

UCHWAŁA NR XVIII/115/2016
RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.446) oraz 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 2016 r. poz. 778) oraz – w wykonaniu uchwały nr XVII/112/2012 Rady Gminy Głuchów z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Michowice, Rada Gminy Głuchów – stwierdzając, że zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Michowice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów – uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi **Michowice** 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 1-3 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 4 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 5 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, 2 lub 3 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na rysunku zmiany planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno dominować na danym terenie i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie określone jako dopuszczalne;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – 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 Michowice 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, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - b) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabarytów obiektów,
 - c) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, 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, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zabytków;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania i użytkowania istniejącej zabudowy, w tym jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W terenach tych dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m². W terenach tych ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażami, związanymi z gospodarstwem domowym, dopuszczonymi planem usługami oraz użytkowaniem działki, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz zielenią urządzoną;
- 2) **tereny 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 oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych. W terenach tych dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe funkcję nieuciążliwych przedsięwzięć w postaci budynków użyteczności publicznej, w szczególności budynków usługowych działających w sferze usług bytowych (o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych nie przekraczającej 200 m²) i usług społecznych. W terenach tych ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażami, związanymi z gospodarstwem domowym oraz nieuciążliwymi przedsięwzięciami (w tym usługami) oraz użytkowaniem działki, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz zielenią urządzoną;
- 3) **tereny zabudowy zagrodowej** (oznaczone symbolem „RM”) – przeznaczone do zagospodarowania na cele rolniczej działalności gospodarczej w rodzinnym gospodarstwie rolnym w postaci zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych) wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi związanymi z gospodarstwem rolnym, gospodarstwem domowym oraz użytkowaniem działki, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami pieszymi (chodnikami) oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – towarzyszącą zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i rolniczym przeznaczeniem terenu. Dopuszcza się realizację nieuciążliwych przedsięwzięć związanych z agroturystyką i obsługą rolnictwa lub leśnictwa w sposób zgodny z innymi ustaleniami zmiany planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) **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, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych, stawy, obiekty gospodarki wodnej (w tym urządzenia i zbiorniki służące retencji wodnej), tereny zrekultywowane dla potrzeb upraw polowych. W terenach tych dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych, nieuciążliwych budowli rolniczych (z wyłączeniem zabudowy budynkami), dojazdów i dróg (ulic) wewnętrzných a także realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zgodnym z rolniczym przeznaczeniem terenu.

5) **tereny komunikacji kołowej** (oznaczone symbolem "KDD" i „KDZ”) – przeznaczone do realizacji ustalonej planem drogi (ulicy) publicznej w obrębie pasa drogowego zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi: drogi/ulicy gminnej klasy D (tereny oznaczone symbolem KDD) oraz dla potrzeb realizacji skrzyżowania projektowanej drogi/ulicy gminnej z istniejącą drogą powiatową (tereny oznaczone symbolem KDZ).

§ 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,
 - a) działkom budowlanym powstałym w wyniku scalenia i podziału działki nieruchomości należy zapewnić dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony zmianą planu,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu nie powinna być mniejsza niż 18,0 m,
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolem MN i MNu nie powinna być mniejsza niż 12,0 m,
 - d) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi planem usługami w terenach oznaczonych symbolem MN nie powinna być mniejsza niż 18,0 m,
 - e) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych symbolem MNu nie powinna być mniejsza niż 24,0 m,
 - f) przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30° ,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz mieszkaniową jednorodziną z dopuszczonymi planem usługami w terenach oznaczonych symbolem MN, a także działek w terenach oznaczonych symbolem MNu – 1000 m^2 ,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych przewidzianych do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą w terenach oznaczonych symbolem MN – 600 m^2 ,
 - i) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić minimum – 6,0 m. Minimalna szerokość działek wydzielanych działek w celu realizacji ścieżek rowerowych, dojazdów i dojeżdżających pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych dotyczących – odpowiednio- ścieżek rowerowych, dróg pożarowych i chodników.

