Uchwała Nr XXI/81/2000
Rady Gminy Bielawy
z dnia 30 czerwca 2000r.
w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy

Na podstawie art.18 ust.2 p.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r Nr 13, poz.74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622, z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz.686, Nr 113, poz.734 i Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz.1014 i Nr 162, poz.1126 oraz z 2000r Nr 26 poz.306) oraz art.8, art.10 ust.1 p.1-8, art. 10 ust. 3, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz.1279 oraz z 2000r Nr 12, poz.136) Rada Gminy Bielawy uchwala, co następuje:

§ 1

1. W miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy zatwierdzonym Uchwałą Nr 62/XVII/91 Rady Gminy Bielawy z dnia 28 listopada 1991 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy (Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego z 1992 r. Nr 4 poz.12, z późn. zm.) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentu wsi Bielawy.
2. Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, ustala się przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania fragmentów terenów - oznaczonych w planie dotychczas obowiązującym symbolami „R” i A16MRj oraz całego terenu oznaczonego symbolem A33US, zawarte w § 2 niniejszej uchwały.

§ 2

1. Przeznaczenie terenów wg rodzajów funkcji zagospodarowania przestrzennego oraz warunki zagospodarowania dotyczące wyodrębnionych terenów.

1) Funkcje zagospodarowania przestrzennego ustalone dla obszaru objętego zmianą planu.

a) terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem **"MR"** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną, w tym lokalnymi ujęciami wody dla potrzeb rolnictwa,

b) terenach mieszkaniowych, oznaczonych symbolem **"MN"** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej zabudowy jednorodzinnej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, łącznie z infrastrukturą techniczną,

c) terenach usług, oznaczonych symbolem **"U"** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych budynków użyteczności publicznej, w których świadczone są usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, ograniczone do usług konsumpcji indywidualnej i zbiorowej (zaspakajające bezpośrednio potrzeby fizyczne i psychiczne człowieka, jak: usługi administracji, finansów, ubezpieczeń i bezpieczeństwa publicznego, usługi nauki, oświaty, handlu, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury fizycznej oznaczonych symbolem -**"US"**, turystyki i wypoczynku i nieuciążliwe usługi komunalne z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, łącznie z infrastrukturą techniczną,

d) terenach produkcyjno-usługowych, oznaczonych symbolem **„PU”** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych zakładów produkcyjnych w tym: składów, baz budowlanych, baz transportowych, usług technicznych motoryzacji, zakładów usług produkcyjnych oraz zakładów produkcji i obsługi gospodarki rolnej i leśnej z niezbędną infrastrukturą obsługi technicznej, gospodarczą, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni,

e) terenach zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, oznaczonych symbolem **"MRj"** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej zabudowy dopuszczalnej na terenach,
- zabudowy zagrodowej o formule określonej dla symbolu „MR”, z ograniczaniem zasięgu uciążliwości budynków i urządzeń służących przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, do granic własności,
- mieszkaniowych o formule określonej dla symbolu „MN” w formie:
    - przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej, poprzez likwidację funkcji produkcji rolniczej,
    - nowej zabudowy w enklawach pomiędzy istniejącą zabudową zagrodową,
- usług o formule określonej dla symbolu „U”.
- produkcyjno- usługowych o formule określonej dla symbolu „PU” z wyłączeniem określonych przepisami szczególnymi jako szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogące pogorszyć stan środowiska, z dopuszczeniem nieuciążliwych zakładów przetwórczych produktów rolniczych i obsługi rolnictwa,

f) terenach komunikacji, oznaczonych symbolem - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) określonych liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Drogi (ulice) stanowią wzajemnie powiązany układ funkcjonalny obejmujący:
- drogi (ulice) układu podstawowego o klasie droga (ulica) lokalna - “**KL**",
- drogi (ulice) wewnętrznego zagospodarowania terenów budowlanych,

g) terenach rolnych, oznaczonych symbolem **"R"** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do gospodarowania rolniczego w tym: obszary określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, obszary zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska i oczka wodne, obszary pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciw-

powodziowymi, przeciwpożarowymi i ujęciami wodnymi dla potrzeb rolnictwa a także drogi polne, które w planie miejscowym nie zostały wyodrębnione jako tereny komunikacji.

2) Definicję dotyczące lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ilekroć w niniejszej zmianie planów jest, mowa o:

a) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której mogą być umieszczone elewacje ścienne budynków lub ich części bez jej przekraczania,

b) **stanie "istniejącym" zagospodarowania terenu** - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień zatwierdzenie niniejszej zmiany planów.

3) Zasady kształtowania zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze zmiany planu.

a) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w § 2 ust.1. p.4, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
- punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunkach zmiany planów, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy zasadniczej lub ewidencyjnej),
- trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planów.

