



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 22 czerwca 2017 r.

Poz. 2958

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Siwińska

Data: 2017-06-22 11:31:11



UCHWAŁA NR XXV/150/2017 RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 30 maja 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Białynin Krasówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, ze zm. poz. 1579, 1948) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm. poz. 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730) oraz – w wykonaniu uchwały nr XVII/100/2016 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Białynin Krasówka, Rada Gminy Głuchów – stwierdzając, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu 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 fragmentów obrębu wsi **Białynin Krasówka** w granicach obszarów objętych zmianą planu zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunkach zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będące załącznikami Nr 1.1 – 1.2 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. Ilekcioć 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 1:2000, stanowiący – odpowiednio – załącznik nr 1.1 lub 1.2 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 – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno dominować na danym terenie, z którym nie mogą kolidować dopuszczenia określone zmianą planu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą 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;
- 7) nieuciążliwych przedsięwzięciach – 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. 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 lokalizowane i poza nim – obowiązujących norm w zakresie stanu środowiska. Przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe;
- 8) 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 fragmentów 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 nieprzekraczalnej;
- 3) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, 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 w stosunku do powierzchni działki budowlanej, 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 związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany 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) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu.

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 zagrodowej** (oznaczone symbolem „RM”) – przeznaczone do zagospodarowania na cele rolniczej działalności gospodarczej w rodzinnym gospodarstwie rolnym w postaci zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych) wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi, gospodarczymi i inwentarskimi związanymi z gospodarstwem rolnym, gospodarstwem domowym oraz użytkowaniem działki, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami pieszymi (chodnikami) oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – towarzyszącą zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i rolniczym przeznaczeniem terenu. Dopuszcza się realizację nieuciążliwych przedsięwzięć związanych z agroturystyką i obsługą rolnictwa lub leśnictwa w sposób zgodny z innymi ustaleniami zmiany planu oraz przepisami odrębnymi.

2. **Tereny komunikacji kołowej** (oznaczone symbolami: "KDD" i „KDW”) – przeznaczone do realizacji ustalonej planem drogi (ulicy) publicznej w obrębie pasa drogowego zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi: drogi/ulicy gminnej klasy D lub poszerzenia istniejących dróg publicznych klasy D (tereny oznaczone symbolem KDD) oraz tereny dróg wewnętrznych ustalonych planem (tereny oznaczone symbolem KDW).

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

1. Nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

2. W przypadku 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:

- 1) działkom budowlanym powstałym w wyniku scalenia i podziału działki nieruchomości należy zapewnić dostęp do drogi publicznej w sposób ustalony zmianą planu;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych 18,0 m;
- 3) przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30° ;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m^2 ;

- 5) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić minimum – 6,0 m. Minimalna szerokość działek wydzielanych działek w celu realizacji ścieżek rowerowych, dojazdów i dojeżdżających pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych dotyczących – odpowiednio- ścieżek rowerowych, dróg pożarowych i chodników.

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

1. Ustala się zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez istniejące drogi publiczne, ustalone lub dopuszczone planem (patrz § 8 ust.2 niniejszej uchwały) drogi wewnętrzne. W sytuacjach braku technicznej możliwości zapewnienia dostępu bezpośrednio z drogi publicznej lub wewnętrznej dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i dojeżdżających pieszych (chodników) w terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych i pożarowych, z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników miejsc postojowych oraz wskaźnika dot. procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów osobowych w ilości minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.

5. Ustala się wskaźnik – 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych planem przedsięwzięć w postaci agroturystyki, obsługą rolnictwa lub leśnictwa, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden obiekt, przy zachowaniu przepisów odrębnych, innych ustaleń planu oraz wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek.

6. Ustala się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z zachowaniem minimalnych wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów w pasie drogowym dróg/ulic publicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego albo – z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg § 9 ust. 2; dopuszcza się lokalne rozwiązania w sprawie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków;
- 3) 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;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym; unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) postępowanie z odchodami zwierzęcymi – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 wykorzystanie odnawial-

nych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kV, jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła;

- 8) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 9) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez zarządcę sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zapewnieniu ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz realizacji przebudowy zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach komunikacji lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu komunikacji a linią zabudowy; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz w sposób nie powodujących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 9. 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 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

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu nr 1.1 symbolem: **1.1 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym zabudową inwentarską dla mniej niż 210 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej oraz zielenią;
- 2) dojazd – dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi w ramach gruntów gospodarstwa rolnego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w sposób następujący:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) ograniczenie presji rolniczej poprzez ograniczenie odpływu biogenów z terenów rolniczych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, 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 nr 1.1 zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków i budowli w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych dotyczących wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych i terenów, w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 11,0 m, budynków inwentarskich i gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 8,0 m, zaś budynków garażowych – 5,0 m,

- c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 40%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- e) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
- f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° – 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach inwentarskich, garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
- g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30% czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2 .

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1.2 zmiany planu symbolem: **1.2 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym zabudową inwentarską dla mniej niż 40 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej oraz zielenią;
- 2) dojazd – drogą publiczną oznaczoną symbolem 0.2 KDD oraz ustaloną planem drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 0.4 KDW, a także dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w sposób następujący:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) ograniczenie presji rolniczej poprzez ograniczenie odpływu biogenów z terenów rolniczych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, 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 nr 1.2 zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków i budowli w odległości 1,5 m od granicy działki, zaś budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych dotyczących wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych i terenów, w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 11,0 m, budynków inwentarskich i gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 8,0 m, zaś budynków garażowych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 35%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - e) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° – 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach inwentarskich, garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
 - g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30% czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% ich powierzchni,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1.2 zmiany planu symbolem: **1.3 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym zabudową inwentarską dla mniej niż 40 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej oraz zielenią;
- 2) dojazd – drogami publicznymi oznaczonymi symbolami: 0.1 KDD, 0.2 KDD i 0.3 KDD oraz ustaloną planem drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 0.4 KDW a także dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w sposób następujący:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) ograniczenie presji rolniczej poprzez ograniczenie odpływu biogenów z terenów rolniczych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, 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 i budowli w odległości 1,5 m od granicy działki, zaś budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych dotyczących wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych i terenów, w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i budowli usytuowanych bezpośrednio w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych i terenów, w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
 - c) istniejąca zabudowa usytuowana poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy – do zachowania, z możliwością przebudowy i nadbudowy; przy czym rozbudowa tej zabudowy możliwa jest z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej zmianą planu,
 - d) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 11,0 m, budynków inwentarskich i gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 8,0 m, zaś budynków garażowych – 5,0 m,
 - e) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 35%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - g) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - h) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25°-45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach inwentarskich, garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5 – 30°,
 - i) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30% czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1.2 zmiany planu symbolem **0.1 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – poszerzenie istniejącej drogi (ulicy) publicznej klasy D o pas terenu szerokości 4,0 m (jak na rysunku nr 1.2 zmiany planu);
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidującą z przeznaczeniem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:

a) ewentualna przebudowa urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalaniem;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:

a) zakaz zabudowy budynkami.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu nr 1.2 symbolami: **0.2 KDD** i **0.3 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – poszerzenie istniejącej drogi (ulicy) publicznej klasy D o pas terenu szerokości 2,0 m. (jak na rysunku nr 1.2 zmiany planu);

2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:

a) ewentualna przebudowa urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalaniem;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:

a) zakaz zabudowy budynkami.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1.2 zmiany planu symbolem **0.4 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej – istniejąca droga wewnętrzna wraz z poszerzeniem o pas terenu szerokości 2,0 m. (jak na rysunku nr 1.2 zmiany planu);

2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:

a) ewentualna przebudowa urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalaniem;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:

a) zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 17. Uchyła się uchwałę nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 r. wraz z późniejszą zmianą uchwaloną uchwałą nr XII/63/2015 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 grudnia 2015 r. w granicach obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