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

- 1) ustala się zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez istniejące drogi publiczne lub ustalone planem drogi (ulice) publiczne albo dopuszczone planem drogi wewnętrzne. W sytuacjach braku technicznej możliwości zapewnienia dostępu bezpośrednio z drogi publicznej lub wewnętrznej dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i dojeżdżających pieszych (chodników) w terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych i pożarowych, z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) ustala się, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników miejsc postojowych oraz wskaźnika dot. procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów osobowych w ilości minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;

- 5) ustala się wskaźnik – 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych planem przedsięwzięć w tym usług, jednak nie mniej niż 2 czasowe miejsca postojowe na jeden obiekt lub lokal użytkowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, innych ustaleń planu oraz wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek;
- 6) ustala się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych. Dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w pasie drogowym dróg/ulic publicznych (gminnych) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
- a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego po jego rozbudowie albo – z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami planu,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków w Michowicach (projektowanej), tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg § 9 ust. 2,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, przy zachowaniu wymogu ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - e) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytych stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych (pod warunkiem zastosowania atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jak kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła,
 - h) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
 - i) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez zarządcę sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - j) 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,
 - k) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

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

- 1) do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny,

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów

o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 zmiany planu symbolami **1.1 MNu** i **1.4 MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią;
- 2) dojazd – istniejącą drogą publiczną powiatową lub istniejącymi drogami gminnymi a także dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych oraz 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 mieszkaniowo-usługowej,
 - 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, krajobrazu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1 zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 11,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 50 %,
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 25° – 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
 - g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
 - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w par. 10 pkt 3a),

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m², a dla zabudowy bliźniaczej – 500 m².

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 zmiany planu symbolami: **1.2 MNu**, **1.3 MNu** i **1.5 MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią;
- 2) dojazd – istniejącą drogą publiczną powiatową lub ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych oraz 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 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 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1 zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 11,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 50 %,
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych 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° ,
 - g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
 - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 11 pkt 3a),
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², a dla zabudowy bliźniaczej – 500 m².

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 zmiany planu symbolami: **2.1 MN** i **2.2 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią;
- 2) dojazd – istniejącą drogą publiczną powiatową lub ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych oraz 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 mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 11,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 50 %,
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - 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° ,
 - g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
 - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 12 pkt 3a),
 - i) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług – jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2 , a dla zabudowy bliźniaczej – 500 m^2 .

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunkach nr 2 i 3 zmiany planu symbolami: **2.3 MN** i **2.4 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią;

- 2) dojazd – istniejącą drogą publiczną (gminną) oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób następujący:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych oraz 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 mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunkach zmiany planu: nr 2 dla terenu oznaczonego symbolem 2.3 MN, nr 3 – dla terenu oznaczonego symbolem 2.4 MN; dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 11,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 50 %;
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - 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° ,
 - g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
 - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 13 pkt 3a),
 - i) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług – jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m^2 .
- § 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1 R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne;
 - 2) dopuszcza się realizację, nie kolidującą z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
- a) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - b) zakaz umieszczania reklam,
 - c) umieszczanie szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż $2,0 \text{ m}^2$, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
- a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) realizacja dopuszczonych zmian planu budowlanych (z zachowaniem par. 14 pkt 4a) – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 zmiany planu symbolem: **4.1 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym zabudowę inwentarską dla nie więcej niż 10 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej i zieleni;
- 2) dojazd – istniejącą drogą publiczną powiatową 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 oraz 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 mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 11,0 m, budynków inwentarskich – 8,0 m, zaś budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 40 %,
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 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 przeciwnych połaci – 25° - 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach inwentarskich, garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
- g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
- h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 15 pkt 3a),
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2 .

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 3 zmiany planu symbolem: **4.2 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym zabudowę inwentarską dla nie więcej niż 10 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej i zielenią;
- 2) dojazd – istniejącą drogą publiczną gminną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób następujący:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych (z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych oraz 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 mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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.
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 11,0 m, budynków inwentarskich – 8,0 m, zaś budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 40 %,
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 25° - 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach inwentarskich, garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,

- g) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
- h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 16 pkt 3a),
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m².

