

## 673

## UCHWAŁA NR XXXV/162/09 RADY GMINY NIEBORÓW

z dnia 12 lutego 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458) 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. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) w nawiązaniu do uchwały Nr XVIII/67/07 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek – uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów.

**§ 3. 1.** Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek, zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku będącym integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku planu miejscowego.

3. Obowiązujący zakres rysunku planu obejmuje:

- a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
- d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- e) linie podziału wewnętrznego terenów – zasada podziału na działki budowlane,
- f) linia zabudowy - nieprzekraczalna,
- g) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub linii zabudowy - w metrach,
- h) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki”.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla fragmentów działki ewidencyjnej Nr 238/2 położonych w terenach o symbolach 8.71.MNu i 8.78.MN;
- 2) zero procent dla pozostałych fragmentów obszaru miejscowego planu.

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

2. Ilekroć w miejscowym planie jest mowa o:

- 1) „obszarze planu” - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) „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 obszaru objętego rysunkiem planu, określony w legendzie rysunku planu;
- 3) „obszarze urbanistycznym” - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;

- 4) „przeznaczeniu” - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów (oznaczonych w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi), zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu i na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem literowym;
  - 5) „dopuszczeniu” - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu;
  - 6) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszego miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
  - 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) „linii podziału wewnętrznego terenów – zasada podziału na działki budowlane” - należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu określającą zasadę podziału na działki budowlane, obowiązującą w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do ulic;
  - 9) „udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
  - 10) „stanie istniejącym” zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
  - 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;
  - 12) „polu widoczności” - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy, itp.;
  - 13) „kioskach” - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do tymczasowego użytkowania nietrwale związane z gruntem, spełniające następujące warunki:
    - a) powierzchnia zabudowy do 12 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 4 m,
    - c) minimalna powierzchnia szklenia: 40% powierzchni ścian,
    - d) maksymalne nachylenie dachu: 30% z zakazem krycia dachów czarną papą;
  - 14) „zabudowie wolnostojącej” - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w którym każdy z budynków jest odległy od granicy działki budowlanej minimum 3 m;
  - 15) „przepisach szczególnych” - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.
3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:
- 1) „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”, oznaczonym symbolem „MNu”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania:
    - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) projektowanych budynków o funkcji kultury, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>), służby zdrowia (wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich), gastronomii, poczty i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, jako zabudowy uzupełniającej do zabudowy mieszkaniowej,z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospo-

darczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

- 2) „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczonym symbolem „MN”, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) „tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa”, oznaczonym symbolem „KD-D”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) „tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka”, oznaczonym symbolem „E”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących produkcji i doprowadzeniu energii elektrycznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

**§ 5.** W obszarze urbanistycznym Dzierzgowek, ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.70.KD-D:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) jezdnia szerokości minimum 3,5 m,
  - b) w programie uzbrojenia jako minimum, dopuszczalna realizacja sieci: telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej oraz elektroenergetycznej,
  - c) teren jest fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki” (docelowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”), obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony.

**§ 6.** W obszarze urbanistycznym Dzierzgowek, ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.71.MNu, 8.72.MNu, 8.73.MNu i 8.74.MNu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - linię zabudowy określono na rysunku miejscowego planu zwymiarowaniem,
    - dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
    - dopuszcza się usytuowanie budynków (z wyłączeniem budynków mieszkalnych) bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
    - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - wysokość pozostałych budynków do 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - połacie dachowe budynków mieszkalnych i usługowych o nachyleniu od 5% do 100%,
    - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
    - zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m,
    - od strony dróg, zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - tereny są fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki” (docelowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”),
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 40% działki budowlanej,
    - zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - teren należy do rodzaju terenu o dopusz-

- czalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) na terenach, wchodzących w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
- d) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości,
- e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- dostępność komunikacyjną do terenów zapewnia istniejąca droga gminna przylegająca do obszaru planu oraz ulica dojazdowa wyznaczona planem,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,
  - w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem,
- f) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (przepis nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży),
  - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
  - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, usytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
  - po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej i przyłączeniu nieruchomości wymagana likwidacja bezodpływowego zbiornika
- na nieczystości ciekłe lub jego – przebudowa na studzienkę kanalizacyjną,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych, lub systemem kanalizacyjnym do ziemi,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii średniego napięcia i projektowanej stacji transformatorowej,
  - zaopatrzenie w ciepło z urządzeń lokalnych z preferencjami dla niewęglowych źródeł energii,
  - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) na elewacjach budynków od strony przylegających dróg, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
  - o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- j) zasady podziału nieruchomości:
- teren może stanowić odrębną działkę budowlaną,
  - dopuszczalny podział terenu na dwie działki budowlane przy zachowaniu powierzchni minimum 800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu minimum 20 m.
- § 7.** W obszarze urbanistycznym Dzierzgówek, ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.75.MN, 8.76.MN, 8.77.MN, 8.78.MN, 8.79.MN i 8.80.MN:
- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) zasady zabudowy:
      - linię zabudowy określono na rysunku miejscowego planu zwymiarowaniem,
      - dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
      - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
      - dopuszcza się usytuowanie budynków (z wyłączeniem budynków mieszkalnych) bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - wysokość pozostałych budynków do 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 5% do 100%,
  - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
  - zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m,
  - od strony dróg, zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- tereny są fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bolimowsko - Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki” (docelowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”),
  - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 50% działki budowlanej,
  - w obrębie istniejących użytków leśnych obowiązuje zachowanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej z zagospodarowaniem o charakterze leśnym,
  - zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- c) na terenach, wchodzących w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
- d) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości,
- e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- dostępność komunikacyjną do terenów zapewnia ulica dojazdowa wyznaczona planem,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,
  - wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych od 2 do 4 stanowisk, wliczając stanowiska w garażach,
- f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, usytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
  - po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej i przyłączeniu nieruchomości wymagana likwidacja bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub jego – przebudowa na studzienkę kanalizacyjną,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych, lub systemem kanalizacyjnym do ziemi,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii średniego napięcia i projektowanej stacji transformatorowej,
  - zaopatrzenie w ciepło z urządzeń lokalnych z preferencjami dla niewęglowych źródeł energii,
  - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) na elewacjach budynków od strony przylegających dróg, obowiązuje zakaz realizacji nośników reklam,
- i) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działek budowlanych od 800 m<sup>2</sup> do 2.500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontów działek – 18 m,
  - pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg (ulic).
- § 8.** W obszarze urbanistycznym Dzierżówek, ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 8.81.MN:
- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) zasady zabudowy:

- linię zabudowy określono na rysunku miejscowego planu zwymiarowaniem,
  - dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - dopuszcza się usytuowanie budynków (z wyłączeniem budynków mieszkalnych) bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - wysokość pozostałych budynków do 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 5% do 100%,
  - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
  - zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m,
  - od strony dróg, zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- tereny są fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bolimowsko - Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki” (docelowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”),
  - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 60% działki budowlanej,
  - zagospodarowanie pasa terenu pomiędzy granicą obszaru kolejowego, a linią zabudowy w formie zieleni izolacyjnej z zachowaniem drzewostanu o charakterze leśnym,
  - zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- c) na terenach, wchodzących w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
- d) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości,
- e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- dostępność komunikacyjną do terenu zapewnia ulica dojazdowa wyznaczona planem,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,
  - wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych od 2 do 4 stanowisk, wliczając stanowiska w garażach,
- f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
  - po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej i przyłączeniu nieruchomości wymagana likwidacja bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub jego – przebudowa na studzienkę kanalizacyjną,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych, lub systemem kanalizacyjnym do ziemi,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii średniego napięcia i projektowanej stacji transformatorowej,
  - zaopatrzenie w ciepło z urządzeń lokalnych z preferencjami dla niewęglowych źródeł energii,
  - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) na elewacjach budynków od strony przylegających dróg, obowiązuje zakaz realizacji nośników reklam,
- i) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działek budowlanych od 2.000 m<sup>2</sup> do 4.000 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokości frontów działek – 18 m,
- pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg (ulic).

