

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEBORÓW**

**POWIAT ŁOWICKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w  
Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r.**

**(zmiana dotyczy terenu o symbolu 9.12.RMu położonego w miejscowości Janowice)**

**Organ sporządzający plan.**

**Projektant zmiany planu:**

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

**Nieborów, 20 styczeń 2023 r.**

**UCHWAŁA NR ...../...../23**  
**RADY GMINY NIEBORÓW**  
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgow, Dzierzgowek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałowek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień  
(zmiana dotyczy fragmentu terenu o symbolu 9.12.RMu położonego w miejscowości Janowice)

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. 57 i poz. 1463) 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 2023 r. poz. 977, poz. 1506 i poz. 1597), w związku z Uchwałą Nr LIX/393/23 z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgow, Dzierzgowek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałowek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005 r. wg załącznika Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005 r. nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, przyjętego uchwałą Nr IX/32/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

**§ 3.** W uchwale Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgow, Dzierzgowek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałowek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928 ze zm.), wprowadza się zmiany:

1) w zakończeniu § 19. ust. 9 pkt 2 litera e, kropkę zamienia się na przecinek;

2) w treści dopisuje się ustalenia wg poniższych liter:

f) dopuszcza się realizację publicznego placu sportowo-rekreacyjnego ze świetlicą,

g) szczególnie warunki realizacji publicznego placu sportowo rekreacyjnego ze świetlicą obejmują:

- budynek świetlicy o wysokości do 11 m,
- garaż o wysokości do 4 m,
- altana o wysokości do 8 m,
- połączenie dachowe budynków i altany o nachyleniu od 5% do 100%,
- dopuszczalne konstrukcje sferyczne dachu altany,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 35 % powierzchni działki budowlanej,
- sieci infrastruktury technicznej podziemnej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- obiekty małej architektury, siłowni plenerowej, elementów placu zabaw i boiska do gier małych.

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

**§ 5.** 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.

## Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie zatwierdzenia 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

Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie zatwierdzenia 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 (zmiana dotyczy fragmentu terenu o symbolu 9.12.RMu położonego w miejscowości Janowice), został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LIX/393/23 z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. Celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie realizacji publicznego placu sportowo-rekreacyjnego ze świetlicą w ukształtowanym paśmie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Janowice.

Zgodnie z informacją Znak: GKI.6721.4.3.2023 z dnia 01.09.2023 r. odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany uchwały Nr XXXV/119/05 Rady gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005r. w sprawie zatwierdzenia 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 ze zm.) na podstawie art. 48 ust. 7 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094).

### **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" zatwierdzonego 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 obszaru strefę rozwoju o treści: - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (B2).

W stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego nie zmieniono kategorii przeznaczenia terenu jak i również warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia studium nie wprowadziły ograniczenia dla publicznych placów sportowo-rekreacyjnych.

Należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie uchwały rozwiązania nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

W projekcie uchwały uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla zabudowy z wprowadzeniem możliwości realizacji placu sportowo-rekreacyjnego ze świetlicą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych terenów poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń planu i wprowadzenie szczególnych zasad dla realizowanej funkcji;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 7) prawo własności - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków i potrzeb;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nowe potrzeby w obszarze nie występują;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar nie wymaga zmiany obsługi komunikacyjnej z uwagi na:

- oparcie transportu w istniejących drogach,

- brak konieczności zwiększenia sieci publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Ustalając nowe warunki zagospodarowania, 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 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 przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania. Po przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla rozwiązania wybranych problemów.

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

Zmiana planu miejscowego została sporządzona w celu umożliwienia realizacji publicznego placu zabaw na działce własności Gminy Nieborów. Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że nowy plan miejscowy jest niewielką korektą obowiązującego planu miejscowego i nie wywołuje zobowiązań finansowych dla samorządu.