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 planu symbolami: **0.1 KDD, 0.2 KDD** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna klasy D;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających – 10,0 m – jak na rysunku zmiany planu;
- 4) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - b) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzeń nieruchomości przyległych, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący: a) zakaz zabudowy budynkami.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku nr 1 planu symbolami: **0.3 KDZ, 0.4 KDZ** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – skrzyżowanie projektowanej drogi/ulicy gminnej z istniejącą drogą powiatową;
- 2) dopuszcza się realizację, nie kolidujących z przeznaczeniem ustalonym planem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających – jak na rysunku zmiany planu;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zagospodarowaniem terenu – w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - b) zakaz umieszczania reklam i szyldów, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
 - b) zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: MNu – 30 %, MN – 15 %, dla terenów pozostałych terenów – 5 %.

§ 20. 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 obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

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

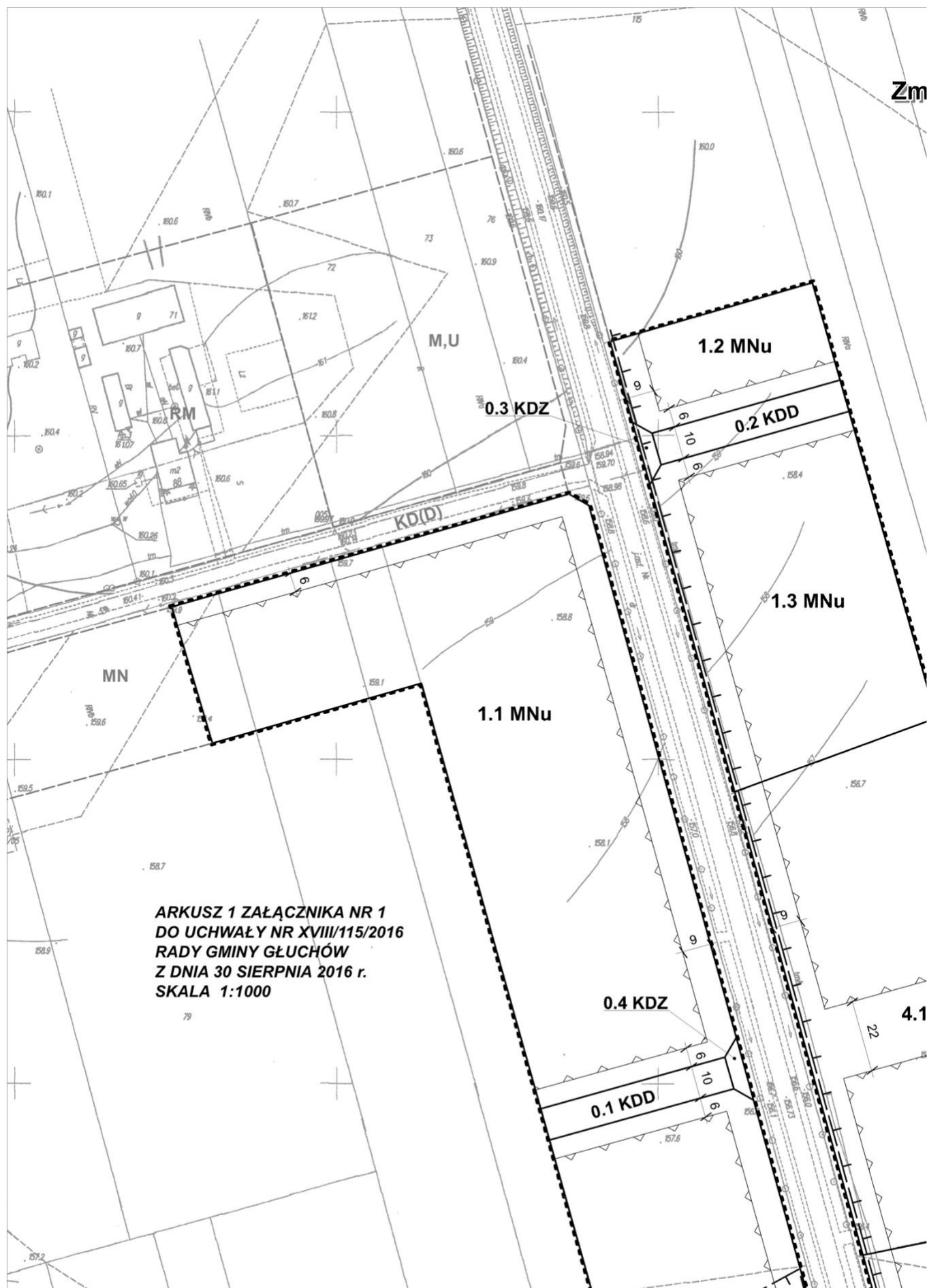
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Głuchów.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Bartkowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/115/2016
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rysunek