§ 9. W obszarze urbanistycznym Dzierzgówek, ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.82.E:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren projektowanej stacji transformatorowej,
  - b) teren jest fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki” (docelowo w gra-

nicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”), obowiązują warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony.

§ 10. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 2.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Nieborów:  
*Tadeusz Kozioł*

## ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXV/162/09 RADY GMINY NIEBORÓW

z dnia 12 lutego 2009 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY NIEBORÓW ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Dzierzgówek, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenu do zabudowy.

2. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, a w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,

- zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy i rozwoju terenów zieleni należą:

- budowa nawierzchni jezdni w ulicy o powierzchni 8,2 tys. m<sup>2</sup>,
- budowa nawierzchni chodników o powierzchni 4,9 tys. m<sup>2</sup>,
- budowa oświetlenia ulic na długości 1,6 km,
- budowa sieci wodociągowej o długości 1,6 km.

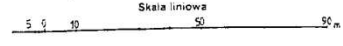
3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejna lata.

4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet gminy z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce (ERDF) oraz w oparciu o umowy wspólnych przedsięwzięć samorządowo-prywatne. Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

**LEGENDA**

	Granice wsi
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicami obszaru planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	8.72.MNU. Oznaczenie terenów w ustaleniach planu
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna
	12,5 Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub linii zabudowy - w metrach
	Linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane
	Stacje transformatorowe (zasada umiejscowienia)
	Granice obszaru chronionego krajobrazu "Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej" (projektowanego)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI  
GMINY NIEBORÓW**  
Fragment wsi: DZIERZGÓŁ  
Rysunek planu Skala 1  
Załącznik Nr 1..... do Uchwały Nr XXV/162/09 Rady Gminy Nieborów z dnia 12.11.09

