

WÓJT GMINY GŁUCHÓW

**ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHÓW
dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów:
MICHOWICE, KOCHANÓW i GŁUCHÓW**

(PROJEKT – do zaopiniowania i uzgodnień)

Jednostka projektowa:



WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO-HANDLOWO-USŁUGOWE

“MUR” Zbigniew Murawski

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

upr. urb. 1259/92

Głuchów 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GŁUCHÓW
z dnia roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów: Michowice, Kochanów i 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 o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art.27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) a także – w wykonaniu uchwały nr XLVIII/318/2022 Rady Gminy Głuchów z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów: Michowice, Kochanów i Głuchów, Rada Gminy Głuchów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów: Michowice, Kochanów i Głuchów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów: Michowice, Kochanów i Głuchów.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Granice obszarów objętych zmianą miejscowego planu zostały określone w uchwale nr XLVIII/318/2022 Rady Gminy Głuchów z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów stanowiących fragmenty obrębów: Michowice, Kochanów i Głuchów a także zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunkach zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7 zmiany planu w skali 1:1000 oraz rysunki nr 1.4, 1.5 zmiany planu w skali 1:2000, stanowiące łącznie załączniki nr 1.1 - 1.7 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszary, w granicach, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na rysunkach zmiany planu;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym– należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno dominować na działce budowlanej znajdującej się w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie obiektów, które wzbogaca lub uzupełnia sposób użytkowania obiektów i terenów na działce budowlanej znajdującej się w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych zasadach zagospodarowania przestrzeni oraz zabudowy obiektami budowlanymi lub – o różnej funkcji znajdujących się w tych terenach obiektów;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą części nadziemnych i podziemnych nowych budynków, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak:
 - a) okapy lub gzymsy, ocieplenie – pod warunkiem, że ww. elementy architektury budynku przekraczają linię zabudowy o nie więcej niż 1,0 m. oraz spełniają wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) zadaszenia, balkony, wykusze, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że ww. elementy architektury budynku przekraczają linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m. oraz spełniają wymogi zawarte w przepisach odrębnych;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) zachowaniu – należy przez to rozumieć wszelkie czynności i procedury służące użytkowaniu obiektu budowlanego lub terenu w sposób zgodny z dotychczasową funkcją i dotychczasowym usytuowaniem obiektu na działce budowlanej, przy dopuszczeniu robót budowlanych mających na celu podniesienie standardów technicznych i użytkowych obiektów budowlanych, tj. w szczególności: remontów, montażu urządzeń, ocieplenia elewacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, w tym zmiany konstrukcji dachu, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych zmianą planu oraz innych ustaleń zmiany planu;
- 9) realizacji – należy przez to rozumieć wszelkie czynności i procedury służące lokalizacji i wykonaniu inwestycji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, polegające w szczególności na budowie nowego obiektu budowlanego lub – rozbudowie, przebudowie, nadbudowie obiektu istniejącego w celu zmiany sposobu użytkowania obiektu lub terenu na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 10) nieuciążliwych przedsięwzięciach – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyłączeniem przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; przedsięwzięcia nie spełniające powyższego wymogu należy traktować jako przedsięwzięcia uciążliwe;
- 11) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

§ 4.1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu (podstawowe i uzupełniające) oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub ukształtowania, tj.:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie:

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - wielkości powierzchni zabudowy,
 - maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy,
 - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania (w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz sposoby ich realizacji,
 - d) gabaryty obiektów,
 - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - g) linię zabudowy nieprzekraczalną;
- 3) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze objętym zmianą planu 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenów (w metrach);
- 6) granica ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) granica strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

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

Ustalenia zmiany planu

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego poszczególnych terenów w obszarach objętych zmianą planu:

- 1) **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczony symbolem "MN") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi oraz – realizacja nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi

niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub dopuszczonych przepisami odrębnymi usług na działce budowlanej, dojazdu i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz i infrastruktura techniczna;

