



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 30 października 2019 r.

Poz. 5822

Elektronicznie podpisany przez:
Mariusz Kościółek
Data: 30.10.2019 14:34:38



UCHWAŁA NR XIII/69/19 RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 9 października 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) i 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) oraz – w wykonaniu uchwały nr XXXVII/233/18 Rady Gminy Głuchów z dnia 12 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Michowice, Rada Gminy Głuchów – stwierdzając, że niniejsza zmiana planu zagospodarowania przestrzennego 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 obrębu **Michowice** w granicach obszaru objętego zmianą planu oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Michowice, 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, stanowiącą 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 obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć określony w zmianie planu rodzaj funkcji obiektów budowlanych oraz sposobu użytkowania obiektów i terenu na działce budowlanej objętej zmianą planu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą części nadziemnych i podziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że spełniają one przepisy odrębne ich dotyczące;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

§ 4. 1. W niniejszej zmianie planu ustala się:

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie terenu;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbole (cyfrowe i literowe) przeznaczenia terenów;
- 5) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu.

2. Następujące oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny:

- 1) AGR – Tereny aktywności gospodarczej wchodzące w skład gospodarstw rolnych i służące wyłącznie produkcji rolniczej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu w obszarze objętym zmianą planu - **Tereny rolne - zabudowy zagrodowej oraz aktywności gospodarczej służące produkcji rolniczej** (oznaczone symbolem

"RM/AGR") z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wraz z niezbędną zabudową, obiektami magazynowymi i towarzyszącymi obiektami budowlanymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami pieszymi oraz miejscami do parkowania dla pojazdów a także – zielenią urządzoną (towarzyszącą i izolacyjną).

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

1. Ustala się zapewnienie dostępu obszaru objętego zmianą planu do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej (położonej poza obszarem zmiany planu) na nieruchomość a także poprzez zjazd z istniejącej drogi wewnętrznej (położonej poza obszarem zmiany planu) oraz dopuszczone planem dojazdy.

2. Ustala się realizację: dróg wewnętrznych w postaci ciągów pieszo-jezdnymi, dojazdów, dojeżdżających pieszych (chodników z zachowaniem przepisów odrębnych - w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych i pożarowych) z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się jako zasadę, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie nieruchomości, do którego właściciel ww. nieruchomości posiada tytuł prawny, przy zachowaniu ustalonego zmianą planu procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy zachowaniu przepisów wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek – 1 miejsce postojowe /4 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg minimalnych wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego, z dopuszczeniem własnego ujęcia wody, realizowanego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych, alternatywnie – do zakładowej oczyszczalni ścieków realizowanej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; odprowadzenie ścieków przemysłowych/technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – na własny teren, przy zachowaniu przepisów odrębnych (w szczególności Prawa Wodnego) dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie, ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytych stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
- 6) postępowanie z odpadami niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 7) postępowanie z odchodami zwierzęcymi (o ile powstaną) – poprzez ich utylizację w ramach nawożenia gruntów rolnych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, dopuszcza się zastosowanie paliw stałych (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw); ponadto dopuszcza się odnawialne źródła energii dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW, jak: pompy ciepła, kolektory fotowoltaiczne lub panele słoneczne jako źródła ciepła;
- 9) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez przepisy odrębne;
- 10) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 11) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych ustala się dla całego obszaru objętego zmianą planu - jako zasadę - przebudowę urządzeń melioracyjnych o ile kolidują z inwestycją, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie a także - zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki wodnej i ochrony wód;
- 12) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym zmianą planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1. RM/AGR** ustala się:

1. Przeznaczenie - tereny rolne - zabudowy zagrodowej oraz aktywności gospodarczej służące produkcji rolniczej, z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć oraz urządzeń oddziałujących negatywnie na zasoby i stan wód podziemnych w ramach GZWP podlegającego wysokiej ochronie (ONO);

2) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko winna być poprzedzona procedurą oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzoną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uwzględnieniem nakazu zachowania jakości środowiska, w tym poziomu hałasu - na granicy działki, do której Inwestor posiada tytuł prawny - odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich a także wymogu, iż wszelkie oddziaływania związane z realizacją inwestycji winny zamykać się w granicach terenu, do którego Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalny – 0,05, maksymalną – 0,8;
- 4) wskaźnik dotyczący powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – minimum 15 % powierzchni działki;
- 5) wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy w obrębie działki – maksimum – 60 % powierzchni działki;
- 6) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 15° - 35° ;
- 7) 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 20 % ich powierzchni.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 10. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 30%.

