

**UCHWAŁA NR XXXI/199/2014**  
**RADY GMINY GŁUCHÓW**

z dnia 31 marca 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów**

Na podstawie 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, (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm. poz.1318), art. 20 ust. 1, art.27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm. poz.951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz.405, poz. 1238, poz.1446)) oraz – w wykonaniu uchwały nr XVII/114/2012 Rady Gminy Głuchów z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Złota, Rada Gminy Głuchów - stwierdzając, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Złota nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów - uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi **Złota** 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 1-2 do niniejszej uchwały.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 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 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) planie lub zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów, stanowiącą przepis gminny, składający się z niniejszej uchwały wraz z załącznikami, chyba, że z treści konkretnego zapisu wynika inaczej;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1: 1000, stanowiący – odpowiednio – załącznik nr 1 i 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 podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno dominować na danym terenie i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie określone jako dopuszczone;
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i nie kolidujący z nim, którego udział w zagospodarowaniu terenu jest dopuszczalny na warunkach określonych w ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz

takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenia, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że spełniają one przepisy odrębne ich dotyczące.

- 8) nieuciążliwych przedsięwzięciach, w tym usługach lub nieuciążliwych obiektach, urządzeniach – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także te z przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych), w stosunku do których obowiązek sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko nie został stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych dotyczących udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie. Ponadto przedsięwzięcia te (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) nie mogą powodować ponad normatywnego oddziaływania, w szczególności – wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny, jak również przekroczenia w terenie, na którym przedsięwzięcie jest realizowane i poza nim – obowiązujących norm w zakresie stanu środowiska. Przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe.
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

§ 4. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 3) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
  - b) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabarytów obiektów;
  - c) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
  - 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.
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 mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MNu") – przeznaczone do zachowania i użytkowania istniejącej zabudowy, w tym jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Funkcja usługowa nieuciążliwa stanowi przeznaczenie dopuszczone, zaś funkcja mieszkaniowa jednorodzinna przeznaczenie podstawowe. Usługi winny być zaliczane do nieuciążliwych przedsięwzięć w postaci lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny (o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych nie przekraczającej 60 m<sup>2</sup>). W terenach tych ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażami, związanymi z gospodarstwem domowym, nieuciążliwymi usługami oraz użytkowaniem działki, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz zielenią urządzoną.

**2. Tereny zabudowy zagrodowej** (oznaczone symbolem „RM”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego na cele zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi i inwentarskimi związanymi z gospodarstwem rolnym, domowym oraz użytkowaniem działki, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – towarzyszącą zielenią urządzoną. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów gospodarki wodnej (w tym urządzeń i zbiorników służących retencji wodnej) oraz nieuciążliwych przedsięwzięć związanych z obsługą ludności, rolnictwa i gospodarki żywnościowej.

**3. Tereny rolne** (oznaczone symbolem „R”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego, położone w zasięgu oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru. 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 dopuszczonymi planem budowlami rolniczymi, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpożarowych, stawy, obiekty gospodarki wodnej (w tym urządzenia i zbiorniki służące retencji wodnej), tereny zrekultywowane dla potrzeb upraw polowych, w tym tereny zadrzewień. W terenach tych dopuszcza się także realizację dojść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych, dojazdów i dróg wewnętrznych a także realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 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 dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony zmianą planu;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 18,0 m.;
  - 3) przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90<sup>0</sup> pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30<sup>0</sup>;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie oznaczonym symbolem RM – 1500 m<sup>2</sup>, zaś w terenie oznaczonym symbolem MNu – 500 m<sup>2</sup>; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20 %;

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 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przy podziale nieruchomości.

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

2. Warunek zawarty w par 8 ust. 1 nie stosuje się do sytuacji podziału nieruchomości w celu poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich.

3. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane terenu oznaczonego symbolem R. Dopuszcza się podział tego terenu w celu poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich.

4. Minimalna szerokość frontu wydzielanych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 18,0 m.

5. Przebieg granic nowo wydzielanej działki winien zapewnić zachowanie kąta  $90^{\circ}$  pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją  $30^{\circ}$ .

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie oznaczonym symbolem RM –  $1500 \text{ m}^2$ ; w terenie oznaczonym symbolem MNu –  $500 \text{ m}^2$ ; w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20 %;

7. 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.

§ 9. 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 lub dopuszczone planem drogi (ulice) 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.

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 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny.

