyjnym Bełchów stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 9. Traci moc obowiązującą uchwała Nr X/37/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 22 września 2015 r. poz. 3649 ze zm.).

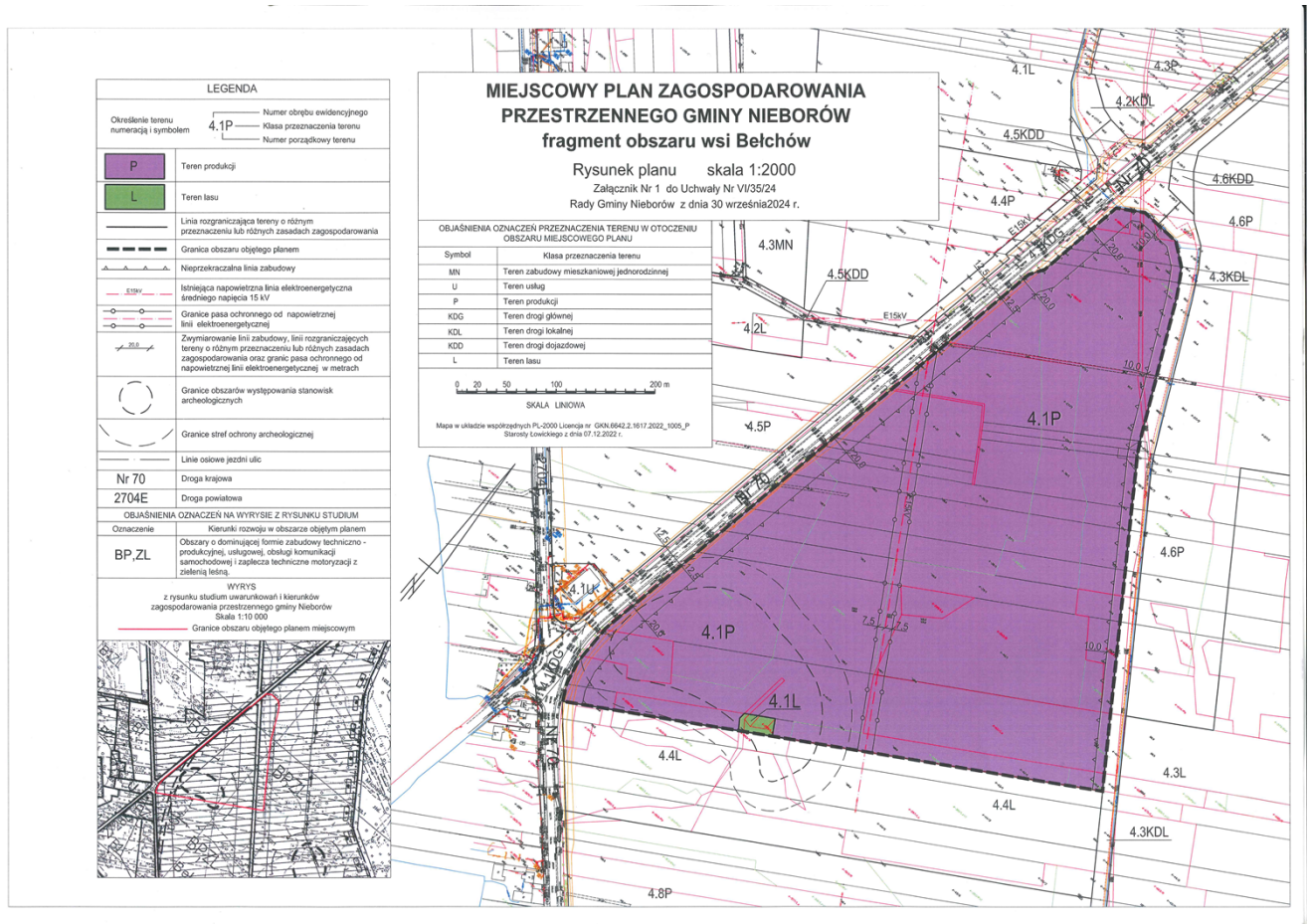
§ 10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Osóbka**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/35/24  
Rady Gminy Nieborów  
z dnia 30 września 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/35/24

Rady Gminy Nieborów

z dnia 30 września 2024 r.

Zalacznik2.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LIX/352/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego z dnia 29 marca 2024 r. (Znak PNIK-I.4131.238.2024) stwierdzającego nieważność uchwały Nr LXXIV/458/24 Rady Gminy Nieborów z dnia 19 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, w części dotyczącej terenu o symbolu 4.7P, w zakresie treści uchwały, jak i załącznika graficznego. Uchwała obejmuje teren wykreślony z ww uchwały, dla którego przeprowadzono uzupełniającą, odrębną procedurę.

