

**UCHWAŁA NR VI/32/2011
RADY GMINY GŁUCHÓW**

z dnia 29 kwietnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Michowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, z 2009 r. Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, nr 155 poz. 1043) oraz w związku z Uchwałą Nr XLII/251/10 Rady Gminy Głuchów z dnia 22 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Michowice Rada Gminy Głuchów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmującą obszar określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XLII/251/10 Rady Gminy Głuchów z dnia 22 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Michowice.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o których mowa w ust. 2 niniejszej uchwały, wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

5. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) tworzenie warunków dla realizacji zabudowy;
- 3) ustalenia mające na celu poprawę ładu przestrzennego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust.1 uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru ograniczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania, oznaczoną według zasad określonych w § 5 uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dominujące na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni działki;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 11) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość obliczoną według zasad określonych w przepisach szczególnych;
- 12) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów,
 - c) procentowy udział powierzchni zabudowy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się pozostałych ustaleń zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 5. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;

- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przebiegu linii elektroenergetycznych wraz ze strefą bezpieczeństwa.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonego terenu oznacza się na rysunku planu symbolem literowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) R1 – teren rolny z możliwością zabudowy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkami planu;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych);
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków takich materiałów jak okładziny z tworzyw sztucznych (siding), stłuczka szklana itp.;
- 4) w części działki przylegającej do drogi publicznej zakaz stosowania ogrodzeń o przesłach z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych bądź z pełnej blachy lub innych nieharmonizujących z otoczeniem elementów, zalecana realizacja ogrodzeń jako płotów ze sztachet drewnianych, ogrodzeń z siatki, ogrodzeń kutych itp.;
- 5) możliwość stosowania w ogrodzeniach pełnej podmurówki o wysokości maksymalnej 0,50 m liczonej od poziomu terenu;
- 6) w zakresie lokalizacji reklam i elementów identyfikacji wizualnej, możliwość lokalizacji wolnostojących elementów informacyjnych dotyczących obiektów usytuowanych na tej samej działce, o powierzchni nie większej niż 10,00 m²;
- 7) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą: urządzeń infrastruktury technicznej, działek przeznaczonych pod komunikację, oraz działek powstających w celu regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie nowych działek budowlanych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – ustala się:

- 1) nakaz utrzymania określonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do gruntu;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji oraz hodowli, ferm itp. związanych z działalnością rolniczą;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM, na których dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, zalicza się do terenów chronionych akustycznie - „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) zachowanie i ochronę istniejących grup zieleni znajdujących się na terenie poszczególnych działek;
- 6) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, należy je przebudować w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie, oraz wystąpić o ich wykreślenie z ewidencji do zarządcy urządzeń melioracji wodnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 9. Dla terenu oznaczonego, na rysunku planu symbolem RM ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej – budynki mieszkalne, inwentarskie, gospodarcze, garażowe, z dopuszczeniem obiektów związanych z obsługą rolnictwa;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy, drobnej wytwórczości i usług;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej 11,00 m do kalenicy, dla budynków gospodarczych i garażowych 5,00 m do gzymsu, a dla gospodarczej zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa 16,00 m do gzymsu,
 - b) dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45 stopni, zalecana symetria połaci dachowych; dla zabudowy związanej z obsługą rolnictwa, gospodarczej i garażowej dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 5-30 stopni,
 - c) obowiązek uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 § 7 i 8;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,00 m do kalenicy,
 - b) dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 5-30 stopni,
 - c) obowiązek uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 § 7 i 8;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % powierzchni działki;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 % powierzchni działki;
 - 7) realizacja zabudowy w oparciu o istniejące podziały, z możliwością łączenia i podziałów nieruchomości, przy zachowaniu następującej zasady dla nowotworzonych działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20,00 m, s
 - c) dostęp do drogi, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy to powiększeniu działki mającej dostęp do drogi;
 - 8) obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi powiatowej o nr. 1303E i drogi gminnej KDD;
 - 9) możliwość stosowania ogrodzeń o wysokości od 1,50 m do 1,70 m;
 - 10) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie może przekraczać granice działki, na której są zlokalizowane, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 11) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych na danej nieruchomości – ustala się następujące minimalne wielkości:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 2 stanowiska, wliczając garaż,
 - b) obiekty związane z obsługą rolnictwa, drobnej wytwórczości i usług – 2 stanowiska na obiekt.
- § 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R1 ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren rolny,
oraz:
 - a) upraw ogrodniczych i sadowniczych,
 - b) niskich zadrzewień i zakrzaczeń;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające uznaje się:
 - a) zabudowę gospodarczą i garażową,
 - b) zabudowę inwentarską i produkcyjną służącą obsłudze rolniczej, c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- d) prowadzenie dróg wewnętrznych – rolniczych, dla potrzeb dojazdu do gruntów rolnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej 5,00 m do gzymsu, dla zabudowy inwentarskiej, usługowej, produkcyjnej, obsługi rolnictwa oraz hal i pomieszczeń na maszyny i sprzęt rolniczy 16,00 m do gzymsu, za wyjątkiem masztów, silosów, kominów i innych obiektów wynikających z technologii produkcji, jednak nie więcej niż 20,0 m,
 - b) dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 5-30 stopni,
 - c) obowiązek uwzględnienia ustaleń rozdziału 2, § 7 i 8;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30 % działki, liczona łącznie z terenami oznaczonymi symbolem RM;
- 5) powierzchnia zabudowy do 60 % działki, liczona łącznie z terenami oznaczonymi symbolem RM;
- 6) zakaz wydzielania działek budowlanych;
- 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 8) zachowanie obecnej obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi powiatowej o nr. 1303E oraz drogi gminnej;
- 9) możliwość stosowania ogrodzeń o wysokości od 1,50 m do 1,70 m;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie może przekraczać granice działki, na której są zlokalizowane, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 11. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych do gruntu;
- 2) jako docelowe uznaje się podłączenie obiektów zaopatrywanych w wodę do sieci kanalizacyjnej, projektowanej poza terenem objętym planem;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji gminnej dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zabezpieczenia wywozu nagromadzonych nieczystości do najbliższego punktu zlewnego,
 - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w przypadku wytworzenia ścieków technologicznych, obowiązek ich neutralizacji w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem do kanalizacji i odbiornika.

§ 12. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) możliwość powierzchniowego odwodnienia przy maksymalnym zagospodarowaniu wód opadowych w miejscu ich powstania.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy z sieci wodociągowej Ø 150 położonej wzdłuż drogi powiatowej 1303E i Ø 110 położonej wzdłuż drogi gminnej KDD, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) przy rozbudowie sieci wodociągowej konieczność uwzględnienia wymogów przeciwpożarowych, szczególnie w zakresie hydrantów zewnętrznych.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego, zaopatrzenie indywidualne z butli lub zbiorników indywidualnych.

§ 15. W zakresie ogrzewania ustala się:

- 1) stosowanie w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła paliw ekologicznych, takich jak: olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energia elektryczna, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz

wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne) oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie efektywności i czystości emisji;

- 2) możliwość stosowania tradycyjnych kotłów węglowych na paliwo stałe, posiadających wymagane przepisami atesty, względnie świadectwa dopuszczenia do stosowania.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejących elementów systemu energetycznego:
 - a) sieci średniego napięcia 15 kV,
 - b) sieci niskiego napięcia;
- 2) zasilanie w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną 15 kV i 0,4 kV, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 3) strefę oddziaływania wolną od zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi dla istniejących linii 15 kV wynoszącą 15,00 m (po 7,50 m w każdą stronę od osi linii).

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości – zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane podmioty gospodarcze.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem RM i R1 w związku z utrzymaniem dotychczasowego przeznaczenia – ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu braku wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu, wynoszącą 0 %.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Głuchów

Stanisław Bartkiewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/32/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 29 kwietnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/32/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 29 kwietnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Michowice

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Gminy Głuchów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/32/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 29 kwietnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104) Rada Gminy Głuchów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Michowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.