- 2) **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** (oznaczony symbolem "MN-U") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług wraz z obiektami obsługi, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz – realizacja nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej lub usług; przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub usług na działce budowlanej, dojazdu i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz i infrastruktura techniczna;
- 3) **Teren zabudowy związanej z rolnictwem** (oznaczone symbolem "RZ") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz – realizacja nowych obiektów zabudowy rolniczej, w tym zagrodowej; przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca niezbędna do funkcjonowania gospodarstwa rolnego i domowego, obiekty obsługi, dojazdu i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz infrastruktura techniczna;
- 4) **Teren rolnictwa z zakazem zabudowy** (oznaczone symbolem "RN") – przeznaczenie podstawowe – zagospodarowanie rolnicze na cele upraw, przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, dojazdu do gruntów rolnych;
- 5) **Teren lasu** (oznaczony symbolem – "L") – przeznaczenie podstawowe – teren istniejących użytków leśnych do zagospodarowania na cele produkcji leśnej; przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna dopuszczona w lasach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) nie określa się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasady i warunki jak w par. 8 uchwały.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych zmianą planu w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) scalanie i podział nieruchomości na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób określony zmianą planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia nowo powstałych działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki budowlanej – 18 m;
- 4) przebieg granic nowo powstałej działki winien zapewnić zachowanie kąta 50- 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo powstałej działki, z tolerancją 10°;
- 5) minimalna szerokość nowo powstałej działki w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić – 5,0 m;
- 6) minimalna szerokość nowo powstałej działki w celu realizacji ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, dojazdów i dojść pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) ustala się dostęp do drogi publicznej obszarów objętych zmianą planu: bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną; dopuszcza się także dostęp do drogi publicznej w inny sposób zgodny

- z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację nieustaloną zmianą planu dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i pieszko-rowerowych oraz dojść pieszych (chodników) z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) ustala się nakaz zapewnienia dostępności usług oraz terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym osobom z niepełnosprawnościami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
 - 4) ustala się jako zasadę, iż miejsca do parkowania pojazdów (postojowe) związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości;
 - 5) ustala się wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób następujący:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt/lokal usługowy,
 - c) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w granicach „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania” utworzonych na podstawie przepisów odrębnych – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych;
 - 6) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego lub z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami zmiany planu,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych; docelowo – do oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem sieci kanalizacji sanitarnej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków bytowych zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi odprowadzania ścieków do środowiska,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, przy zachowaniu wymogu ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - e) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i instalacji, w tym budowę niezbędnych stacji transformatorowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - f) gospodarka odpadami – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi/regulaminami dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytych stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - g) gospodarka odpadami niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami,
 - h) zaopatrzenie zabudowy w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych, z zastrzeżeniem par. 9 pkt 6 i),
 - i) dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną – wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy źródła energii nie większej niż 50 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

- j) 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,
- k) ustala się przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym drenażu na gruntach zmeliorowanych, w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych oraz zgodny ze stosownymi przepisami odrębnymi,
- l) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych zmianą planu, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych,
- m) ustala się obsługę telekomunikacyjną z wykorzystaniem sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Ustala się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy czym w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub dopuszczających taką zabudowę dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu określonym w przepisach odrębnych,
- n) dla obiektów budowlanych oraz urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej służących łączności publicznej o wysokości nie mniejszej niż 50 m należy zachować przepisy odrębne dotyczące zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 10. Ustalenia ogólne dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, o ile jest on zgodny z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11. Dla terenu położonego w obrębie **Gluchów**, oznaczonego na rysunku nr 1.1 zmiany planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub dopuszczonych przepisami odrębnymi usług na działce budowlanej, dojazdy i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzone, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz i infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i) oraz nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne;
- 3) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) w granicach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zaznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu ustala się nakaz – przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu – przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - d) w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej obejmującej zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.1 zmiany planu, dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 11 pkt 5 c),
 - c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 20 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20°-45°,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do 22,5°,
 - i) zakaz realizacji usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 m²,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
 - k) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - l) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej terenu oznaczonego symbolem 1 RN na rysunku nr 1.1 zmiany planu,
 - m) zagospodarowanie gruntów zmeliorowanych, występujących w niniejszym terenie, w sposób uwzględniający funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym zmianą planu, przy czym w przypadku kolizji urządzeń melioracyjnych z zabudową i zagospodarowaniem terenu nakazuje się przebudowę istniejących urządzeń drenarskich w sposób określony w par. 9 pkt 6 k).

§ 12. Dla terenu położonego w obrębie **Gluchów**, oznaczonego na rysunku nr 1.1. zmiany planu symbole **1RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego i rolnego, dojazdy i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i);
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych;

- 4) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem par. 12 pkt 5 d);
- 5) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej,
 - c) zakaz realizacji obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej działek lub ich części, sąsiadujących z obszarem kolejowym zabytkowej linii kolejowej Rogów Osobowy Wąskotorowy – Biała Rawska, w sposób zgody z przepisami odrębnymi, zapewniający bezpieczeństwo uczestników ruchu, bez tworzenia nowych przejazdów kolejowo-drogowych, z zachowaniem przepisów odrębnych służącymi ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - e) nakaz nienaruszalności granicy z terenem zabytkowej linii kolejowej Rogów Osobowy Wąskotorowy – Biała Rawska, wpisanej do rejestru zabytków jako Rogowska Kolej Dojazdowa;
 - f) w granicach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu ustala się nakaz – przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu – przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - g) w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej obejmującej zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 12 pkt 6 c),
 - c) maksymalna wysokość: silosów - 11,0 m, wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m, silosów – 11,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20° - 45° ,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do $22,5^{\circ}$,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - j) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - k) zagospodarowanie gruntów zmeliorowanych, występujących w niniejszym terenie, w sposób uwzględniający funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym zmianą planu, przy czym w przypadku kolizji urządzeń

melioracyjnych z zabudową i zagospodarowaniem terenu nakazuje się przebudowę istniejących urządzeń drenarskich w sposób określony w par. 9 pkt 6 k).

§ 13. Dla terenu położonego w obrębie **Gluchów**, oznaczonego na rysunku nr 1.1 zmiany planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (upraw polowych);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu do gruntów rolnych realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) dostęp do drogi publicznej – poprzez dojazd do gruntów rolnych w ramach nieruchomości rolnej lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie gruntów zmeliorowanych, występujących w niniejszym terenie, w sposób uwzględniający funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym zmianą planu;
- 5) w granicach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zaznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu ustala się nakaz – przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu – przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 14. Dla terenu położonego w obrębie **Kochanów**, oznaczonego na rysunku nr 1.2 zmiany planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub usług na działce budowlanej, dojazdu i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz i infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i);
- 3) usługi winny być nieuciążliwe, wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne lub jako odrębny obiekt;
- 4) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) przy realizacji inwestycji oraz zagospodarowaniu terenu należy zachować przepisy odrębne dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki,
 - c) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) zakaz realizacji obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - e) w granicach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zaznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.2 zmiany planu ustala się nakaz – przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu – przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- f) w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej obejmującej cały teren objęty niniejszą zmianą planu w obrębie Kochanów, zilustrowany na rysunku nr 1.2 zmiany planu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 7) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.2 zmiany planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 14 pkt 7c),
 - c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20°-45°,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do 22,5°,
 - i) zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 400 m² poszczególnych obiektów handlowych na jednej działce budowlanej,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
 - k) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu położonego w obrębie **Michowice**, oznaczonego na rysunku nr 1.3 zmiany planu symbolem **2RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi nie-zbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego i rolnego, dojazdy i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i);
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej,
 - c) zakaz realizacji obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.3 zmiany planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 15 pkt 6 c),
 - c) maksymalna wysokość: silosów – 11,0 m, wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20° – 45° ,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do $22,5^{\circ}$,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - k) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - l) nakaz zapewnienia dostępności terenów i obiektów użyteczności publicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym niepełnosprawnościami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
 - m) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej zabudowy usytuowanej na działce o nr ewid. 51 obręb Michowice (po wschodniej stronie terenu objętego zmianą planu).

