



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 marca 2015 r.

Poz. 922

UCHWAŁA NR IV/14/2015 RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 29 stycznia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Głuchów dla fragmentu wsi Głuchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm. poz. 1318), art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446) oraz – w wykonaniu uchwały nr XIV/85/2012 Rady Gminy Głuchów z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Głuchów, Rada Gminy Głuchów, stwierdzając, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Głuchów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów – uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Głuchów w granicach obszaru objętego zmianą planu zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów, stanowiącą przepis gminny, składający się z niniejszej uchwały wraz z załącznikami, chyba, że z treści konkretnego zapisu wynika inaczej;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik o nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na rysunku zmiany planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą budynku, wymóg ten nie dotyczy obiektów budowlanych innych niż budynki oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, ocieplenia, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami;
- 7) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć usługi stanowiące przedsięwzięcia nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w odniesieniu do których stwierdzono wymóg przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Głuchów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

§ 4. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linie zabudowy nieprzekraczalne – zilustrowane w formie graficznej na rysunku zmiany planu;
- 2) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - b) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (odnoszących się do powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy), maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabarytów obiektów,
 - c) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu stanowią obowiązujące ustalenia zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) symbole (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) symbolem przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe - ustalenia planu

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z towarzyszącymi obiektami, jak: garaż, budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy związany z gospodarstwem domowym lub użytkowaniem działki oraz towarzyszącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, a także – zielenią urządzoną;
- 2) dostęp do drogi publicznej – bezpośrednim zjazdem indywidualnym z drogi publicznej (krajowej nr 72), zrealizowanym jako wspólny zjazd dla działek wchodzących w skład terenu 1 MN, zrealizowany w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,6 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości, z cokółem, zapewniającym migrację małych zwierząt (poprzez rozmieszczone co minimum 10,0 m otwory o średnicy min. 10 cm),
 - c) nakaz zastosowania kompensacji przyrodniczej w przypadku wycinki drzewostanu – poprzez nasadzenia zielenią w postaci drzew lub krzewów w obrębie powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy – w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację budynków: garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 9,0 m, zaś – budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych – 5,0 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²; w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%, maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 20%,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 50%,
 - e) minimalną intensywność zabudowy – 0,2, maksymalną intensywność zabudowy – 0,7,

- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25°-45°, zaś – w budynkach garażowych i gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych – dachów o kącie nachylenia połaci 12°-45°,
- g) realizacja budynków jako nie podpiwniczonych,
- h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
- i) wskaźnik ilości miejsc parkingowych – minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal,
- j) przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
- k) zakaz umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji; dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku (z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych) w poziomie parteru;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – w sposób następujący:
- a) nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości,
- b) dla scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach określonych przez przepisy odrębne ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- podział na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do dróg publicznych (z wyjątkiem podziałów na powiększenie sąsiednich nieruchomości), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m, przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji, a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 15°; w przypadku podziałów istniejących działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się podział z zachowaniem mniejszej szerokości frontu działki, jednak pod warunkiem zapewnienia w ramach frontu działki dojścia i dojazdu zgodnego z przepisami odrębnymi,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²; w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%,
 - dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni dla potrzeb poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich,
 - minimalna szerokość działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych winna wynosić 6,0 m, zaś dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego – w sposób następujący:
- a) nie ustala się rozbudowy istniejących dróg publicznych,
- b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i chodników pieszych oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych, dotyczących dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu komunalnego,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków,