5. Ustala się wskaźnik – 1 miejsce postojowe na każde  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej dopuszczonych planem usług, jednak nie mniej niż 2 czasowe miejsca postojowe na jeden lokal usługowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, innych ustaleń planu oraz wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę 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 par. 10 ust. 2;

- 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 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;
- 6) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie 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 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) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, przy zachowaniu innych ustaleń 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 planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych; alternatywnie – do przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz innych ustaleń zmiany planu dotyczących kształtowania zabudowy, a także, że obiekt po zrealizowaniu rozbudowy, przebudowy i nadbudowy nie będzie kolidował z terenem komunikacji.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów**

##### **o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **1 MNu** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią.

- 2) Przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi w postaci lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny jednorodzinnych.
- 3) Dostęp do drogi publicznej – jak w stanie istniejącym na dzień uchwalenia niniejszej zmiany.
- 4) Zakaz realizacji zjazdu publicznego bezpośrednio z drogi krajowej.
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych); ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości;
  - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - c) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem;
  - d) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż  $2,0\text{ m}^2$ , z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 6) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1 zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki;
  - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego – 10,0 m, zaś – budynków pozostałych, w tym garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 60 %;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 20 %;
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,3, maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
  - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci –  $25^0$  -  $45^0$  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  $5^0$  –  $30^0$ ;
  - g) powierzchnia użytkowa wbudowanego lokalu usługowego – max. 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
  - h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki;
  - i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 11 pkt 3a).

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 zmiany planu symbolem **2 RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2) Dojazd – istniejącą drogą (ulicą) publiczną krajową – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi realizacji zjazdów z drogi publicznej oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:

- a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych) od strony frontu działki oraz tyłu i boku działki (z wyłączeniem z tego zakazu ogrodzeń pomiędzy sąsiednimi działkami zabudowanymi na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu); ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej  $\frac{3}{4}$  ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt;
  - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 2 zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych oraz obiektów inwentarskich w granicy działki;
  - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczo-garażowych – 10,0 m, zaś – budynków garażowych oraz gospodarczych – 5,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 35 %;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 30 %;
  - e) 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  $-25^0 - 45^0$  oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych, inwentarskich, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci  $5^0 - 30^0$ ;
  - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki;
  - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 13 pkt 3a).
- 3a). **§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem **3 R** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne położone w zasięgu oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru
  - 2) Dopuszcza się realizację, nie kolidującą z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli rolniczych nie będących budynkami.
  - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
    - a) zakaz umieszczania reklam;
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
    - a) zakaz zabudowy budynkami;
    - b) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię wiatru;
    - c) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych dopuszczonych planem – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.** **Przepisy końcowe**

**§ 14.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolami: MNu i RM – 15 %, zaś dla terenu oznaczonego symbolem R – 5 %.

**§ 15.** Uchyla się uchwałę nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów Głuchowie z dnia 30 października 2007 r. w granicach obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