Celem sporządzenia uzupełnienia nowego miejscowego planu dla wymienionego obszaru jest:

- a) uwzględnienie zastrzeżeń wniesionych w orzeczeniu, dotyczących ustalenia stawki procentowej służącej do ustalenia opłaty planistycznej,
- b) uzyskanie korekty postanowienia Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- c) zachowanie podstawowych ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenów pod produkcję.

Na obszarze opracowania obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr X/37/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 22 września 2015 r. poz. 3649).

W stosunku do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego wystąpią następujące zmiany:

- likwidacja projektowanego fragmentu drogi lokalnej,
- likwidacja dróg dojazdowych,
- zachowany zostanie niewielki kompleks użytku zadrzewionego i zakrzaczonego (Lz),
- postanie jednolity kompleks gruntów przeznaczonych pod teren produkcji.

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania nowego planu miejscowego zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów" w poniższego zestawienia.

| Fragment obszaru                                                 | Główne kierunki rozwoju                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kompleks gruntów rolnych wsi Bełchów przy drodze krajowej Nr 70. | Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji z zielenią leśną (strefa BP,ZL). |

W studium założono utrzymanie istniejącej sieci dróg z dogęszczeniem w obszarach przeznaczonych pod zabudowę, wyposażenie terenów budowlanych w podstawowe sieci uzbrojenia.

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

- wprowadzenie dominującej funkcji produkcyjnej,
- wprowadzenie udziałów powierzchni biologicznie czynnej,
- wprowadzenie zasad uzbrojenia terenów budowlanych.

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 Nieborów.

## **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:

- określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu,
- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (węzła autostradowego A2, dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych oraz promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,
- rozwoju funkcji produkcyjnych na terenach zbliżonych do drogi krajowej Nr 70;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z projektowaną obowiązującym planem miejscowym w otoczeniu obszaru, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń:

- zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zbliżeniu do terenów mieszkaniowych,
- ograniczających realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 100 kW,
- podtrzymanie ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów rolnych pod nowe tereny produkcji nie mającego znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wskazania terenów ochrony archeologicznej,

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:

- kształtowanie struktury przestrzennej środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego jako jednorodnej, charakterystycznej dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych z udziałem zieleni,
- ograniczenie funkcji rolniczych (porolnych) na rzecz nowych terenów zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej,

7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie kolejnych terenów prywatnych na cele publiczne;

8) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują,

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują,

10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzą w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy wsi Bełchów, wyposażonej w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

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:

- ograniczono funkcje rolnicze i leśne obszaru,
- podtrzymano przeznaczenia terenu pod tereny produkcji magazyny i składy,
- wyeliminowanie przeznaczenia terenów pod drogi.

- założono oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegającą do terenów,
- nie wymuszając rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- we fragmencie obszaru o znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy nie podlegającej specjalnej ochronie.

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.

#### **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 LVIII342/2022 z dnia 28 listopada 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów i 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.

#### **Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.**

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - 15 wrzesień 2023 r.” należy przytoczyć zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem nowego planu miejscowego zawiera poniższa tabela.

| <b>Zobowiązania finansowe i dochody z tytułu:</b>                               | <b>Skutki finansowe z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego:</b>                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - wykupu gruntów,                                                               | - nie występują,                                                                                            |
| - odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości,                   | - nie występują                                                                                             |
| - koszty opracowania nowego planu miejscowego,                                  | - nie ulegają zwiększeniu w stosunku do założonych przy sporządzeniu podstawowego planu miejscowego,        |
| - podziały geodezyjne,                                                          | - ulegną zmniejszeniu,                                                                                      |
| - opłaty z tytułu wyłącznie z produkcji rolnej i leśnej,                        | - nie występują,                                                                                            |
| - budowa dróg,                                                                  | - ulegną zmniejszeniu                                                                                       |
| - budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,                           | - ulegną zmniejszeniu                                                                                       |
| - wzrost wartości gruntów komunalnych przeznaczonych do sprzedaży,              | - nie występują grunty komunalne,                                                                           |
| - renty planistycznej,                                                          | - należy się spodziewać wzrostu dochodów z tego tytułu w wysokości około 10 000 zł,                         |
| - opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,                          | - nie należy się spodziewać dochodów z tego tytułu,                                                         |
| - opłaty adiacenckiej związanej z realizacją infrastruktury technicznej i ulic, | - nie należy się spodziewać dochodów z tego tytułu,                                                         |
| - wzrostu podatków i dzierżaw.                                                  | - szacunkowy wzrost dochodu z nowych terenów budowlanych (zabudowa produkcyjna) może wynieść 10 tys zł/rok. |

Powyższe zestawienie wskazuje na osiągnięcie celu sporządzenia uzupełnienia nowego planu miejscowego.

Podstawowym skutkiem finansowym dla samorządu, wywołanym sporządzeniem planu miejscowego będzie wzrost dochodów z tytułu wpływów z podatków i opłat. Zobowiązania finansowe samorządu z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego zostaną zmniejszone w stosunku do określonych dotychczas obowiązującym planem miejscowym.