GMINA GŁUCHÓW

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu MICHOWICE

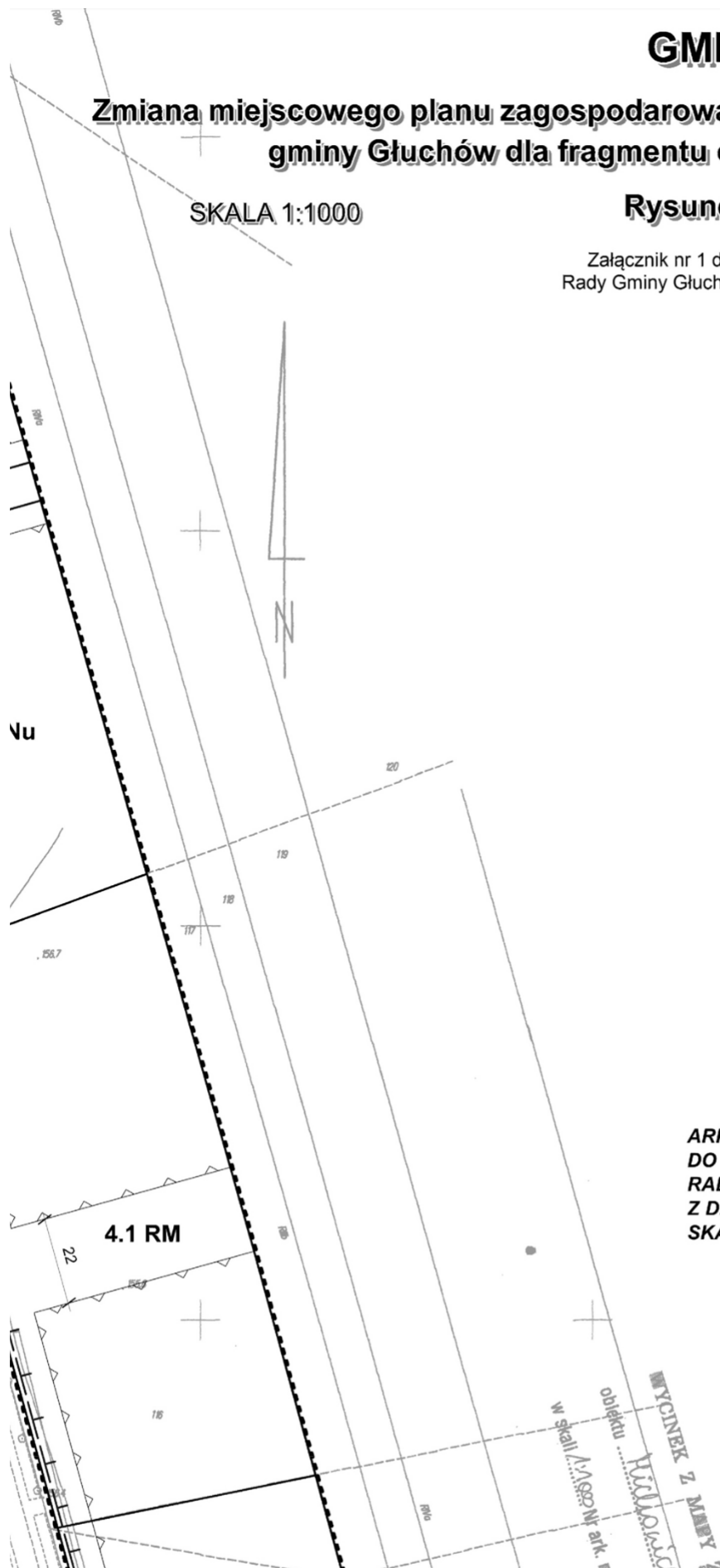
SKALA 1:1000

Rysunek nr 1 zmiany planu

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/115/2016
Rady Gminy Głuchów z dnia 30 sierpnia 2016 r.



0 25 50
metry



ARKUSZ 2 ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XVIII/115/2016
RADY GMINY GŁUCHÓW
Z DNIA 30 SIERPNIA 2016 r.
SKALA 1:1000

**ARKUSZ 3 ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XVIII/115/2016
RADY GMINY GŁUCHÓW
Z DNIA 30 SIERPNIA 2016 r.