- c) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – na własny teren, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń stacji trafo w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - e) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie,
 - f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, dopuszcza się zastosowanie paliw stałych pod warunkiem zastosowania atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania lub zastosowanie odnawialnych źródeł zaopatrzenia w ciepło w postaci pompy ciepła, paneli solarnych lub fotowoltaicznych produkujących energię na potrzeby zabudowy znajdującej się na działce, na której odnawialne źródła ciepła są umieszczone i przy zachowaniu zasady ograniczenia ewentualnego oddziaływania do granic działki, na której urządzenia te zostaną zrealizowane,
 - h) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
 - i) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącymi sieciami, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej – ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - j) istniejące rowy melioracyjne do zachowania; istniejące drenowane melioracyjne – do przebudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - k) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 8) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w ten sposób, że do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KP, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu (w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimalnej określonej przez przepisy odrębne) wraz z towarzyszącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi i dojazdami pieszymi oraz zielenią urządzoną;
- 2) dostęp do drogi publicznej – dojazdem do drogi publicznej powiatowej (ulicy w ciągu drogi powiatowej 1329 E) poprzez dojazd i dojście piesze lub pieszo-rowerowe lub służebność przejścia i przejazdu w terenach 3 U lub 4 ZI. Dopuszcza się zjazd z drogi krajowej nr 72 na cele służące ochronie przeciwpożarowej i bezpieczeństwu, zrealizowany w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,

- b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,6 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości,
 - c) nakaz zastosowania kompensacji przyrodniczej w przypadku wycinki drzewostanu – poprzez nasadzenia zielenią w obrębie powierzchni biologicznie czynnej w obszarze objętym planem,
 - d) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy – w sposób następujący:
- a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 360 m²; w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 10%,
 - c) stosowanie w obiektach budowlanych naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
 - d) przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - e) zakaz umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji; dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – w sposób następujący:
- a) nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości,
 - b) dla scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach określonych przez przepisy odrębne ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości,
 - c) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom dostępu do dróg publicznych (z wyjątkiem podziałów na powiększenie sąsiednich nieruchomości) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
 - d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych – 15,0 m, przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji, a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 15°; w przypadku podziałów istniejących działek o szerokości mniejszej niż 15,0 m dopuszcza się podział z zachowaniem mniejszej szerokości frontu działki, jednak pod warunkiem zapewnienia w ramach frontu działki dojścia i dojazdu zgodnego z przepisami odrębnymi,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 360 m²; w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%,
 - f) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni dla potrzeb poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich,
 - g) minimalna szerokość działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych winna wynosić 6,0 m, zaś dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego – w sposób następujący:
- a) nie ustala się rozbudowy istniejących dróg publicznych,

- b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i chodników pieszych oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych, dotyczących dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu komunalnego,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – do istniejącego rowu melioracyjnego, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem, a także ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - e) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosowanymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie,
 - f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - h) istniejące rowy melioracyjne do zachowania; istniejące drenowane melioracyjne – do przebudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - i) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 8) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w ten sposób, że do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 U, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług, wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi oraz dojazdem i dojściem pieszym lub pieszo-rowerowym do terenu 2 KP oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, a także – zielenią towarzyszącą;
- 2) dostęp do drogi publicznej – zjazd z istniejącej drogi powiatowej (ulicy w ciągu drogi powiatowej 1329 E) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych,
 - b) nakaz nie przekraczania w wysokości ogrodzeń rzędnej 1,6 m, stosowania ogrodzeń od strony dróg i ulic w formie ażurowej, na co najmniej 3/4 ich wysokości,
 - c) nakaz zastosowania kompensacji przyrodniczej w przypadku wycinki drzewostanu – poprzez nasadzenia zielenią w postaci drzew lub krzewów w obrębie powierzchni biologicznie czynnej w obszarze objętym planem,

- d) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków – 14,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 70%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m²; w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 10%,
 - e) minimalną intensywność zabudowy – 0,4; maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - f) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 12° -30° lub – dachów płaskich,
 - g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej przekraczającej 400 m²,
 - h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
 - i) wskaźnik ilości miejsc parkingowych – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,
 - j) w obiektach usług dopuszcza się realizację mieszkania dla zarządzającego usługami, a także miejsca noclegowe wynikające z programu usług, realizowane w sposób zgodny przepisami odrębnymi,
 - k) przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - l) zakaz umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji; dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku w poziomie parteru, jednak z wyłączeniem otworów okiennych i drzwiowych,
 - m) istniejąca zabudowa – do zachowania w miarę potrzeb, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – w sposób następujący:
- a) z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości,
 - b) dla scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach określonych przez przepisy odrębne ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - podział na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do dróg publicznych (z wyjątkiem podziałów na powiększenie sąsiednich nieruchomości), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m, przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji, a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 15°,
 - w przypadku podziałów istniejących działek o szerokości mniejszej niż 18,0 m dopuszcza się podział z zachowaniem mniejszej szerokości frontu działki, jednak pod warunkiem zapewnienia w ramach frontu działki dojścia i dojazdu zgodnego z przepisami odrębnymi,

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m²; w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%,
 - dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni dla potrzeb poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich,
 - minimalna szerokość działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych winna wynosić 6,0 m, zaś dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego – w sposób następujący:
- a) nie ustala się rozbudowy istniejących dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów i chodników pieszych oraz ścieżek rowerowych z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych, dotyczących dróg pożarowych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu komunalnego,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – do istniejącego rowu melioracyjnego, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem, a także ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń stacji trafo w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - e) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie,
 - f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, dopuszcza się zastosowanie paliw stałych pod warunkiem zastosowania atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania lub zastosowanie odnawialnych źródeł zaopatrzenia w ciepło w postaci pompy ciepła, paneli solarnych lub fotowoltaicznych produkujących energię na potrzeby zabudowy znajdującej się na działce, na której odnawialne źródła ciepła są umieszczone i przy zachowaniu zasady ograniczenia ewentualnego oddziaływania do granic działki, na której urządzenia te zostaną zrealizowane,
 - h) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
 - i) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - j) istniejące rowy melioracyjne do zachowania,
 - k) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 8) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w sposób, że do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje

zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 ZI, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojść pieszych oraz pieszo-rowerowych do terenów oznaczonych symbolami 2 KP i 3 U;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) w przypadku wycinki drzewostanu – zastosowanie kompensacji przyrodniczej poprzez nasadzenia zielenią w postaci drzew lub krzewów w obszarze objętym planem,
 - b) przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją i na terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
 - a) zakaz zabudowy budynkami, zakaz podziału na działki budowlane,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do drogi publicznej krajowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – w sposób następujący:
 - a) zakaz podziału na działki budowlane;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 10. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: MN dotychczas nie przeznaczone na cele inwestycyjne – 15%, zaś dla terenów pozostałych – 5%.

