

UCHWAŁA NR XXIV/152/2013
RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów

Na podstawie 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, (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 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz.679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz.1281; z 2012 r. poz. 567; z 2013 r. poz.153) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21) oraz – w wykonaniu uchwały nr XVII/110/2012 Rady Gminy Głuchów z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Białynin Krasówka, Rada Gminy Głuchów - stwierdzając, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Białynin Krasówka nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów - uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Białynin Krasówka w granicach obszaru objętego zmianą planu zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 do 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 podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno dominować na danym terenie i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie określone jako dopuszczalne;

- 6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i nie kolidujący z nim, którego udział w zagospodarowaniu terenu jest dopuszczalny na warunkach określonych w ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą części nadziemnych i podziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenia, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że spełniają one przepisy odrębne ich dotyczące;
- 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także te z przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych), w stosunku do których obowiązek sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko nie został stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych dotyczących udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie. 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 zanieczyszczeń 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. Realizacja przedsięwzięcia nie może także powodować w sposób trwały nadmiernej eksploatacji (w tym przekroczenia nośności docelowych nawierzchni terenu) terenów użyteczności publicznej, zwłaszcza dróg. Przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Białynin Krasówka w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

§ 4. 1. W miejscowym planie 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 ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
 - b) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabarytów obiektów;
 - c) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów 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 terenów;
- 7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z uwagi na nie występowanie problematyki w obszarze objętym zmianą planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej związana ze stanowiskiem archeologicznym.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia (funkcji) poszczególnych terenów w obszarze objętym planem.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania i użytkowania istniejącej zabudowy, w tym jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W terenach tych dopuszcza się realizację nieuciążliwych przedsięwzięć, w tym usług w postaci budynków użyteczności publicznej, a w szczególności budynków usługowych działających w sferze usług bytowych obsługi mieszkańców (o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych nie przekraczającej 200 m²) i usług społecznych. W terenach tych ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażami, związanymi z gospodarstwem domowym, dopuszczonymi planem usługami oraz użytkowaniem działki, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz zielenią urządzoną.

2. Tereny komunikacji kołowej (oznaczone symbolem "KDD") – przeznaczone do realizacji ustalonej planem drogi (ulicy) publicznej gminnej klasy D, w obrębie pasa drogowego (ulicznego) zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku zastosowania procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w przepisach odrębnych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego:
 - a) działkom budowlanym powstałym w wyniku scalenia i podziału działki nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej w sposób ustalony zmianą planu;
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenach oznaczonych symbolem MN nie powinna być mniejsza niż 18,0 m.;
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolem MN nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.;

- d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi planem usługami w terenach oznaczonych symbolem MN nie powinna być mniejsza niż 18,0 m.;
- e) przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30° ;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz mieszkaniową jednorodziną z dopuszczonymi planem usługami w terenach oznaczonych symbolem MN – 900 m^2 ; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20 %;
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 600 m^2 ; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20 %;
- h) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić minimum – 5,0 m. Minimalna szerokość działek wydzielanych działek w celu realizacji ścieżek rowerowych, dojazdów i dojść pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych dotyczących – odpowiednio- ścieżek rowerowych, dróg pożarowych i chodników.

§ 8. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przy podziale nieruchomości:

- 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) warunek zawarty w paragrafie 8. ust. 1 nie stosuje się do sytuacji podziału nieruchomości w celu poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenach oznaczonych symbolem MN nie powinna być mniejsza niż 18,0 m;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolem MN nie powinna być mniejsza niż 12,0 m;
- 5) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi planem usługami w terenach oznaczonych symbolem MN nie powinna być mniejsza niż 18,0 m;
- 6) przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30° ;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz mieszkaniową jednorodziną z dopuszczonymi planem usługami w terenach oznaczonych symbolem MN – 900 m^2 ; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20 %.
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą – 600 m^2 ; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20 %.
- 9) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić minimum – 5,0 m. Minimalna szerokość działek wydzielanych działek w celu realizacji ścieżek rowerowych, dojazdów i dojść pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych dotyczących – odpowiednio- ścieżek rowerowych, dróg pożarowych i chodników.

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

- 1) ustala się zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę gminną a także poprzez drogi (ulice) ustalone planem jako drogi (ulice) publiczne (gminne) lub dopuszczone planem drogi (ulice) wewnętrzne. W sytuacjach braku technicznej możliwości wykorzystania istniejących dróg lub wydzielenie dróg wewnętrznych dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i dojść pieszych (chodników) z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dróg pożarowych;
- 3) ustala się, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonych zmianą planu wskaźników miejsc postojowych oraz procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów i działek;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów osobowych w ilości minimum 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 5) ustala się wskaźnik – 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 czasowe miejsca postojowe na jeden obiekt lub lokal użytkowy w dopuszczonych zmianą planu nieuciążliwych przedsięwzięciach, przy zachowaniu przepisów odrębnych, innych ustaleń planu a także wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek;
- 6) ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych. Dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w pasie drogowym dróg publicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego po jego rozbudowie albo – z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami planu;
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków w Głuchowie, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg par. 10 ust. 2;
 - c) odprowadzenie wód opadowych 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;
 - d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci, w tym ewentualnej realizacji urządzeń stacji trafo w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - e) 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;
 - f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) zaopatrzenie 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 na potrzeby zaopatrzenia w ciepło nieruchomości, na której są one zlokalizowane, jak kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła;
 - h) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;

- 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 na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez zarządcę sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zapewnieniu ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz realizacji przebudowy zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi;
- j) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

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

- 1) do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych; alternatywnie – do przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów

o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią;
- 2) przeznaczenie dopuszczane – nieuciążliwe przedsięwzięcia, w tym usługi bytowe lub społeczne.
- 3) dojazd – istniejącą drogą (ulicą) publiczną gminną, projektowanymi drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 01 KDD i 02 KDD lub ustalonymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych na froncie działki; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej $\frac{3}{4}$ ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
 - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczane planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - d) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - e) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku zmiany planu) wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzająco wobec przewidywanych robót;

- f) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku zmiany planu) wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego;
 - g) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż $2,0 \text{ m}^2$, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 11,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych oraz pozostałych – 5,0 m;
 - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 25 %;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 50 %;
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci $-25^\circ - 45^\circ$ oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych oraz pozostałych – dachów jedno-, dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci $5^\circ - 30^\circ$;
 - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki;
 - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 11 pkt 4a),
 - i) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych przedsięwzięć, w tym usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – jako wbudowanych w budynek mieszkalny, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, z zachowaniem przepisów odrębnych i gabarytów obiektu – jak budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz określonych w par. 11 pkt 5e) wskaźników intensywności zabudowy.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2 MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią;
- 2) przeznaczenie dopuszczane – nieuciążliwe przedsięwzięcia, w tym usługi bytowe lub społeczne;
- 3) dojazd – istniejącą drogą (ulicą) publiczną gminną, projektowanymi drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami 01 KDD i 02 KDD lub ustalonymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych na froncie działki; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej $\frac{3}{4}$ ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
 - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) przedsięwzięcia ustalone lub dopuszczane planem nie mogą oddziaływać poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
 - d) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;

- e) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż $2,0 \text{ m}^2$, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji;
- f) w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN wraz ze stacją trafo ustala się zakaz lokalizowania obiektów na pobyt ludzi; w przypadku likwidacji lub przebudowy linii poprzez jej skablowanie powyższy zakaz przestaje obowiązywać.
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy (w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 11,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych oraz pozostałych – 5,0 m;
 - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 25 %;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 60 %;
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych 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 oraz pozostałych – dachów jedno-, dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 5° -30° ;
 - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki;
 - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 12 pkt 4 a),
 - i) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych przedsięwzięć, w tym usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na działce - jako wbudowanych w budynek mieszkalny, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, z zachowaniem odrębnych i gabarytów obiektu – jak budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz określonych w par. 12 pkt 5e) wskaźników intensywności zabudowy.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01 KDD plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna gminna klasy D stanowiąca poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej gminnej, zakończona placem do zawracania;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających – 6,0 m – jak na rysunku zmiany planu;
- 4) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - b) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku zmiany planu) wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego;

- c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż $2,0 \text{ m}^2$, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
- a) zakaz zabudowy budynkami.
- § 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02 KDD plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna gminna klasy D;
 - 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających – 10,0 m – jak na rysunku zmiany planu.
 - 4) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
 - b) realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej specjalnym symbolem na rysunku zmiany planu) wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego;
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż $2,0 \text{ m}^2$, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
- a) zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: 1 MN i 2 MN – 10%, dla pozostałych terenów – 5 %.

§ 16. Uchyła się uchwałę nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów Głuchowie z dnia 30 października 2007 r. w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głuchów.

§ 18. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Głuchów.