**§ 16.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Głuchów w Biuletynie Informacji Publicznej..

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Bartkowicz**

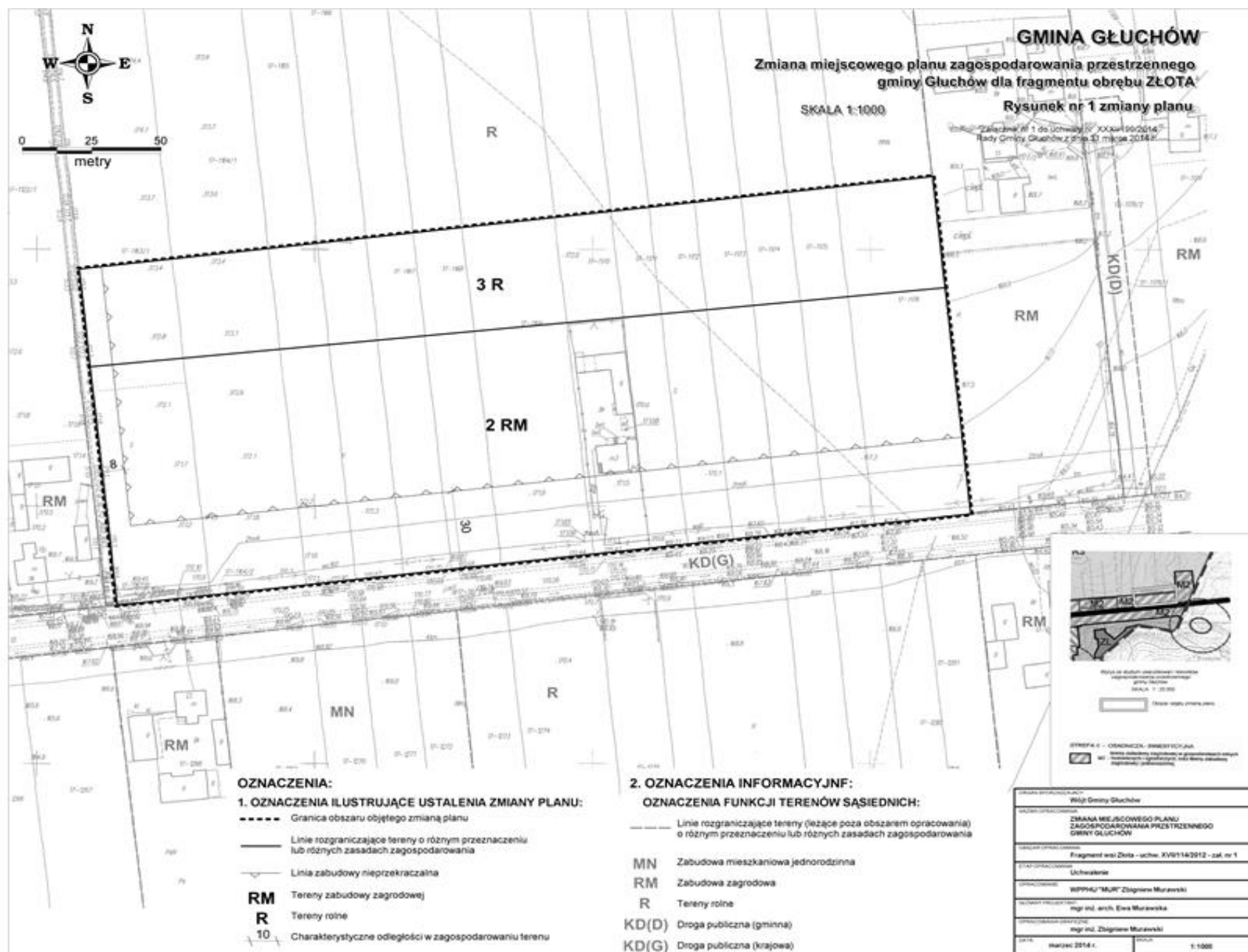


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/199/2014

Rady Gminy Głuchów

z dnia 31 marca 2014 r.

