

**UCHWAŁA NR XXXV/216/2018
RADY GMINY GŁUCHÓW
z dnia 23 sierpnia 2018 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Kochanów**

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 2018 r. poz.994,1000) 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 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz – w wykonaniu uchwały nr XXV/155/2017 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Kochanów, Rada Gminy Głuchów - stwierdzając, że niniejsza zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów – uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Kochanów 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 lub zmianie planu – 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 niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 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 – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj funkcji obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania oraz użytkowanie terenu, które powinno dominować na działce budowlanej położonej w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą części nadziemnych i podziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że

spełniają one przepisy odrębne ich dotyczące i mieszczą się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) nieuciążliwych przedsięwzięciach, w tym usługach lub nieuciążliwych obiektach, urządzeniach – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przedsięwzięcia te (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) nie mogą powodować ponad normatywnego oddziaływania, w szczególności – wzrostu poziomu hałasu oraz za-nieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny, jak również przekroczenia w terenie, na którym przedsięwzięcie jest realizowane i poza nim – obowiązujących norm w zakresie stanu środowiska. Przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe;
- 9) badaniach archeologicznych w formie nadzorów – należy przez to rozumieć, wykonywaną przez jednostkę specjalizującą się w badaniach archeologicznych, obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany sposobu użytkowania terenu, sporządzenie dokumentacji archeologicznej (rysunkowej, opisowej i fotograficznej), a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłoczne powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w zmianie planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

§ 4. 1. W niniejszej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 3) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
 - a) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabarytów obiektów,
 - c) szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem 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 zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych (ze względu na brak audytu krajobrazowego);
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) symbole (cyfrowe i literowe) przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym;
- 6) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu w obszarze objętym zmianą planu.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe jednorodzinne, z zachowaniem innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych a także – do realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych. W terenie tym ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażowymi, związanymi z gospodarstwem domowym oraz użytkowaniem działki, miejscami postoju dla pojazdów oraz zielenią urządzoną. Dopuszcza się: nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie określonym przez przepisy odrębne, dojazdy, dojścia piesze (chodniki).

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

1. Nie określa się terenów 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 w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

1. Podział nieruchomości na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony lub dopuszczony zmianą planu.
2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanych dla dopuszczonej zmianą planu zabudowy nie powinna być mniejsza niż 10,0 m.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 200 m²,
4. Przebieg granic nowo wydzielanej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30°.
5. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dojazdów i dojść pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych.

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

1. Ustala się zapewnienie dostępu obszaru objętego zmianą planu do drogi publicznej poprzez istniejące oraz realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi zjazdy z istniejącej drogi publicznej a także poprzez dopuszczone zmianą planu dojazdy. W sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji dojazdów dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się realizację dojazdów, dojść pieszych (chodników) z zachowaniem przepisów odrębnych, z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się jako zasadę, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonego zmianą planu procentu powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy zachowaniu przepisów wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej - 1 miejsca postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jedno-rodzinnej oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych przepisami odrębnymi usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe/lokal usługowy. Realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu komunalnego;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg par. 10 ust. 2; dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków bytowych w postaci szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych, z ich okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych;
- 3) 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;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi 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 należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
- 6) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie zabudowy w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych (pod warunkiem zastosowania atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne lub pompy ciepła;

- 8) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zapewnieniu drożności i sprawności funkcjonowania urządzeń melioracyjnych oraz realizacji każdej takiej przebudowy zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu komunikacji a linią zabudowy; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 12) wysokość obiektów infrastruktury technicznej wynikająca z technologii oraz wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

1. Do czasu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem tarem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1.1 MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej położone w częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stano-wiskiem archeologicznym;
- 2) Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednimi zjazdami z istniejącej drogi publicznej (powiatowej) oraz dopuszczonymi zmianą planu dojazdami;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) wymóg ustanowienia nadzoru archeologicznego przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej planem strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi opieki nad zabytkami archeologicznymi,
 - c) dla całego terenu oznaczonego symbolem 1.1 MN jako położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki należy zachować przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym krajobrazu doliny rzeki Rawki;

- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m. od granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m, zaś budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 35 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° - 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° , a w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych realizowanych w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 5° – 20° ,
 - g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w zabudowie wolnostojącej – 360 m^2 , w zabudowie bliźniaczej – 200 m^2 .

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem - MN -15%.

§ 13. Uchyla się uchwałę nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 r. wraz z późniejszą zmianą uchwaloną uchwałą nr XII/63/2015 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 grudnia 2015 r. w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 14. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Głuchów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Głuchów

Stanisław Bartkiewicz