

UCHWAŁA NR XX/126/20
RADY GMINY GŁUCHÓW
z dnia 25 maja 2020r.

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

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 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293) oraz – w wykonaniu uchwały nr X/60/2019 Rady Gminy Głuchów z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Prusy, 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 I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu **Prusy** 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 Prusy, 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 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;
 - 8) nieuciążliwych usług – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w zakresie usług (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przedsięwzięcia te (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej) nie mogą powodować ponad normatywnego oddziaływania, w szczególności – wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych - na granicy działki, do której Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny - odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich; przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe.

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) 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 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) 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 dotyczące terenów położonych poza obszarem zmiany planu mają charakter informacyjny:

- 1) KDW – istniejąca droga wewnętrzna.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu w obszarze objętym zmianą planu:

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe jednorodzinne, z zachowaniem innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych a także – do realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych. W terenie tym ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażowymi, związanymi z gospodarstwem domowym oraz użytkowaniem działki, miejscami postoju dla pojazdów oraz zielenią urządzoną. Dopuszcza się: nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny jedno-rodzinny w zakresie określonym przez przepisy odrębne, drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy, dojścia piesze (chodniki).

2. **Tereny rolne** (oznaczone symbolem „R”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności – tereny upraw polowych i plantacji, drogi wewnętrzne dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpożarowych, stawy, tereny zrekultywowane dla potrzeb upraw polowych, w tym tereny zadrzewień.

§ 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 przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasady i warunki jak w par.8 uchwały.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w terenie 1 MN w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

1. Podział nieruchomości na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony lub dopuszczony zmianą planu oraz przepisami odrębnymi.

2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 18,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 540 m².

4. Przebieg granic nowo wydzielanej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30°.

5. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dojazdów i dojść pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych.

§ 9. 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 istniejącą drogę wewnętrzną, graniczącą z obszarem objętym zmianą planu od strony południowej a także poprzez dopuszczone zmianą planu drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy oraz służebności dojścia i dojazdu.

2. Ustala się realizację: dróg wewnętrznych w postaci ciągów pieszo-jezdných, dojazdów, dojść pieszych (chodników), z zachowaniem przepisów odrębnych (w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych i pożarowych).

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 ustalonej zmianą planu procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych – 2 miejsca postojowe /lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca postojowe/lokal użytkowy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego, w tym z wykorzystaniem istniejących przyłączy do sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ich przebudowy lub budowy nowych przyłączy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, albo z wykorzystaniem lokalnych/własnych ujęć wody, realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do lokalnej oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg par. 10 ust. 2 zmiany planu; dopuszcza się także jako rozwiązanie docelowe lokalne rozwiązania w zakresie unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków bytowych w postaci przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – na tereny biologicznie czynne zieleni towarzyszącej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania wód opadowych lub roztopowych 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 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 należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym; unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie zabudowy w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW, jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne lub pompy ciepła;

- 7) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez przepisy odrębne;
- 8) 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;
- 9) przy zmianie sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych, ustala się nakaz przebudowy tych urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych na gruntach sąsiednich;
- 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego zmianą planu, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych.

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

1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z dopuszczeniem nieuciążliwych usług w postaci lokalu użytkowanego wbudowanego w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 - dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) Dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejącą drogę wewnętrzną przebiegającą wzdłuż południowej granicy działki (poza obszarem objętym zmianą planu);
- 4) Należy zapewnić terenowi oznaczonemu symbolem **2 R** dostęp do drogi publicznej przez teren **1 MN**, w sposób zgodny z określeniem dostępu do drogi publicznej zawartym w przepisach dot. planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 5) 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:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się realizację zabudowy w odległości 1,5 m. od granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych, a także zabudowę budynkami garażowymi, garażowo-

- gospodarczymi i gospodarczymi w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m, zaś budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 5,0 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 10,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 30 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - 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 garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° , a w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych realizowanych w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 5° – 20° ,
 - g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce, przy czym dopuszcza się stosowanie innych barw wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 540 m².

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2 R** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny rolne objęte zakazem zabudowy z zastrzeżeniem par. 12 pkt 3c);
- 2) Dostęp do drogi publicznej – poprzez teren oznaczony symbolem 1 MN w sposób określony w par.11 pkt 4);
- 3) 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:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu – nie określa się,
 - b) zakaz zabudowy, jednak z dopuszczeniem sieci infrastruktury technicznej niepowodujących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
 - c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; realizacja innych przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej nie stanowiących zabudowy winna być zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uwzględnieniem nakazu zachowania jakości środowiska, w tym poziomu hałasu - na granicy działki, do której Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny - odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 4) 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 – nie określa się z uwagi na zakaz zabudowy;
- 5) Max. wysokość konstrukcji obiektów sieci infrastruktury technicznej – 30 m.;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 90 %.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 13. 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 MN - 30%, dla terenu oznaczonego symbolem R - 0%.

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

§ 15. 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

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Prusy

Uchwałą nr X/60/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. Rada Gminy Głuchów przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Prusy. W wyniku realizacji powyższej uchwały sporządzany jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Procedura sporządzenia zmiany miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie dla potrzeb projektu dokumentu w postaci zmiany miejscowego planu przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zmiana planu została sporządzona zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Określone w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu wynika z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Głuchów, kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów oraz – z wniosków zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości, którzy wskazują na potrzebę kontynuacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy istniejącej drodze wewnętrznej i powiatowej w obrębie Prusy.

Przy ustalaniu planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym kształtowania zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni i inne wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej *ustawą*), tj.:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenu,
 - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
 - ustalenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów odniesionych do działki budowlanej, zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania obszaru oraz terenów sąsiadujących,
 - określenie zasad stosowania kolorystyki obiektów budowlanych;
- 2) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służących ograniczaniu wpływu planowanego zagospodarowania terenów na stan środowiska,
 - ograniczenie możliwości realizacji przedsięwzięć jedynie do tych, które nie są zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

g

- ustalenie zasady, iż wszelkie uciążliwości związane z realizacją inwestycji oraz użytkowaniem projektowanych obiektów i terenu ograniczać się będą do obszaru, do którego Inwestor posiada tytuł prawny,
 - klasyfikacja terenu funkcjonalnego pod kątem standardów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- określenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- z uwagi na brak w obszarze objętym zmianą planu problematyki ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono zasad ich ochrony;
- 4) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- określenie zasad realizacji zabudowy,
 - określenie wymogu przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji wodnych, gdy kolidują z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - określenie sposobu realizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść pieszych (chodników), z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany planu miejscowego;
- 6) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez:
- wyznaczenie linii rozgraniczających poszczególne tereny w sposób uwzględniający granice własności oraz faktyczne użytkowanie gruntów a także techniczno-funkcjonalne możliwości zagospodarowania nieruchomości;
- 7) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa i umożliwienie im składania wniosków do zmiany planu miejscowego,
 - uzgodnienie projektu zmiany planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez:
- określenie sposobów i zasad realizacji infrastruktury technicznej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;
- 9) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głuchów o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz o strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głuchów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - możliwość składania uwag do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres email: glochow@poczta.onet.pl,
 - możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- realizację procedury planistycznej zgodnie z przepisami art.17 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
- ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego lub z własnego ujęcia wody, realizowanego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Sposób realizacji wymogów określonych art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważy interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w jego zagospodarowaniu a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie powyższych wymogów nastąpiło poprzez:

- 1) analizę wniosków złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu;
- 2) rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego, z tym, że do wyłożonych dokumentów nie złożono uwag;
- 3) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gm. Głuchów;
- 4) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego zmianą planu miejscowego a także obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów;
- 5) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów;

3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w ten sposób, że wykorzystano układ komunikacyjny istniejących dróg publicznych, w tym drogi powiatowej 1303 E;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

g

z uwagi na powiązanie układu dróg publicznych z systemem przystanków publicznego transportu zbiorowego (linie autobusowe i busowe) kursującego drogą powiatową, z istniejącymi przystankami w miejscowości Prusy;

- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w ten sposób, iż dopuszczono realizację w terenie inwestycyjnym chodników z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem specyfiki zamierzenia inwestycyjnego - poprzez objęcie zmianą planu miejscowego zwartego obszaru, stanowiącego kontynuację istniejącego zespołu zabudowy zagrodowej wsi Prusy.

4. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla gminy Głuchów sporządzono Analizę Zmian w Zagospodarowaniu Przestrzennym, przyjętą uchwałą nr XVI/87/2016 z dnia 31 maja 2016 r., o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Analiza powyższa dopuszcza sporządzanie planów miejscowych bądź ich zmian w miarę potrzeb. Projekt zmiany planu miejscowego nie ingeruje w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na konieczność rozbudowy istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę, oświetlenia ulicznego oraz gospodarki odpadami przewiduje się, iż wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy w najbliższych latach będzie znaczący w zakresie niezbędnych inwestycji w infrastrukturę techniczną stanowiącą zadania własne gminy. Wszelkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem terenów publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej, będą rekompensowane przez opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu miejscowego. Przewidywać również należy opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z uwagi na to, że zmianą planu objęty jest teren obecnie niezabudowany, przewiduje się zwiększenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Należy spodziewać się także wzrostu wpłat z tytułu podatku dochodowego od nowych mieszkańców, co wiązać się będzie pośrednio ze wzrostem dochodów budżetowych gminy. Przewidywany wpływ zmiany planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa Prognoza Skutków Finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, będąca elementem dokumentacji planistycznej.

Wójt Gminy Głuchów



Jan Słodki



0 10 20
metry

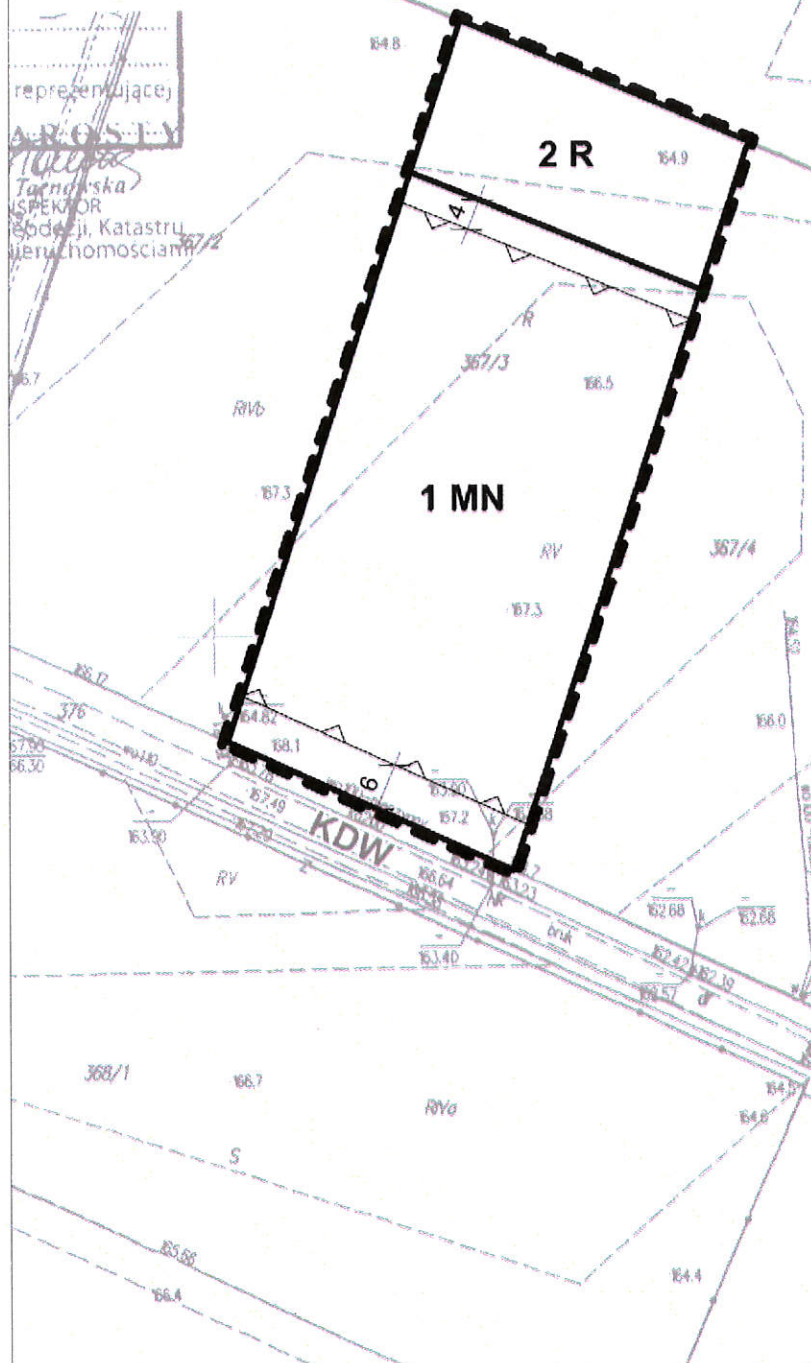
RADA GMINY GŁUCHÓW

GMINA GŁUCHÓW
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu
obrzeżu wsi PRUSY

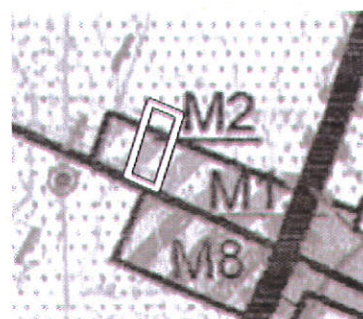
SKALA 1:1 000

Rysunek zmiany planu

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX/126/20
Rady Gminy Głuchów z dnia 25 maja 2020 r.



Przewodniczący
Rady Gminy Głuchów
Michał Mikolajczyk



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów
Skala 1 : 20 000



Obszar objęty zmianą planu



M2 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
