

**UCHWAŁA NR VIII/46/2011
RADY GMINY GŁUCHÓW**

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla
fragmentów wsi: Celigów i Głuchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002r. Dz. U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004r. Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005r. Dz. U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Dz. U. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007r. Dz. U. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008r. Dz. U. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, zmiany: z 2004r. Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006r. Nr 225 poz. 1635; z 2007r. Nr 127 poz. 880; z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871; z 2011r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901), w wykonaniu uchwały Nr XXXVIII/224/2009 Rady Gminy Głuchów z dnia 29 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla wybranych fragmentów gminy wsi: Celigów i Głuchów, po stwierdzeniu zgodności z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów", Rada Gminy Głuchów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi: Celigów i Głuchów, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralną częścią zmiany planu i stanowiące załączniki graficzne nr 1, 2, 3 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia 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 4.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1 przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) określenie przeznaczenia wybranych terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę, stwarzającą miejsca pracy na terenie wiejskim;
- 4) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych w §1 terenów stanowiących fragmenty gminy Głuchów we wsiach Celigów i Głuchów;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na mapach ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 stanowiące kolejno załączniki do uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty na załączniku graficznym granicami opracowania planu;

- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia w ramach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie, określone jako dopuszczalne;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 8) nieuciążliwych usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi, prowadzone w pomieszczeniach budynków mieszkalnych, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące działalności gospodarczej, która polega na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego – np. kancelaria adwokacka; uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza lokal i nie są to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 9) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny, oraz których uciążliwość wykracza poza granice działki;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie (na rysunku lub w tekście uchwały), określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 11) wysokości maksymalnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od naturalnego poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu budynku z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 12) zakazie zabudowy - należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia na powierzchni terenu, wymagających pozwolenia na budowę budynków i budowli;
- 13) działalności usługowej U lub innej nieuciążliwej działalności - należy przez to rozumieć określoną w przepisach odrębnych działalność usługową i handlową oraz działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły, której uciążliwość nie przekracza granic własności lub innego posiadanego tytułu prawnego do terenu, gdzie działalność ta jest prowadzona;
- 14) działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej AG - należy przez to rozumieć działalność produkcyjno-usługową i gospodarczą, która podlega przepisom ochrony środowiska i może być realizowana na terenach przeznaczonych pod taką działalność, po przeprowadzeniu związanego z ochroną środowiska, postępowania wymaganego przepisami;
- 15) nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć wykluczenie przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub innych, dla których obowiązek ten może być wymagany w odniesieniu do działalności określonej w pkt 16;
- 16) uciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące wymagać lub wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w odniesieniu do działalności określonej w pkt 15;
- 17) rolniczej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć produkcję rolniczą, uznaną za dział specjalny w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych i podlegającą przepisom ochrony środowiska;
- 18) produkcji rolniczej – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, podlegającą przepisom ochrony środowiska;

- 19) zasadach obsługi infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć sposób realizacji zadań o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak doprowadzenie energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzenie ścieków i wód opadowych;
- 20) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 21) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z przęseł i słupów, przy czym w każdym przęśle minimum 50 % powierzchni przęsła stanowią prześwity;
- 22) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i drzew;
- 23) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 24) modernizacji - należy przez to rozumieć roboty budowlane, których celem jest podniesienie standardów technicznych i użytkowych obiektów, jak remont, przebudowa;
- 25) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe określonego przeznaczenia terenu;
- 26) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się ze względu na brak występowania w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad przeprowadzania scaleń nieruchomości;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Na całym obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, z wyjątkiem obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunkach planu, o których mowa w § 1, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne – oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 5) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 6) przeznaczenie terenu, oznaczone kolorem i symbolem cyfrowo-literowym, w tym:
 - a) AG – tereny działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej,
 - b) UKD – tereny bazy usług transportowych,
 - c) U – tereny usług nieuciążliwych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Plan wyodrębnia tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala podstawowe przeznaczenie terenu, jak określone w § 5.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunkach planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunkach planu, określają numery kolejnych terenów o takim samym przeznaczeniu w ramach niniejszej uchwały.