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

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

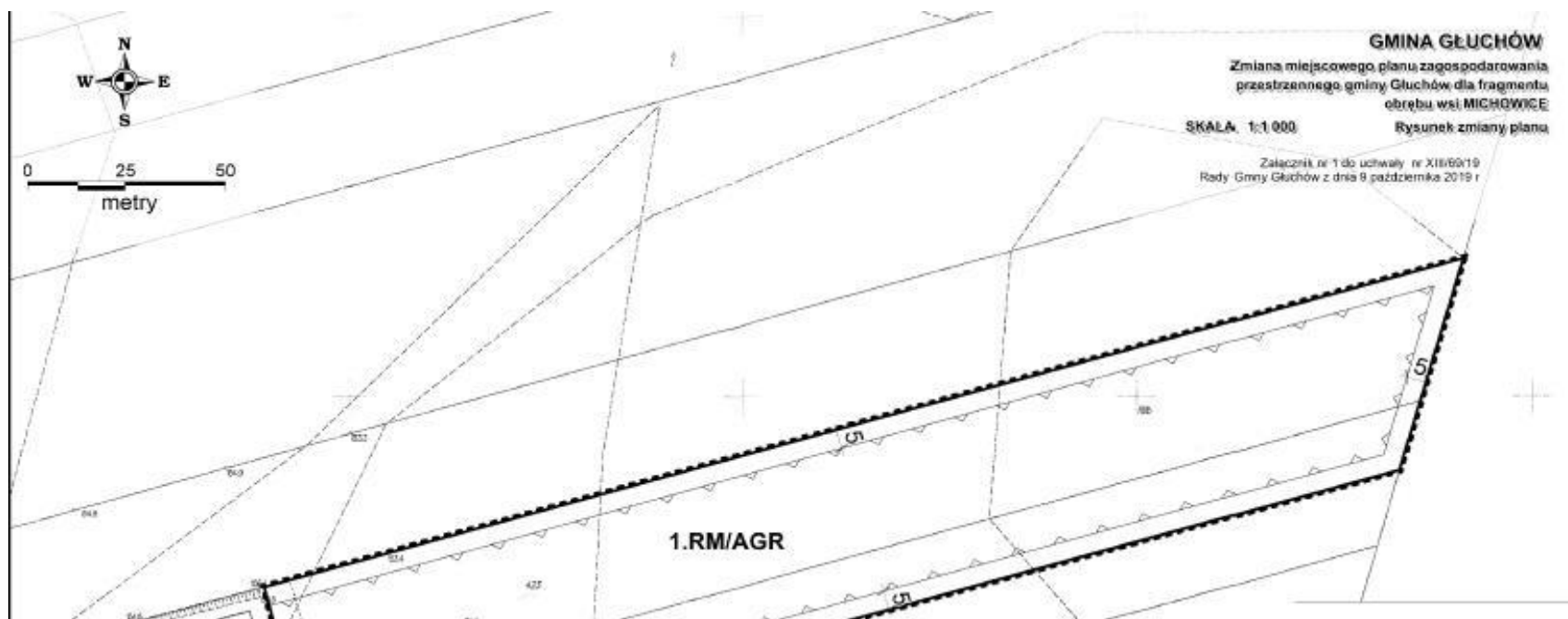
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

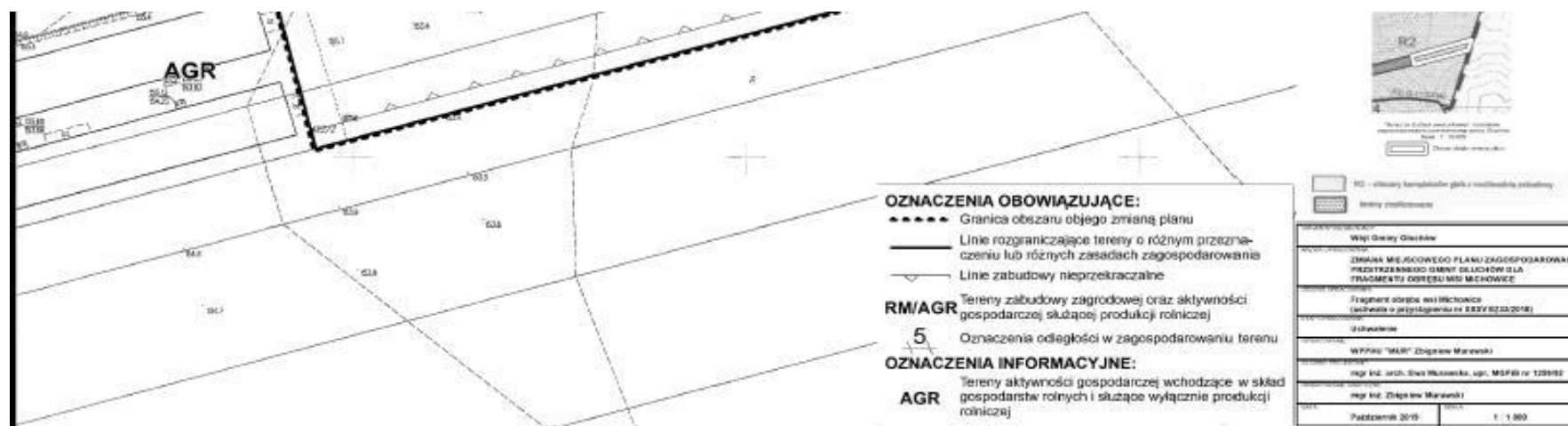
Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/69/19
Rady Gminy Głuchów
z dnia 9 października 2019 r.

Mapa





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/69/19
Rady Gminy Głuchów
z dnia 9 października 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Michowice został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 2 sierpnia 2019 r. do 31 sierpnia 2019 r. W dniu 19 sierpnia 2019 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 16 września 2019 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/69/19
Rady Gminy Głuchów
z dnia 9 października 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 obrębu wsi Michowice* zostanie wyznaczony teren na cele zabudowy zagrodowej oraz aktywności gospodarczej służącej produkcji rolnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz dojazdami i dojazdami pieszymi.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 terenu. Z uwagi na to, że teren objęty zmianą planu znajduje się w znacznej odległości od zwartej zabudowy wsi Michowice – nie jest obecnie uzasadniona rozbudowa istniejących sieci wodociągowych. Zaopatrzenie w wodę zapewnione będzie obecnie z wykorzystaniem rozwiązań lokalnych (zakładowych). Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę.

3. Zmiana planu ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na projektowane sieci kanalizacji sanitarnej jako rozwiązanie docelowe, związane z uruchomieniem oczyszczalni ścieków komunalnych w Michowicach a tymczasowo, tj. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych; alternatywnie – do zakładowej oczyszczalni ścieków realizowanej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; odprowadzenie ścieków przemysłowych/technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. 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. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 7 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu.

5. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk