

WÓJT GMINY GŁUCHÓW

**ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHÓW
dla obszaru stanowiącego fragment obrębu
JANISŁAWICE**

(PROJEKT – wyłożenie do publicznego wglądu)

Jednostka projektowa:



WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO-HANDLOWO-USŁUGOWE

“MUR” Zbigniew Murawski

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

upr. urb. 1259/92

Głuchów 2023 – 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GŁUCHÓW
z dnia roku
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla
obszaru stanowiącego fragment obrębu Janisławice

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.) w związku z art. 67 ust.3 pkt 3) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 20213 r. poz. 1688) a także – w wykonaniu uchwały nr LIX/390/2023 Rady Gminy Głuchów z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Janisławice, Rada Gminy Głuchów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Janisławice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Janisławice.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu została określona w uchwale nr LIX/390/2023 Rady Gminy Głuchów z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Janisławice a także zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek nr 1 zmiany planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na rysunku 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) realizacji – należy przez to rozumieć wszelkie czynności i procedury służące lokalizacji i wykonaniu inwestycji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczonym zmianą planu, 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 dopuszczonym zmianą planu;
- 8) 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.

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 powierzchni biologicznie czynnej,
 - udziału powierzchni zabudowy,
 - maksymalnej i minimalnej naziemnej intensywności zabudowy,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy,
 - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania (w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz sposobu 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;
- 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 dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i zabytków;
- 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 rysunku zmiany planu dot. obowiązujących ustaleń zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) symbol (literowy) przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) zasięg oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 6) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenów (w metrach).

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

Ustalenia zmiany planu

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego terenu w obszarze objętym zmianą planu:

- 1) **Teren zabudowy związanej z rolnictwem** (oznaczone symbolem "RZM") – przeznaczenie podstawowe — realizacja obiektów zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych; przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub usług związanych z rolnictwem na działce budowlanej, dojazdy i drogi wewnętrzne, dojścia i miejsca postoju pojazdów, zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna towarzysząca zabudowie oraz i infrastruktura techniczna.

§ 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 ustalony zmianą planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia nowo powstałych działek budowlanych – 3000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki budowlanej – 25 m;

- 4) przebieg granic nowo powstałej działki winien zapewnić zachowanie kąta 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 – 6,0 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 obszaru objętego zmianą planu poprzez zjazdy z drogi publicznej gminnej na poszczególne działki;
- 2) dopuszcza się realizację nieustalonym zmianą planu dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i pieszo–rowerowych oraz dojść pieszych (chodników) z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się nakaz zapewnienia dostępności terenów: komunikacji drogowej, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej osobom ze szczególnymi potrzebami 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) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów 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,
 - g) gospodarka odpadami niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami,
 - h) zaopatrzenie zabudowy w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających normy jakości powietrza określone w celu ochrony zdrowia ludzi przez przepisy odrębne,

- i) dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną – wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy źródła energii nie większej niż 50 kW,
- 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 jako zasadę 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 obszarze objętym zmianą planu, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych,
- m) postępowanie z odchodami zwierzęcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem nieuciążliwej, w tym zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, położony częściowo na gruntach zmeliorowanych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące obiekty obsługi niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego lub usług związanych z rolnictwem 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);
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej oraz mieszkalnej bezpośrednio w granicy działki z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio z drogi publicznej gminnej; 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 lub określonego dla działek sąsiednich,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać negatywnie na stan i jakość wód podziemnych w ramach GZWP Nr 404 – „Koluszki-Tomaszów”,
 - c) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej ustalonej w przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej;

- 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. 11 pkt 6 c),
 - c) maksymalna wysokość: silosów – 11,0 m, wiat – 5,0 m, altan – 4,0 m,
 - d) udział 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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,1; maksymalna nadziemna 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) 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) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych zgodnie z zasadami określonymi w par.9 pkt 6k) zmiany planu,
 - k) zakaz zabudowy obiektami na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zaznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²,
 - l) 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

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów 15%.

§ 13. 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.

§ 14.1. 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