W sytuacji wyczerpania powyższych warunków linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunków zmiany planów.

b) Dopuszczalne jest zachowanie bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniające warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, umieszczonych na rysunkach zmiany planów lub zawartych w § 2 ust.1 p.4 niniejszej zmiany planów.

c) Linie zabudowy - określono na rysunkach zmiany planów punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem. W sytuacji gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy rozumieć że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych z tym że:
- w terenach zabudowy mieszkaniowej taka linia zabudowy jest linią obowiązującą,
- w pozostałych terenach budowlanych jest linią nieprzekraczalną.

d) W pasie terenu określonym linią zabudowy i linia rozgraniczająca ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych budynków chyba że ustalenia zawarte w § 2 ust.1 p.4 niniejszej zmiany planów stanowią inaczej.

e) W terenach dla których ustalenia niniejszej zmiany planów ustalają inne przeznaczenie terenu, niż dotychczasowe użytkowanie obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- istniejące budynki użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji.

f) Pojęcia i określenia nie zdefiniowane w niniejszej zmianie planów należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

h) W terenach mieszkaniowych o symbolu -„**MRj",** ustala się prawo usytuowania budynków w granicy działki budowlanej chyba że ustalenia § 2 ust.1 p.4 stanowią inaczej.

4) Tereny o różnych funkcjach - zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

02.21.US. - wieś Bielawy

Przeznaczenie terenu - Tereny usług kultury fizycznej.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejące boisko sportowe do utrzymania,
- obowiązuje zakaz podziału na działki budowlane.

02.22.R. - wieś Bielawy

Przeznaczenie terenu - Tereny rolne.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz realizacji budynków.

02.23.MRj. - wieś Bielawy

Przeznaczenie terenu - Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
- wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków użyteczności publicznej o 1 kondygnacji,
- nachylenie połaci dachowych minimum 30%,
- teren może stanowić wyłącznie jedną działkę budowlaną.

02.24.KL. - wieś Bielawy

Przeznaczenie terenu: - tereny komunikacji - ulica lokalna.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych - poszerzenie pasa drogowego istniejącej ulicy, położonej w ciągu drogi gminnej Nr 21,
- południowo-wschodnia linia rozgraniczająca ulicy w odległości 12,5m od istniejącej osi jezdni,
- dopuszcza się wykonanie pasa postojowego do parkowania pojazdów, przy zachowaniu chodnika o szerokości minimum 1,5 m.

2. Zasady i warunki podziałów terenu na działki budowlane

1) W obszarach terenów budowlanych (nie przeznaczonych w niniejszej zmianie planów na cele rolne i leśne), obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

a) działka budowlana jest nieruchomością gruntową lub działką gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi wynikające z ustaleń niniejszej zmianie planów oraz z ustaw szczególnych,

b) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy - winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych,

c) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane,

2) W terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem **„MRj”** obowiązuje:
a) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dla zabudowy wolnostojącej od 700 do 1000m^2,
b) działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,

3) W pozostałych terenach budowlanych, wielkości działek budowlanych uzależnione od proponowanej formy zagospodarowania terenu niezbędnego do funkcjonowania obiektów,

4) Dopuszczalny jest podział nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w którym nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania określoną rysunkami zmiany planów przy zachowaniu przepisów szczególnych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1) Dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
- ulice określone niniejszą zmianą planów i przylegające do poszczególnych terenów,
- ulice nie wyodrębnione niniejszą zmianą planów (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące dojściami lub dojazdami, o ile ustalenia niniejszej zmiany planów, zawarte w § 2, ust. 1, p.4 nie stanowią inaczej.

2) Linie rozgraniczające ulicy winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkami zmiany planów.

3) Dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów budowlanych, nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

4) Realizacja obiektów usługowych lub produkcyjnych na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1)Podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia:

- elektroenergetyczne,
- zaopatrzenia w wodę.

2) Dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

3) Ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
-w ramach pasów drogowych ulic, dojść i dojazdów na całym obszarze planu,
-w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy terenach, ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem,
-w osiach istniejących sieci.

4) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu.

5) Odprowadzenie i utylizacja ścieków sanitarnych przydomowymi (zakładowymi) oczyszczalniami ścieków (zlokalizowanymi w obrębie działki budowlanej z warunkiem potwierdzenia możliwości rozsączkowania ścieków do gruntu w oparciu o każdorazowe badania geotechniczne) z wywozem osadów do oczyszczalni ścieków w Walewicach lub szczelnymi zbiornikami indywidualnymi dla poszczególnych działek budowlanych z wywozem ścieków.

6) Odprowadzanie ścieków opadowych:
a) z połaci dachowych oraz utwardzonych nawierzchni na działkach budowlanych - spływ powierzchniowy lub poprzez lokalny system kanalizacji deszczowej do ziemi,
b) z zanieczyszczanych nawierzchni dróg i parkingów - po oczyszczeniu w zakresie wymaganym odrębnymi przepisami, zrzut do wód powierzchniowych lub ziemi.

7) Dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych zaopatrujących w energię elektryczną w miarę występującego zapotrzebowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.

8) Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na składowisko odpadów stałych w Jastrzębi - gmina Łowicz.

5. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1) Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planów funkcji.

2) W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej.

§ 3

Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero procent.

§ 4

Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały obejmujący:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
c) zwymiarowanie linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy,
d) określenie typu linii zabudowy
e) punkty identyfikacyjne przebiegu i załamań linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach),
f) granice obszaru objętego zmianą planu.

§ 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.

Przewodniczący Rady

Edward Chądzyński