SKALA 1:1000**

OZNACZENIA:

1. OZNACZENIA ILUSTRUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU:

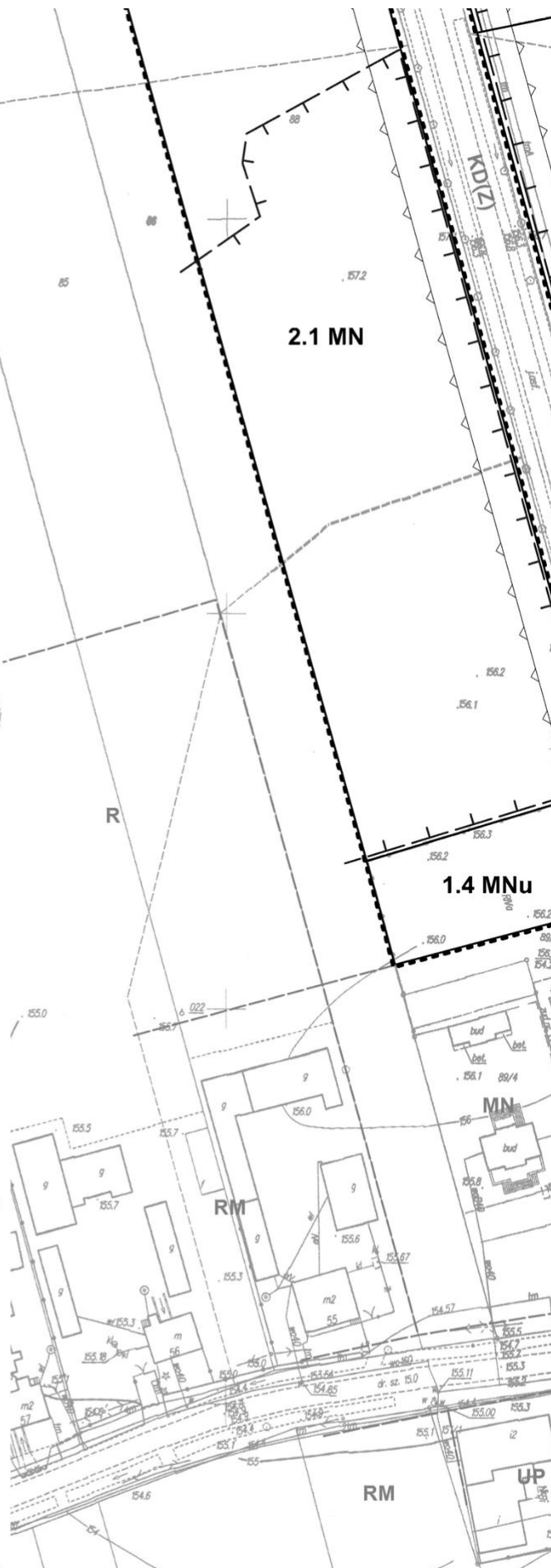
- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie zabudowy nieprzekraczalne
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNu** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- RM** Tereny zabudowy zagrodowej
- KDZ** Tereny komunikacji - droga powiatowa klasy Z
- KDD** Tereny komunikacji - droga gminna klasy D
- 10 Charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenu

2. OZNACZENIA INFORMACYJNE:

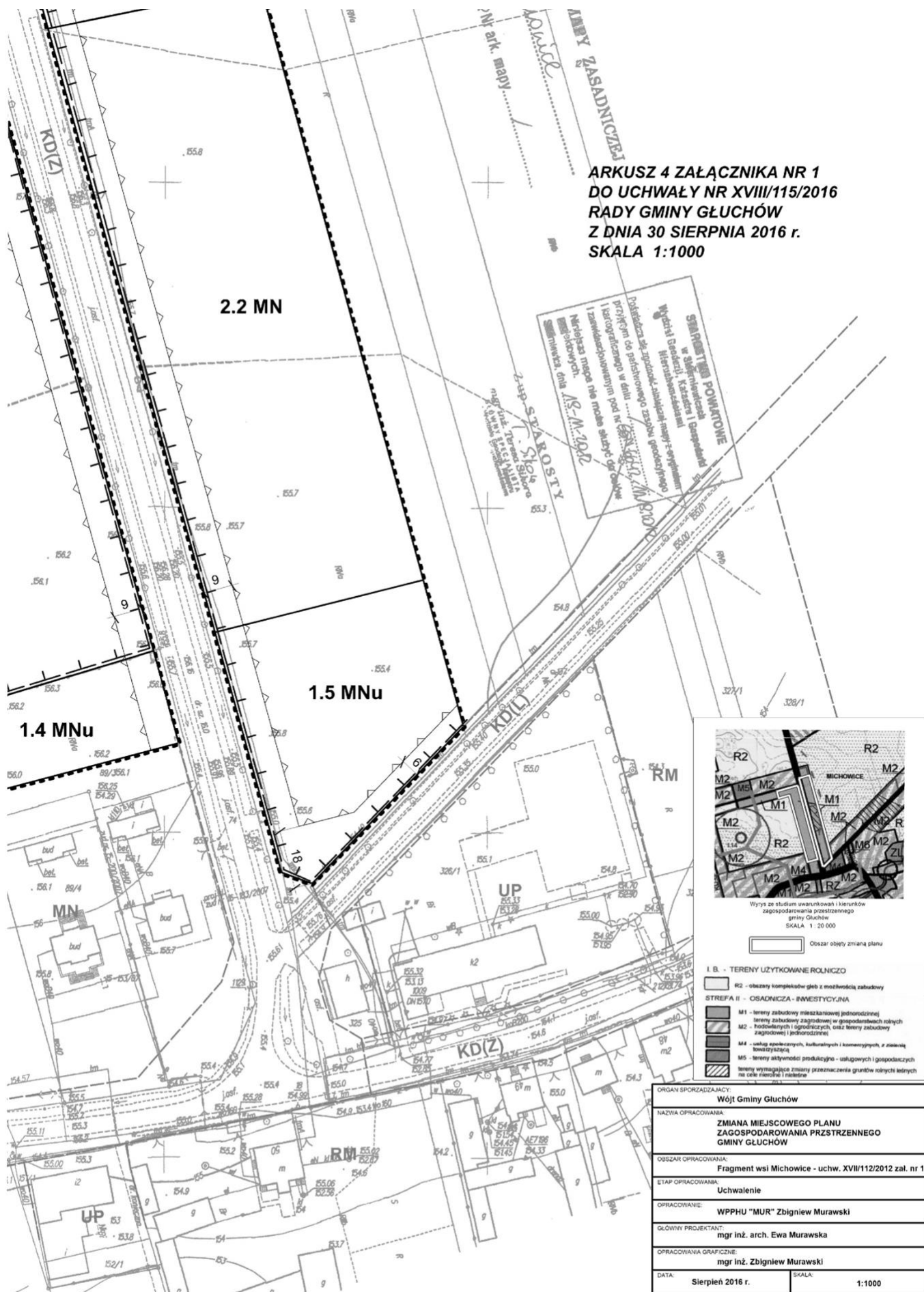
- Granice terenów zmeliorowanych

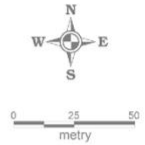
OZNACZENIA FUNKCJI TERENÓW SĄSIEDNICH:

- Linie rozgraniczające tereny (leżące poza obszarem opracowania) o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- M,U** Zabudowa mieszkaniowa z usługami
- UP** Tereny usług i produkcji
- AG** Tereny aktywności gospodarczej
- RM** Zabudowa zagrodowa
- R** Tereny rolne
- KD(Z)** Droga publiczna klasy Z (powiatowa)
- KD(L)** Droga publiczna klasy L
- KD(D)** Droga publiczna klasy D



**ARKUSZ 4 ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XVIII/115/2016
RADY GMINY GŁUCHÓW
Z DNIA 30 SIERPNIA 2016 r.
SKALA 1:1000**





ARKUSZ NR 1

ARKUSZ NR 2

**ORIENTACJA PODZIAŁU
NA ARKUSZE ZAŁĄCZNIKA NR 1
DO UCHWAŁY NR XVIII/115/2016
RADY GMINY GŁUCHÓW
Z DNIA 30 SIERPNIA 2016 r.
SKALA: WG PODZIAŁKI**

ARKUSZ NR 3

ARKUSZ NR 4

OZNACZENIA:

1. OZNACZENIA ILUSTRUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU:

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie zabudowy nieprzekraczające
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNu Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- KDZ Tereny komunikacji - droga powiatowa klasy Z
- KDD Tereny komunikacji - droga gminna klasy D
- 10 Charakterystyczne odległości w zagospodarowaniu terenu

2. OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granice terenów zielonolubnych

OZNACZENIA FUNKCJI TERENÓW SĄSIEDNICH:

- Linie rozgraniczające tereny (zaznaczone poza obszarem opracowania) o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- M,U Zabudowa mieszkaniowa z usługami
- UP Tereny usług i produkcji
- AG Tereny aktywności gospodarczej
- RM Zabudowa zagrodowa
- R Tereny rolnicze
- KD(Z) Droga publiczna klasy Z (powiatowa)
- KD(L) Droga publiczna klasy L
- KD(D) Droga publiczna klasy D



Wzrost Gminy Głuchów	
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU	
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
GMINY GŁUCHÓW	
Projektant: mgr inż. Jacek Janowski	
Sprawdzał: mgr inż. Jacek Janowski	
Data: 30.08.2016 r.	
Skala: 1:1000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/115/2016