§ 7. 1. W odniesieniu do terenów użytków rolnych zmeliorowanych przekształcanych w wyniku niniejszego planu w tereny zurbanizowane ustala się:

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, nakaz w projekcie budowlanym rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 2) projekt planowanej inwestycji uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi;
- 3) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych nakaz wystąpienia do w/w instytucji o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

§ 8. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu (wieś Celigów. załącznik nr 1 do uchwały), nakazuje się wykonanie ratowniczych badań wykopaliskowych przed realizacją inwestycji wymagających prac ziemnych, w tym zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie realizacji inwestycji przewidzianej planem w miejscu stanowiska archeologicznego po wykonaniu ratowniczych badań wykopaliskowych i po uzyskaniu na ich podstawie decyzji w tej sprawie od właściwych służb konserwatorskich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach strefy ochrony archeologicznej, w odległości 150,0 m od stanowiska archeologicznego, nakaz sprawowania nadzoru archeologicznego na czas realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych, w tym zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) w niniejszym planie, wprowadzającym zmiany zagospodarowania 3 niewielkich fragmentów terenów gminy, akceptuje się układ obsługi komunikacyjnej gminy zgodny z uchwałą nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 roku i na urbanizowanych w tym planie terenach, kontynuuje się rozwiązania przyjęte w w/w uchwale;
- 2) na terenach przewidzianych pod poszerzenia dróg nie należy zakładać upraw wieloletnich, trwałego zagospodarowania i urządzania terenu;
- 3) ustala się możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego o drogi wewnętrzne, o parametrach spełniających wymogi przepisów:

- a) określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w przypadku prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) dotyczących dróg pożarowych w pozostałych sytuacjach.
- 4) szczegółowe ustalenia przekroju poprzecznego zostaną określone w opracowaniach realizacyjnych odpowiednio uzgodnionych;
- 5) każda pojedyncza działka musi mieć dostęp do drogi publicznej bez ograniczeń;
- 6) drogi bez przejazdu należy zakończyć placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej);
- 7) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych na własnych działkach z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zasadę 100% pokrycia potrzeb parkingowych na działce inwestora, do której posiada on tytuł prawny;
- 9) ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla terenów o określonym przeznaczeniu:
- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny z zabudową jednorodzinną,
 - c) 10 miejsc postojowych na 1 obiekt handlowy sezonowy,
 - d) 20 miejsc postojowych na 100 konsumentów w obiekcie gastronomicznym,
 - e) dla obiektu handlowego, sklepu, punktu usługowego 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe na obiekt,
 - f) w zakładach produkcyjnych, transportowych, w magazynach minimum 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

§ 10. 1. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) utrzymuje się przebieg przez obszar gminy na terenach objętych planem istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) do celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących i rozbudowywanych w miarę potrzeb ujęć wody,
 - b) nakaz uwzględnienia zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych w projektach zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - c) czasowo możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych.
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych i odprowadzania wód opadowych:
- a) do gminnej sieci kanalizacyjnej – z oczyszczalnią ścieków w Głuchowie,
 - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg odprowadzane do rowów, po podczyszczeniu w taki sposób aby spełniały obowiązujące wymogi ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
 - c) wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej, odprowadzane powierzchniowo do gruntu według rozwiązań indywidualnych, z zakazem kierunku spływu wód opadowych mogących powodować szkodę dla gruntów sąsiednich.
- 4) ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:
- a) przez obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych,
 - b) przez segregowanie i zbiórkę odpadów wymagających unieszkodliwiania wg zasad z przepisami odrębnymi,
 - c) przez wywóz transportem zorganizowanym na składowisko odpadów.
- 5) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z istniejącego lub uzupełnianego układu napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15kV – poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV, w oparciu o GPZ Rawa Mazowiecka,
 - b) dopuszcza się zmianę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe w uzgodnieniu z zarządcą sieci na etapie projektu budowlanego inwestycji,
 - c) zmiana prowadzenia linii NN oraz lokalizacji stacji transformatorowych nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,
 - d) rozbudowa stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, określonym dla obszarów inwestycyjnych; w przypadku zwiększania zapotrzebowania mocy wynikającego z rozwoju zagospodarowania, należy zabezpieczyć tereny pod lokalizację stacji transformatorowych z bezpośrednim dostępem z drogi publicznej o wymiarach 3,0 x 2,0 m w przypadku stacji słupowej i 6,0 x 5,0 m dla stacji wntęrzowej; rejon lokalizacji określi właściwy zarządca sieci,
 - e) dopuszcza się instalację i korzystanie z kolektorów słonecznych jako źródła energii.
- 6) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy dla celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia - dla obiektów produkcyjnych zależnie od stosowanych technologii,
 - b) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
 - c) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe,
 - d) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami,
 - e) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizacja szafek gazowych w granicy ogrodzeń, otwierane na zewnątrz od strony ulicy, na terenach pozostałych lokalizacja szafek w miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - f) linię ogrodzenia nakazuje się przeprowadzać minimum 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym.
- 7) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- a) z wykorzystaniem gazu ziemnego do celów grzewczych, w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia prowadzoną z projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej w miejscowości Jasień, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) realizacja źródeł ciepła według rozwiązań indywidualnych przy preferencji ekologicznych nośników energii (olej opałowy , biomasa, energia elektryczna, energia słoneczna),
- 8) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w urządzenia telekomunikacyjne:
- a) zaopatrzenie wszystkich miejscowości w sieci telefoniczne kablowe w oparciu o centrale telefoniczne w Głuchowie i Białymnie z możliwością realizacji nowych obiektów telefonii przewodowej,
 - b) dopuszcza się realizację nowych obiektów telefonii bezprzewodowej wg przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza jezdnią, za zgoda zarządcy drogi oraz zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami przyjętymi na etapie projektowania inwestycji.
- 9) w przypadku trudności prowadzenia sieci infrastruktury w pasie drogowym dopuszcza się prowadzenie ich w pasie frontowym działek albo w terenie zaplecza działek;
- 10) zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określanymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę.
- § 11. 1. Przeznaczenie terenów i ogólne warunki zagospodarowania i zabudowy:**
- 1) dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie, oznaczone graficznie na rysunku planu oznaczeniami cyfrowymi i literowymi:

a) AG – tereny zabudowy związanej z działalnością produkcyjno-usługową i gospodarczą, o której mowa w § 3 niniejszej uchwały, o uciążliwości ograniczonej do granic działki, do której podmiot prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, z możliwością:

- remontów, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków,
 - lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i gospodarczych, wraz z niezbędnymi dla ich obsługi drogami, dojazdami, miejscami postojowymi samochodów i dojazdami wewnętrznymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,
- z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego dla zarządcy lub właściciela wyżej wymienionych obiektów, z warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości wynikające z usytuowania w terenie AG,
- z wykluczeniem wprowadzania nieczyszczonych ścieków do ziemi i ich rolniczego wykorzystania; wykluczenie to nie dotyczy ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego oczyszczanych w gruncie przy zachowaniu przepisów szczególnych.

b) U – tereny przeznaczone dla istniejących obiektów i terenów oraz realizacji nowych obiektów nieuciążliwych usług związanych z obsługą ludności, jak UK – kultu religijnego, UH – handlu komercyjnego i inne, nie stanowiące realizacji celów publicznych wraz z drogami wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postojowymi samochodów, zielenią urządzoną i izolacyjną, gdzie utrzymuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie z możliwością modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków oraz ustala się budowę nowych obiektów,

c) UKD – tereny bazy usług transportowych, obsługi komunikacji, w tym stacje obsługi samochodów, stacje paliw, urządzenia obsługi podróżnych, gastronomia, usługi handlu, miejsca noclegowe, mieszkanie właściciela.

§ 12. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dostosowanie planowanego zagospodarowania oraz zabudowy do cech krajobrazu lokalnego poprzez:

- a) nawiązanie form nowoprojektowanych i modernizowanych budynków do gabarytów budynków istniejących,
- b) kontynuację dominujących linii zabudowy wzdłuż ulic, według ustaleń szczegółowych.

2) w obszarach wsi przeznaczonych do sytuowania

zabudowy: a) dopuszcza się w szczególnych przypadkach:

- lokalizowanie budynków i budowli w odległości 1,50 m od granicy działki lub w granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, gdy szerokość działki jest mniejsza niż minimalna szerokość działki ustalona dla terenów danej funkcji;
- rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od tej granicy do parametrów ustalonych planem.

b) ustala się wysokość nowej zabudowy maksymalnie do 11 m nad poziom terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

c) kolory elewacji jasne, neutralne, niejaskrawe,

d) ustala się geometrię dachu geometrię dachu:

- dla obiektów o znacznych rozpiętościach, jak np. hale sportowe, przemysłowe i magazynowe geometrii dachów nie ustala się,
- dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwu-, czterospadałowe, naczółkowe, z preferencją dachów dwuspadowych, o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
- dachy obiektów niemieszkalnych symetryczne o nachyleniu połaci od 15° do 40°;

e) dla budynków istniejących podlegających modernizacji obowiązują ustalenia ust. 2 pkt 4 lit. a, b, c;

f) we wszystkich budynkach możliwość realizacji użytkowych piwnic, których część nadziemna wliczana jest do wysokości budynków.