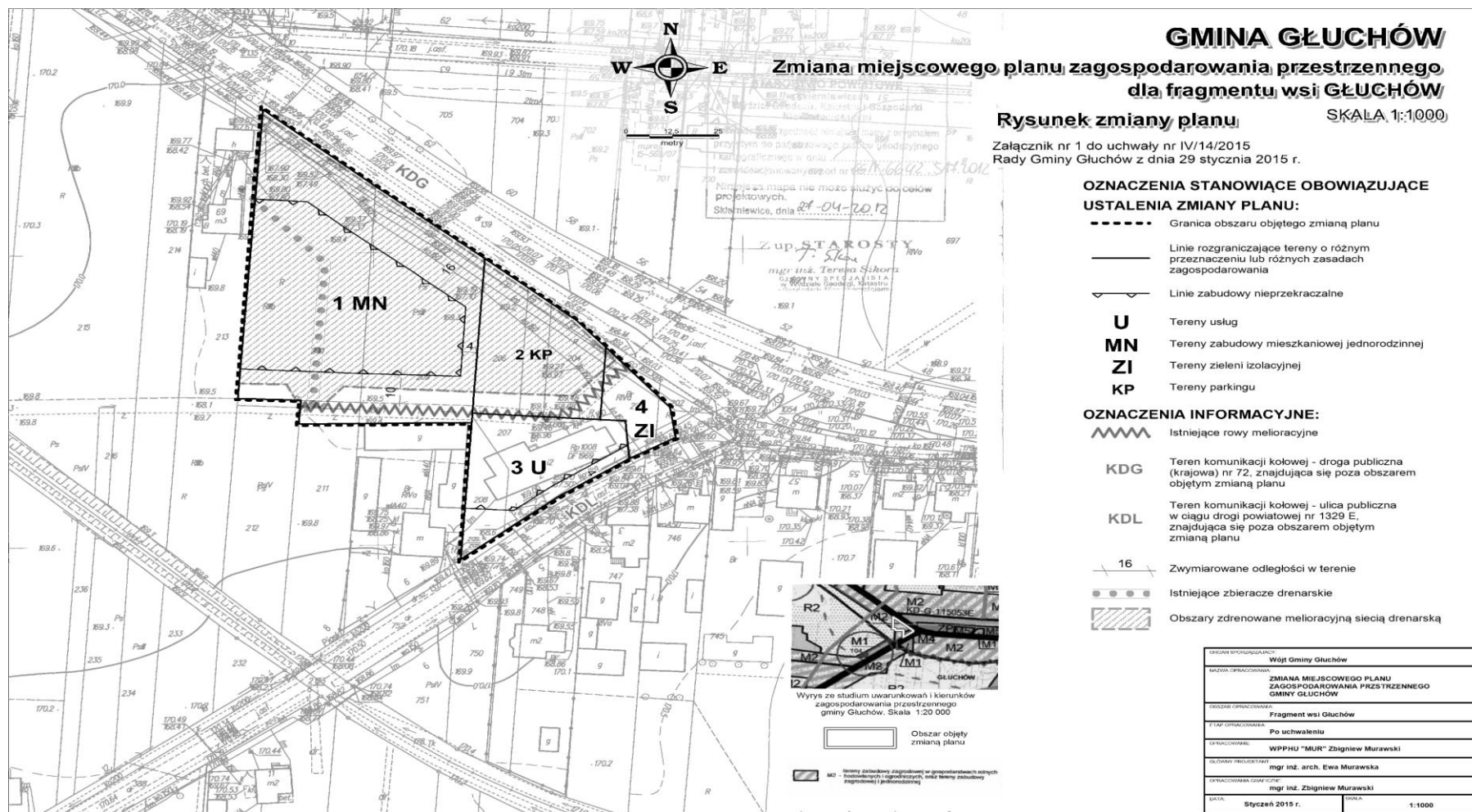
§ 11. Uchyla się uchwałę nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 r. w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 12. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Głuchów w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Stanisław Bartkowicz

Załącznik nr 1
do uchwały nr IV/14/2015
Rady Gminy Głuchów
z dnia 29 stycznia 2015 r.



Załącznik nr 2

do uchwały nr IV/14/2015
Rady Gminy Głuchów
z dnia 29 stycznia 2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Głuchów został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 06 października 2014 r. do 3 listopada 2014 r. W dniu 20 października 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu - w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 24 listopada 2014 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Załącznik nr 3

do uchwały nr IV/14/2015
Rady Gminy Głuchów
z dnia 29 stycznia 2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Głuchów zostaną wyznaczone tereny na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oraz parkingu i zieleni izolacyjnej związanych z usługami wraz ze związanymi z nimi urządzeniami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojściami pieszymi. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic,
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).

2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy. Z uwagi na to, że teren objęty zmianą planu przylega do ustalonej planem istniejącej drogi publicznej (krajowej nr 72) oraz drogi powiatowej, wzdłuż której przebiegają sieci uzbrojenia terenu – brak jest potrzeby rozbudowy istniejących sieci wodociągowych dla obszaru objętego zmianą planu. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę, które dla potrzeb zmiany planu nie muszą być rozbudowywane.

3. Zmiana planu ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując istniejące w miejscowości Głuchów sieci kanalizacyjne. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na możliwość wykorzystania istniejącego rowu melioracyjnego oraz przewidywane odprowadzenie wód opadowych do środowiska w oparciu o rozwiązania lokalne, zgodne z przepisami Prawa Wodnego, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska oraz interesu osób trzecich oraz interesu publicznego.

4. W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji dróg publicznych.

5. W związku z realizacją zagospodarowania terenu i zabudową powstanie potrzeba uzupełnienia istniejącej sieci oświetlenia ulicznego na odcinku ustalonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i parkingu.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 6 pkt 7, par. 7 pkt 7 oraz par. 8 pkt 7 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów.

7. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowią zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.