hodowlanych i ogrodnictw, oraz tereny zabudowy
zagrodowej i jednorodzinnej



R2 - obszary kompleksów gleb z możliwością zabudowy



tereny zmeliorowane

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie zabudowy nieprzekraczalne
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R** Tereny rolne
- 6** Oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

KDW Istniejąca droga wewnętrzna

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY	
Wójt Gminy Głuchów	
NAZWA OPRACOWANIA	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZSTRZENNEGO GMINY GŁUCHÓW DLA FRAGMENTU OBREBU WSI PRUSY	
OBSZAR OPRACOWANIA	
Fragment obrębu wsi Prusy (uchwała o przystąpieniu nr X/60/2019)	
ETAP OPRACOWANIA	
Uchwalenie	
OPRACOWAŁ	
WPPHU "MUR" Zbigniew Murawski	
GŁÓWNY PROJEKTANT	
mgr inż. arch. Ewa Murawska, upr. MGPIB nr 1259/92	
OPRACOWAŁ GRAFICZNE	
mgr inż. Zbigniew Murawski	
DATA	SKALA
Maj 2020	1 : 1 000

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Prusy został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 13 marca 2020 r. do 10 kwietnia 2020 r. W dniu 16 marca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Dyskusja odbyła się z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w sytuacji zagrożenia epidemicznego.

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 24 kwietnia 2020 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

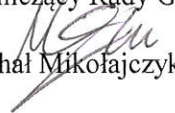
Michał Mikołajczyk

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 Prusy* zostanie wyznaczony teren na cele zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz dojazdami i dojściami pieszymi oraz tereny rolne.
Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 terenie przyległym do centrum wsi Prusy – 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, związane z uruchomieniem oczyszczalni ścieków komunalnych w Micho-wicach a tymczasowo, tj. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i ew. ścieków przemysłowych. 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. 9 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów.
5. 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, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.

Przewodniczący Rady Gminy


Michał Mikołajczyk