3) zasady realizacji ogrodzeń:

- a) nakazuje się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek w miejscu sytuowania wjazdu bramnego, parkingu, zieleni ozdobnej, przejścia dla pieszych – minimum 3 m w rzucie poziomym od linii rozgraniczającej,
- b) nakazuje się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5,0 x 5,0 m na skrzyżowaniach dróg lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
- c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z pełnych prefabrykowanych elementów betonowych w ogrodzeniach frontowych działek, z wyjątkiem terenów zabudowy położonych w zasięgu potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu wzdłuż drogi krajowej Nr 72 – wsi Głuchów, gdzie odcinkowo dopuszcza się ogrodzenia pełne nie wyższe niż 1,7 m nad poziom terenu, z otworami w podmurówce umożliwiającymi migrację drobnych zwierząt, o przekroju 15 x 15 cm w odstępach co około 10 m,
- d) na działkach przylegających do drogi krajowej nr 72 nakazuje się ponadto stosowanie zieleni izolacyjnej w postaci pasa zieleni wysokiej i niskiej o szerokości minimalnej 5,0 m na terenie działek inwestycyjnych, wzdłuż linii rozgraniczającej drogi,
- e) w miejscach gdzie ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ogrodzenia od strony dróg nie powinny być wyższe niż 1,3 m nad poziom terenu i realizowane w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
- f) linie ogrodzeń powinny być oddalone co najmniej o 1,5 m w rzucie poziomym od krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
- g) ustala się ogrodzenia drewniane, z siatki metalowej w ramach z kątowników lub z prętów metalowych w kolorach białym, czarnym lub brązowym.

§ 13. 1. Ochrona zasobów przyrodniczych terenów przez :

- 1) zakaz lokalizacji w obszarach zabudowy wsi inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii:
- 2) wymóg stosowania zasad ochrony powierzchni ziemi, przez:
 - a) wykorzystanie mas ziemnych z budowy do celów rekultywacji, niwelacji terenu lub jego nowego ukształtowania,
 - b) rozlokowanie urodzajnej warstwy wierzchniej gleby, zdjętej w trakcie budowy w miejscach, z których została zdjęta lub w obrębie terenów zieleni;
- 3) zakaz wykorzystywania terenów otwartych łąk i pastwisk na cele gospodarcze lub składowisk, w tym zakaz wwozu odpadów budowlanych lub ziemi z wykopów;
- 4) wymóg działań na rzecz rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i pozostałości wysypisk odpadów stałych i ich rekultywacji w kierunku rolnym lub leśnym;
- 5) wymóg działań na rzecz rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i pozostałości wysypisk odpadów stałych i ich rekultywacji w kierunku rolnym lub leśnym:
 - a) w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji oraz w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu,
 - b) dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy nieuciążliwych usług (U), bazy usług transportowych (UKD) oraz działalności produkcyjno-gospodarczej (AG). które zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska zakwalifikowano do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) hałas i wibracje, promieniowanie , zanieczyszczanie powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych przekraczające dopuszczalne poziomy, nie mogą sięgać poza granice działki, na której są wytwarzane.

2. Utrzymanie drożności cieków wodnych z zakazem samowolnych przekształceń rowów i urządzeń melioracji wodnych, w tym:

- 1) w obszarach zmeliorowanych nakazuje się zgodnie z uzgodnieniami z zarządzającym siecią wprowadzenie wszelkiej zabudowy i zagospodarowanie terenów oraz przebudowy sieci drenarskich;

2) zachowanie ciągłości rowów i sieci drenarskich, w tym zwłaszcza przy realizacji dróg i sieci infrastruktury inżynierskiej.

3. ochrona krajobrazu kulturowego gminy przez:

1) utrzymanie skali i form zabudowy

2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz pojedynczych drzew; ograniczona wycinka drzew i krzewów wyłącznie w celu sytuowania nowo powstającej zabudowy kubaturowej i jej najbliższego otoczenia.