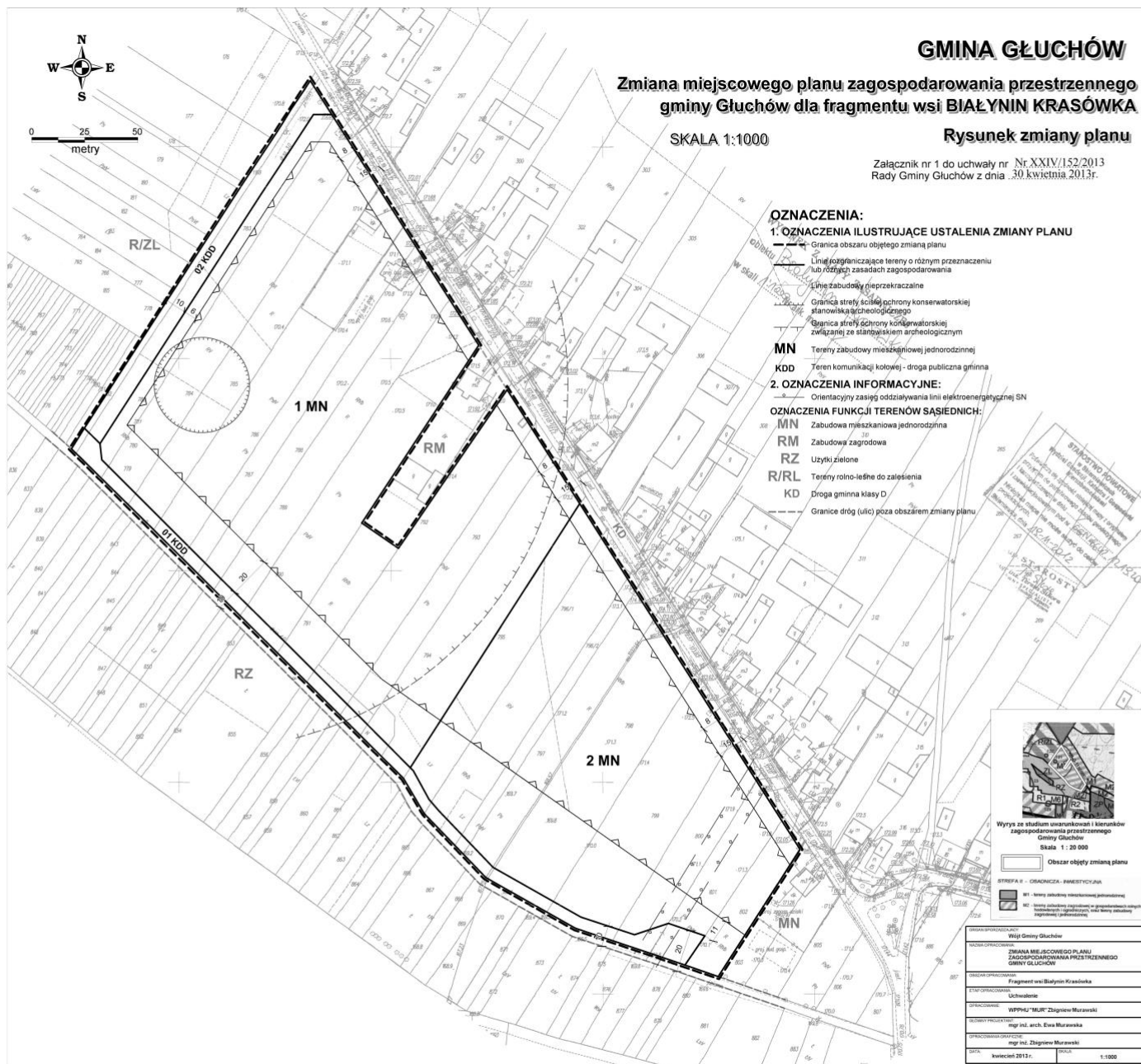
Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Bartkowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/152/2013

Rady Gminy Głuchów

z dnia 30 kwietnia 2013 r.



GMINA GŁUCHÓW

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi BIAŁYNIN KRASÓWKA

A 1:1000

Rysunek zmiany planu

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/256/2013
Rady Gminy Głuchów z dnia 30 kwietnia 2013 r.

OZNACZENIA:

1. OZNACZENIA ILUSTRUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie zabudowy nieprzekraczalne
- Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym

MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDD Teren komunikacji kołowej - droga publiczna gminna

2. OZNACZENIA INFORMACYJNE:

— Orientacyjny zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznej SN

OZNACZENIA FUNKCJI TERENÓW SĄSIEDNICH:

MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

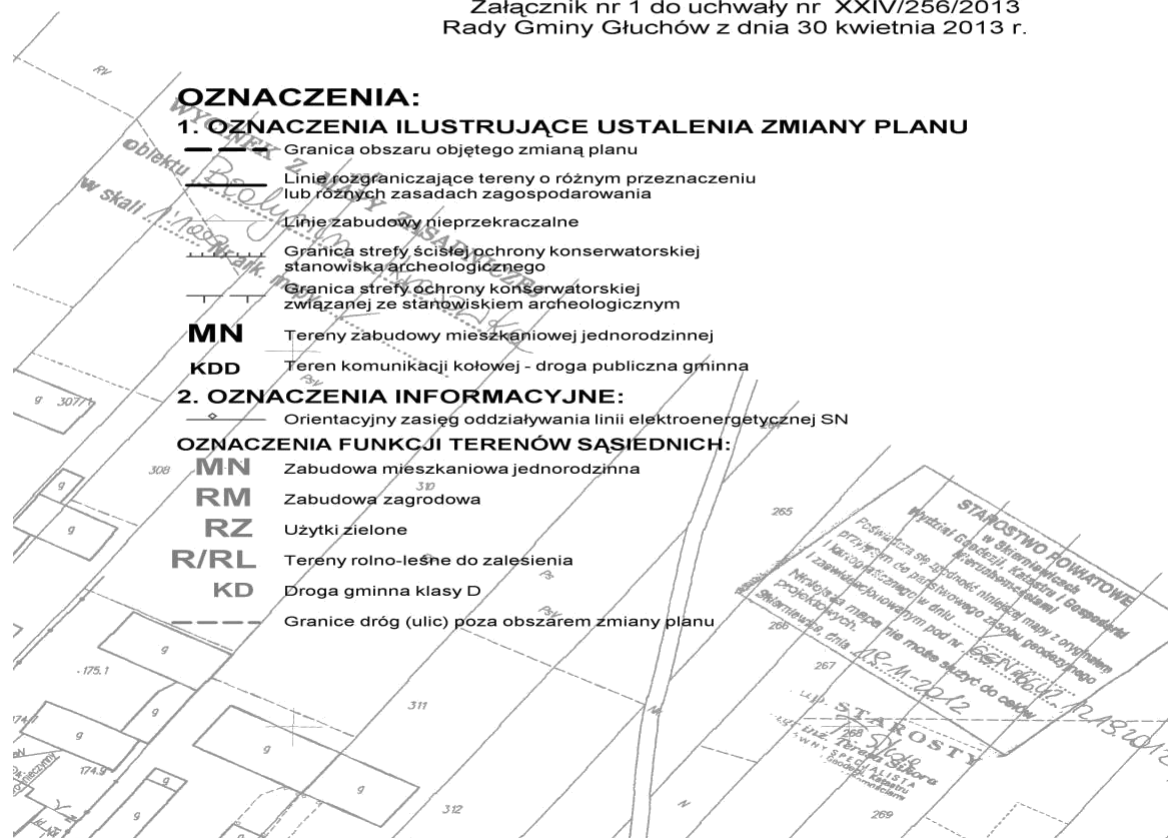
RM Zabudowa zagrodowa

RZ Użytki zielone

R/RL Tereny rolno-leśne do zalesienia

KD Droga gminna klasy D

--- Granice dróg (ulic) poza obszarem zmiany planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/152/2013

Rady Gminy Głuchów

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Białynin Krasówka został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 15 lutego 2013 r. do 15 marca 2013 r. W dniu 22 lutego 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, tj. w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Białynin Krasówka zostaną wyznaczone tereny na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych przedsięwzięć wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami pieszymi oraz miejscami postoju dla pojazdów a także zielenią towarzyszącą.

Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej);
- gospodarka odpadami komunalnymi.

2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych

z przystosowaniem terenu użytków rolnych do zabudowy. Z uwagi na to, że teren objęty zmianą planu przylega istniejącej drogi publicznej (gminnej), wzdłuż której przebiegają sieci uzbrojenia terenu – realizacja sieci wodociągowej przebiegać będzie w postaci rozbudowy istniejącego wodociągu gminnego w projektowanych drogach/ulicach oraz – w miarę potrzeb – w pozostałym obszarze objętym zmianą planu. Sieć wodociągowa działać będzie w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę mieszkańców wsi Białynin Krasówka, które dla potrzeb zmiany planu nie muszą być rozbudowywane.

3. Plan ustala alternatywne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując jako docelowe – sieci kanalizacyjne, a także – tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków albo – odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na przewidywane odprowadzenie wód opadowych do środowiska w oparciu o rozwiązania lokalne, zgodnie z przepisami Prawa Wodnego, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska.

4. W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się realizację dróg publicznych gminnych o przekroju ulicznym, stanowiących poszerzenia istniejących dróg powszechnego korzystania.

5. W związku z realizacją zagospodarowania terenu i zabudową powstanie docelowo potrzeba realizacji sieci oświetlenia ulicznego w pasie dróg/ulic gminnych.

6. Gospodarka odpadami uregulowana będzie w oparciu o stosowne przepisy odrębne – tj. ustawę o odpadach.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 9 pkt 7) uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów.

8. Wskazane, aby budowa ww. systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą planu umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych, w szczególności w programie i koncepcji kanalizowania gminy Głuchów. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.