§ 16. Dla terenu położonego w obrębie **Michowice**, oznaczonego na rysunku nr 1.4 zmiany planu symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub dopuszczonych przepisami odrębnymi usług na działce budowlanej, dojazdy i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzone, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz i infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i) oraz nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.4 niniejszej zmiany planu w obrębie Michowice, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej

działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;

- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.4 zmiany planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 16 pkt 6 c),
 - c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 20 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20° – 45° ,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do $22,5^{\circ}$,
 - i) zakaz realizacji usług, wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny, o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 m²,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
 - k) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - l) zagospodarowanie gruntów zmeliorowanych, występujących w niniejszym terenie, w sposób uwzględniający funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym zmianą planu, przy czym w przypadku kolizji urządzeń melioracyjnych z zabudową i zagospodarowaniem terenu nakazuje się przebudowę istniejących urządzeń drenarskich w sposób określony w par. 9 pkt 6 k).

§ 17. Dla terenu położonego w obrębie **Michowice**, oznaczonego na rysunku nr 1.5 zmiany planu symbolem **3RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem – w tym zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego i rolnego, dojazdy i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i);
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) istniejący dojazd do terenów rolnych – do zachowania;
- 5) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej,
 - c) zakaz realizacji obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 7) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.5 zmiany planu; odległość zabudowy od istniejącego lasu oznaczonego symbolem **1L** – wg przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 17 pkt 7 c),
 - c) maksymalna wysokość: silosów – 11,0 m, wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20⁰–45⁰,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do 22,5⁰,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - j) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; należy zapewnić dojazd do terenu lasów oznaczonych symbolem **1 L**.

§ 18. Dla terenu położonego w obrębie **Michowice**, oznaczonego na rysunku nr 1.5 zmiany planu symbolem **1 L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu, do zagospodarowania na cele produkcji leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem zabudowy budynkami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna dopuszczona w lasach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dostęp do drogi publicznej – poprzez dojazd do gruntów rolnych i leśnych w ramach nieruchomości lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu położonego w obrębie Michowice, oznaczonego na rysunku nr 1.6 zmiany planu symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub dopuszczonych przepisami odrębnymi usług na działce budowlanej, dojazdu i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzone, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz i infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i) oraz nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.6 zmiany planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 19 pkt 6 c),
 - c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 20 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20° – 45° ,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do $22,5^{\circ}$,
 - i) zakaz realizacji usług, wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny, o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 m²,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
 - k) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - l) zagospodarowanie gruntów zmeliorowanych, o granicach zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.6 zmiany planu, w sposób uwzględniający funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym zmianą planu, przy czym w przypadku kolizji urządzeń melioracyjnych z zabudową i zagospodarowaniem terenu nakazuje się przebudowę istniejących urządzeń drenarskich w sposób określony w par. 9 pkt 6k).

§ 20. Dla terenu położonego w obrębie **Michowice**, oznaczonego na rysunku nr 1.7 zmiany planu symbolem **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub dopuszczonych przepisami odrębnymi usług na działce budowlanej, dojazdy i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz infrastruktura techniczna (w tym odnawialne źródła energii, o których mowa w par. 9 pkt 6 i) oraz nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub z wykorzystaniem istniejących dojazdów w ramach nieruchomości a także dróg wewnętrznych; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) warunki i zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w sposób następujący:
 - a) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedni dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.7 zmiany planu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10,0 m, z zastrzeżeniem par. 20 pkt 6 c),
 - c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 20 %,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2; maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) nakaz stosowania w budynkach dachów: dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 20° – 45° ,
 - h) w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do $22,5^{\circ}$,
 - i) zakaz realizacji usług, wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny, o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 m²,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m²,
 - k) przy podziałach nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej wszystkich działek powstałych w wyniku podziału w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów 10%.

§ 22. Traci moc uchwała nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów Głuchowie z dnia 30 października 2007 r. wraz z późniejszymi zmianami planu, tj. zmianą planu uchwaloną uchwałą nr XII/63/2015 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 grudnia 2015 r. w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§ 23.1. 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 Głuchów