§ 14. 1. Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) w obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziałów nieruchomości w trybie ustawy;

2) ustala się możliwość scalania i podziału na działki budowlane w trybie indywidualnym, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących warunków:

a) zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami planu,

b) wydzielenia działki w drugiej linii zabudowy wraz z wydzieleniem dojazdu spełniającego w/w wymogi oraz zapewniającego możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia terenu,

c) nakazu ukształtowania projektowanych działek i wydzielenia ich powierzchni, żeby umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,

d) w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,

e) przestrzegania minimalnych powierzchni działek mieszkaniowych dla zabudowy jednorodzinnej 1000m², na terenach U i AG 800 m²; w pozostałych przypadkach na terenach usług transportowych UKD 1500 m².

3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż wymieniona w ust. 2 wyłącznie dla:

a) powiększenia działki sąsiedniej,

b) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. W odniesieniu do terenu we wsi Celigów przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, oznaczonego symbolem AG w planie ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej,

2) przeznaczenie dopuszczone:

a) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie, w tym LPG, stacja paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą, b) gastronomia, punkt handlowy i inne nieuciążliwe usługi,

c) drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

a) realizacja zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami określonymi w § 11,

b) usytuowanie w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 12, c)

forma i gabaryty budynków zgodnie z ustaleniami § 12,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 5,0 m od planowanej linii rozgraniczającej drogi KDZ,

- e) minimalna powierzchnia działki 800 m², z wyjątkiem działek podzielonych przed wejściem w życie tego planu,
 - f) powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami maksymalnie 70% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 30% powierzchni działki;
- 4) dostępność komunikacyjną ustala się:
- a) dla terenów AG, poprzez zjazdy z drogi zbiorczej KDZ przylegającej od strony zachodniej do terenu,
 - b) poprzez drogi wewnętrzne po terenach własnych;
- 5) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wschodni fragment terenu w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia dla strefy ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z § 8 ust.1 i 2,
 - b) pozostały obszar terenu AG leży w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zgodnie z § 8 ust. 3.

§ 16. 1. W odniesieniu do terenu we wsi Głuchów przedstawionego na załączniku graficznym nr 2, oznaczonego symbolem UKD w planie ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) tereny usług transportowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) składy, magazyny,
 - b) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie, w tym m.in. LPG, stacja paliw, gastronomia, punkt handlowy i inne,
 - c) drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- a) realizacja zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami określonymi w § 11 oraz § 12,
 - b) usytuowanie w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 12,
 - c) forma i gabaryty budynków zgodnie z ustaleniami § 12,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDG,
 - e) powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi dojazdami i dojazdami maksymalnie 90% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 10% powierzchni działki,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego nie więcej niż 30,0m;
- 4) dostępność komunikacyjną ustala się dla terenów UKD poprzez zjazd z drogi głównej KDG przylegającej od strony południowej do terenu.

§ 17. 1. Dla terenu we wsi Głuchów przedstawionego na załączniku graficznym nr 3, stanowiącym załącznik do uchwały, oznaczonego symbolem U w planie ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, w tym m.in. obsługa transportu, LPG, stacja paliw, gastronomia, punkt handlowy i inne usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
- a) składy, magazyny,
 - b) drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- a) realizacja zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami określonymi w § 11,
 - b) usytuowanie w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 12,
 - c) forma i gabaryty budynków zgodnie z ustaleniami § 12,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDG,
 - e) powierzchnia zabudowy wraz z utwardzonymi powierzchniami dojeżdż i dojazdów maksymalnie 70% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 30% powierzchni działki;
- 4) dostępność komunikacyjną ustala się dla terenów U poprzez zjazd z drogi głównej KDG przylegającej od strony południowej do terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 18. 1. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami U, AG,
- 2) 0,01 % dla terenu oznaczonego symbolem UKD.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Wójtowi Gminy Głuchów

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

Przewodniczący Rady Gminy
Głuchów

Stanisław Bartkiewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/46/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 sierpnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

mapa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/46/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 sierpnia 2011 r.
Zalacznik2.jpg

mapa

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/46/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 sierpnia 2011 r.
Zalacznik3.jpg

mapa

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu finansowania

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Wójta Gminy art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

Podstawy prawne:

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, późn. zm.)
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.)

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Gminy Głuchów oraz zasady ich finansowania. Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów.

Zmiana planu nie powoduje konieczności finansowania inwestycji infrastruktury technicznej.

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określa ustawa o finansach publicznych. Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4. Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury. Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy. Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków) Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich. Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

Nie przewiduje się poniesienia żadnych kosztów w związku z realizacją zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych zakłada, że obszar objęty planem wyposażony jest w istniejącą część wodociągową i nie przewiduje się poniesienia z tego tytułu żadnych nakładów, oprócz bieżącej eksploatacji.