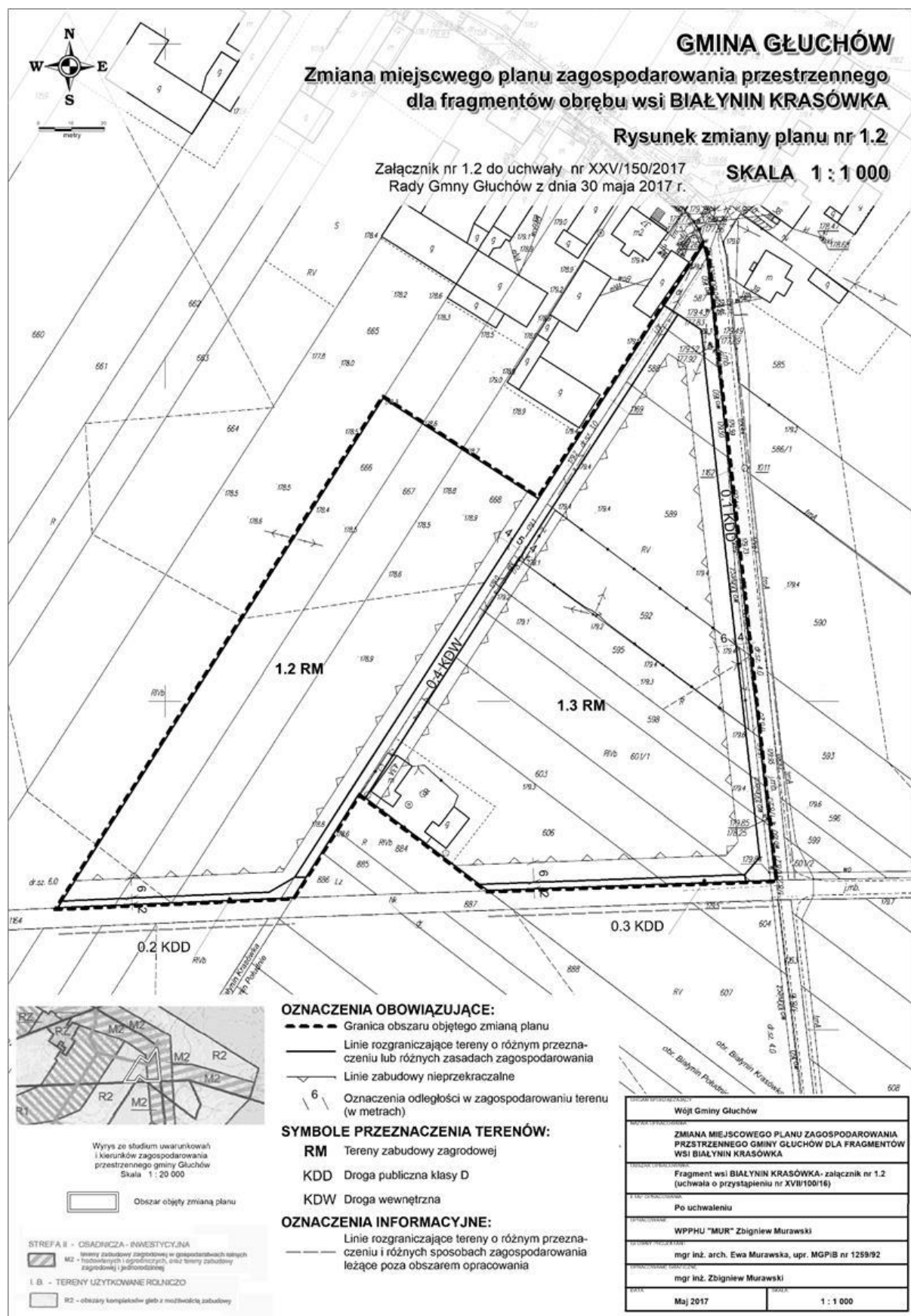
Stanisław Bartkowicz

Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr XXV/150/2017
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 maja 2017 r.

rysunek



Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr XXV/150/2017
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 maja 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/150/2017
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Białynin Krasówka został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 13 marca 2017 r. do 10 kwietnia 2017 r. W dniu 21 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu – w okresie wyłożenia oraz w okresie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 25 kwietnia 2017 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/150/2017
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 maja 2017 r.

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 fragmentów obrębu wsi Białynin Krasówka* zostaną wyznaczone tereny na cele zabudowy zagrodowej oraz komunikacji (poszerzenie dróg gminnych i droga wewnętrzna wykorzystująca istniejący dojazd) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz dojazdami i dojściami pieszymi.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 446 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).

2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów. Z uwagi na to, że tereny objęte zmianą planu znajdują się w pobliżu zainwestowanego obszaru wsi Białynin Krasówka – możliwa jest rozbudowa istniejących sieci wodociągowych. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

3. Zmiana planu ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na projektowane sieci kanalizacji sanitarnej jako rozwiązanie docelowe, a tymczasowo, tj. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych. Dopuszcza się także lokalne rozwiązania w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na możliwość wykorzystania naturalnej retencji terenu – zgodne z przepisami Prawa Wodnego.

4. W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się poszerzenie odcinka drogi publicznej (gminnej) do klasy D.

5. W związku z realizacją zagospodarowania terenu drogi publicznej przewiduje się rozbudowę istniejącego sieci oświetlenia ulicznego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 8 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów i wieś Białynin Krasówka.

7. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. 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.