## **Mapa**



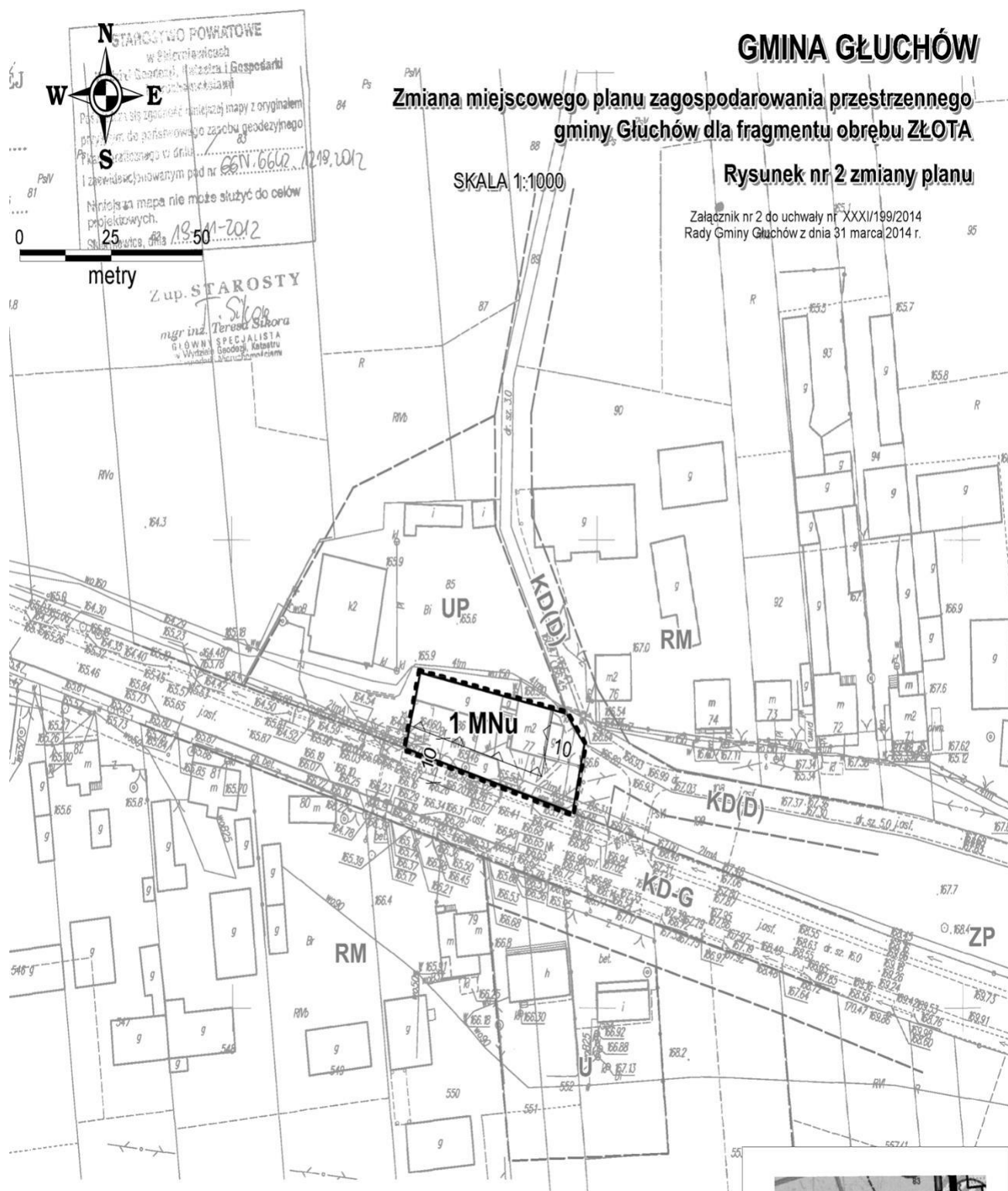


Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/199/2014

Rady Gminy Głuchów

z dnia 31 marca 2014 r.

### Mapa



## OZNACZENIA:

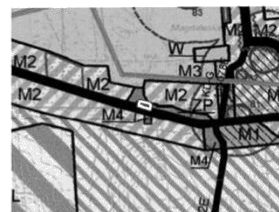
### 1. OZNACZENIA ILUSTRUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU:

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy nieprzekraczalna
- MNu** Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej nieuciążliwej
- 10** Charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenu

### 2. OZNACZENIA INFORMACYJNE:

#### OZNACZENIA FUNKCJI TERENÓW SĄSIEDNICH:

- Linie rozgraniczające tereny (leżące poza obszarem opracowania) o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U** Tereny usług
- UP** Tereny usług
- RM** Zabudowa zagrodowa
- ZP** Zielen parkowa
- KD-G** Droga publiczna (krajowa)
- KD(D)** Droga publiczna (gminna)



Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gluchów  
SKALA 1 : 20 000

Obszar objęty zmianą planu

STREFA II - OŚWIATOWA - INWESTYCYJNA

M4 - tereny sportowych, kulturalnych i komercyjnych, z zabudową biurową

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:   | Wójt Gminy Gluchów                                                     |
| NAZWA OPRACOWANIA:     | ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GLUCHÓW |
| OBSZAR OPRACOWANIA:    | Fragment wsi Złota - uchw. XVII/114/2012 - zał. nr 2                   |
| ETAP OPRACOWANIA:      | Uchwalenie                                                             |
| OPRACOWANIE:           | WPPHU "MUR" Zbigniew Murawski                                          |
| GŁÓWNY PROJEKTANT:     | mgr inż. arch. Ewa Murawska                                            |
| OPRACOWANIA GRAFICZNE: | mgr inż. Zbigniew Murawski                                             |
| DATA:                  | marzec 2014 r.                                                         |
| SKALA:                 | 1:1000                                                                 |

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/199/2014

Rady Gminy Głuchów

z dnia 31 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Złota został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 23 grudnia marca 2013 r. do 24 stycznia 2014 r. W dniu 10 stycznia 2014 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 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 14 lutego 2014 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

### **Rozstrzygnięcie**

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

1. W związku z uchwaleniem *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Złota* zostaną wyznaczone tereny na cele rolne i zabudowy zagrodowej oraz na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojściami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz.1318 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 przystosowaniem terenu do zabudowy. Z uwagi na to, że teren objęty zmianą planu przylega do ustalonej planem istniejącej drogi publicznej (krajowej nr 72) oraz drogi gminnej (teren 1 MNu), wzdłuż której przebiegają sieci uzbrojenia terenu - brak jest potrzeby rozbudowy istniejących sieci wodociągowych dla obszaru objętego zmianą planu. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę, które dla potrzeb zmiany planu nie muszą być rozbudowywane.

3. Zmiana planu ustala alternatywne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując jako docelowe – sieci kanalizacyjne, zaś tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych - realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków albo szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na przewidywane odprowadzenie wód opadowych do środowiska w oparciu o rozwiązania lokalne, zgodne z przepisami Prawa Wodnego, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska oraz interesu osób trzecich oraz interesu publicznego.

4. W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji dróg publicznych.

5. W związku z realizacją zagospodarowania terenu i zabudową powstanie potrzeba uzupełnienia istniejącej sieci oświetlenia ulicznego na odcinku ustalonej zabudowy zagrodowej.

6. 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.

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, stanowią zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.