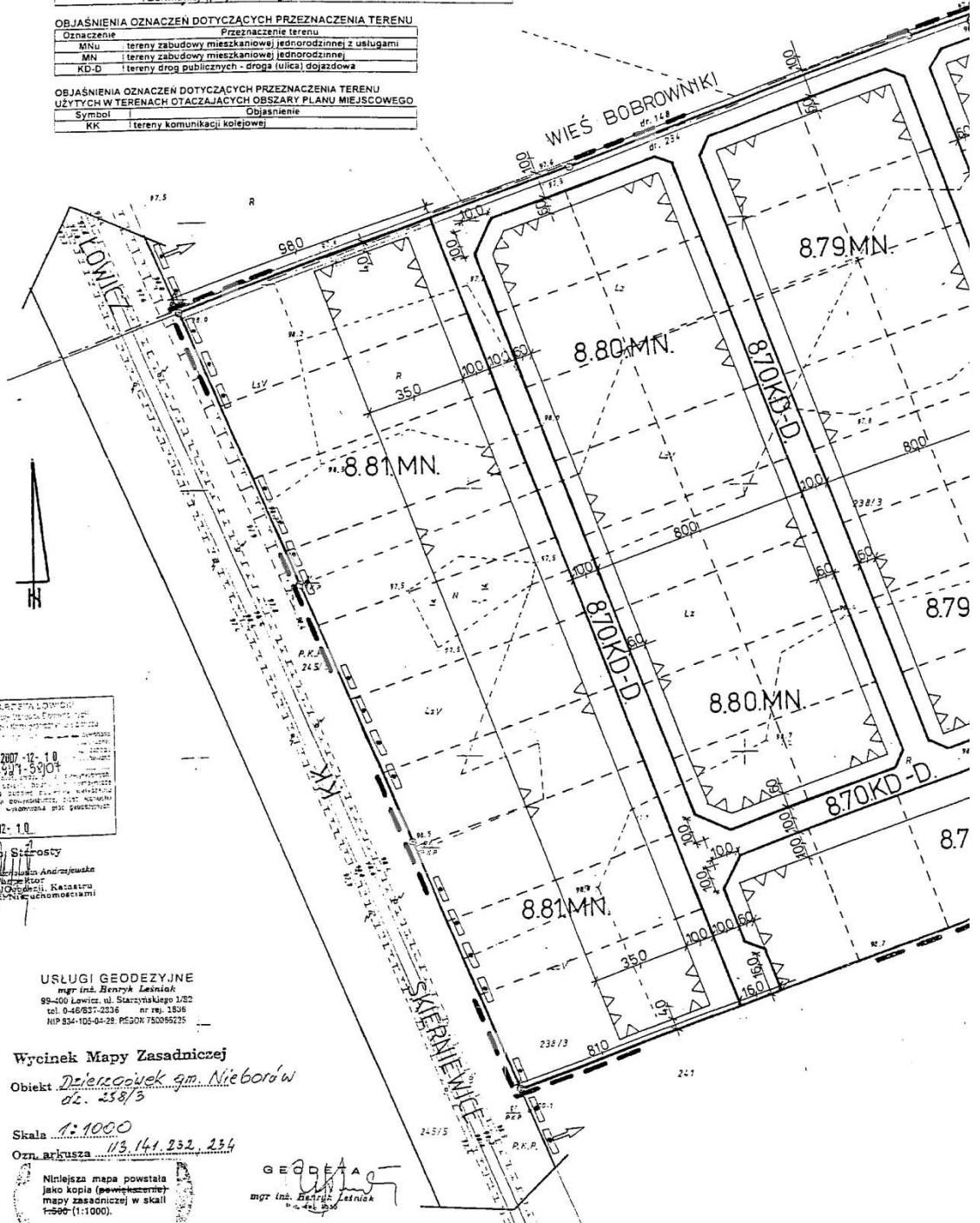


**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KD-D	tereny dróg publicznych - droga (ulica), dojazdowa

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU  
UŻYTYCH W TERENACH OTACZAJĄCYCH OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO**

Symbol	Objaśnienie
KK	tereny komunikacji kolejowej



STACJA ŁÓWICKA  
Pomocnik Wójta Powiatu Łódź  
Geodezja i Katastrum  
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/162/09 Rady Gminy Nieborów z dnia 12.11.09  
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/162/09 Rady Gminy Nieborów z dnia 12.11.09

Z up. Starosty  
Elżbieta Wójcikowska Andrzejewska  
Inżynier  
w Wydziale Osiedli, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami

**USŁUGI GEODEZYJNE**  
mgr inż. Henryk Leśniak  
89-400 Łowicz, ul. Starzyńskiego 1/32  
tel. 0-46/837-2336 nr rej. 1836  
NIP 834-105-04-28. PESEL 750095225

Wycinek Mapy Zasadniczej  
Objekt Dzierzgołek gm. Nieborów  
dz. 258/3  
Skala 1:1000  
Ozn. arkusza 113.141.232.234

Niniejsza mapa powstała jako kopia (powielenie) mapy zasadniczej w skali 1:500 (1:1000).

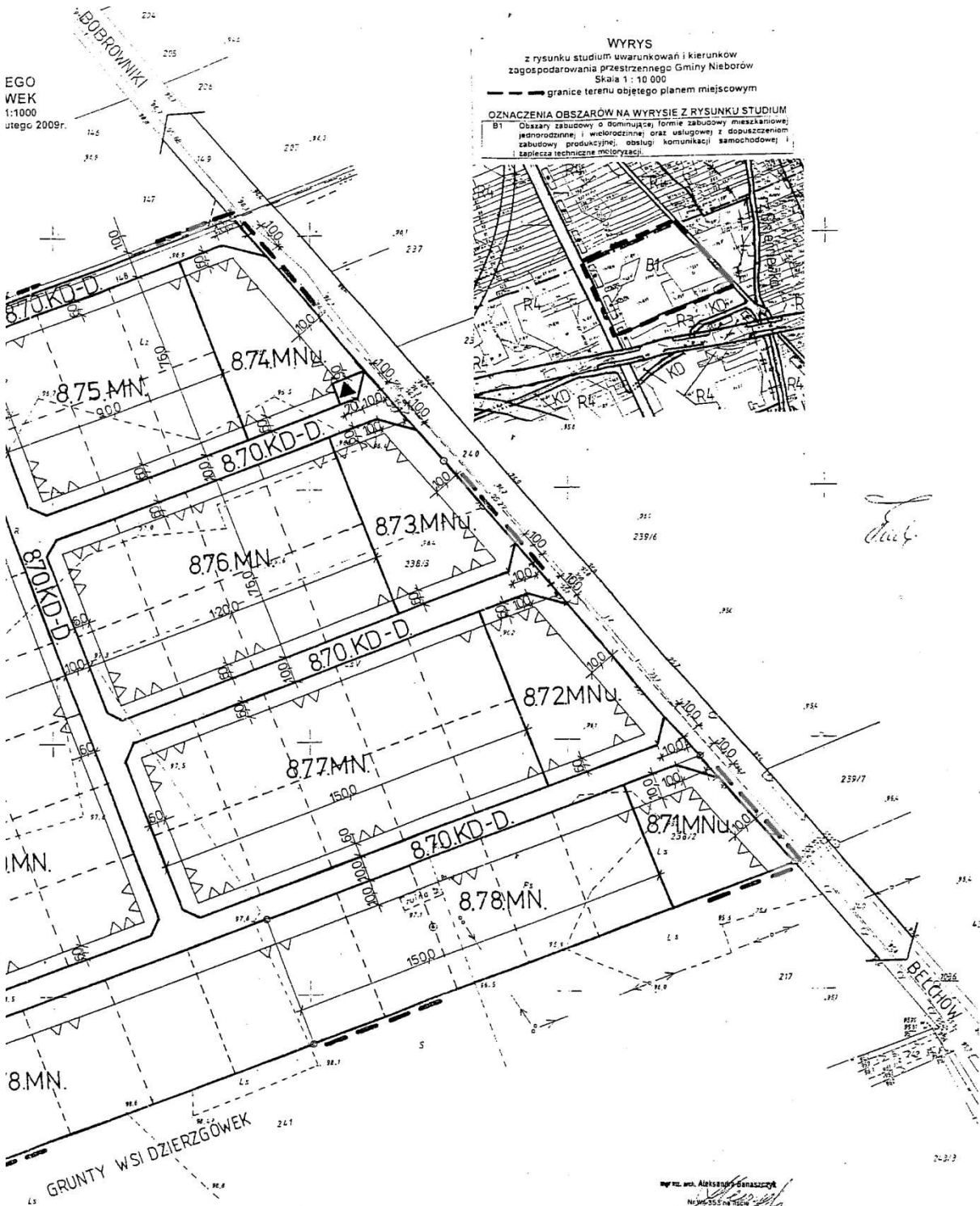
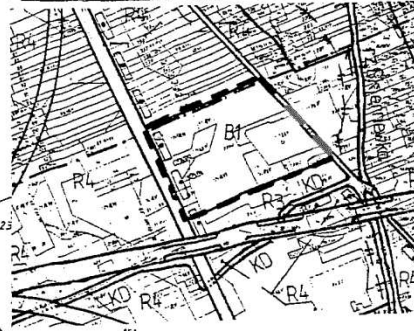
**GEODETA**  
mgr inż. Henryk Leśniak  
nr rej. 1836



EGO  
WEK  
1:1000  
utegc 2009r.

**WYRYS**  
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów  
Skala 1 : 10 000  
--- granice terenu objętego planem miejscowym

**OZNACZENIA OBSZARÓW NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM**  
B1 Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem  
zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i  
zaplecza techniczne mierzyci.



*Handwritten signature*

mgr inż. arch. Aleksandra Szanajczyk  
ul. Włocławska 100  
01-655 Warszawa  
Opracowanie: 18.01.2010  
z siedzibą w Warszawie