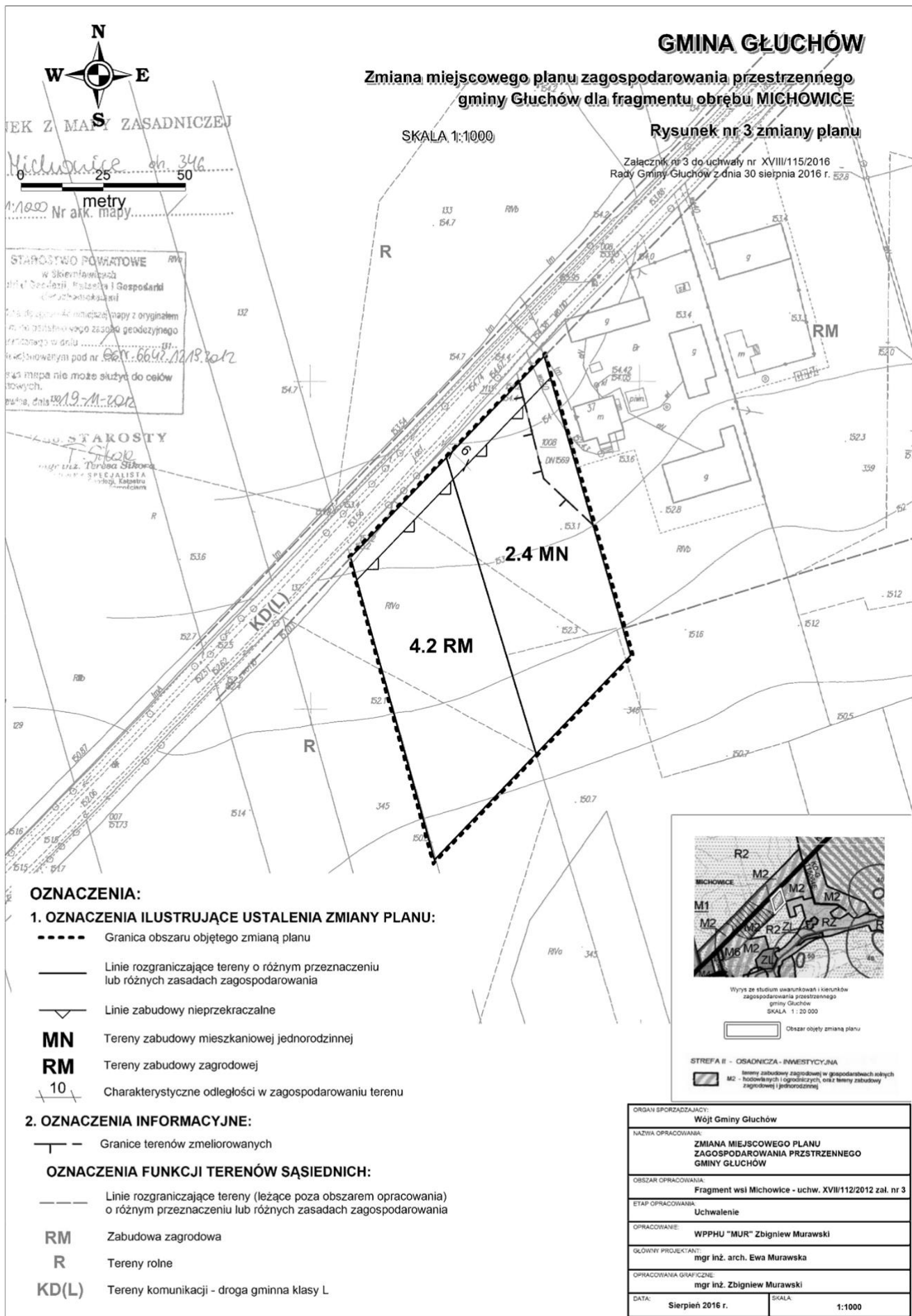
Rady Gminy Głuchów

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rysunek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/115/2016
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rysunek



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XVIII/115/2016

Rady Gminy Głuchów

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Michowice został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 16 maja.2016 r. do 14 czerwca 2016 r. W dniu 23 maja 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

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 28 czerwca 2016 r.) nie zgłoszono uwag do projektu zmiany planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Michowice* zostaną wyznaczone tereny na cele inwestycyjne: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz terenami komunikacji.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

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

2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów. Z uwagi na to, że tereny objęte zmianą planu znajdują się w pobliżu zwartej zabudowy wsi Michowice – 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 istniejące sieci kanalizacyjne oraz – tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na możliwość wykorzystania naturalnej retencji terenu - zgodne z przepisami Prawa Wodnego.

4. W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji dróg publicznych (gminnych) ani poszerzenia istniejących dróg publicznych, znajdujących się na sąsiednich terenach.

5. W związku z realizacją zagospodarowania poszczególnych terenów przewiduje się sukcesywną rozbudowę istniejącego oświetlenia ulicznego.

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

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.