

UCHWAŁA NR XVIII/116/2016
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 XXXV/225/2014 Rady Gminy Głuchów z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Głuchów i Wysokienice Rada Gminy Głuchów - stwierdzając, że niniejsza zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów 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 Głuchów i Wysokienice w granicach obszarów objętych zmianą planu, zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunkach zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu w skali 1:1000 będące załącznikami Nr 1.1 – 1.4 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) 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, odnoszący się do konkretnego terenu, załącznik nr 1.1 – 1.4 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 rysunkach zmiany planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunkach zmiany planu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno dominować na danym terenie stanowiąc funkcję nie mniej niż 60 % terenu i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie określone jako dopuszczalne;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji) lub sposób użytkowania, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i nie kolidujący z nim, który jest dopuszczalny na warunkach określonych w innych ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych;
- 7) 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;

- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) 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. 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.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) 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 na podstawie ustaleń planu,
 - b) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, gabarytów obiektów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - d) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;

- 2) symbole (cyfrowe i literowe) przeznaczenia terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) linia drzew tworzących zabytkową aleję wpisaną do rejestru zabytków;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowej alei (wpisanej do rejestru zabytków);
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym;
- 9) 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 obszarach objętych zmianą planu.

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania i użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej, w tym jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych 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 wyłączonych z klasyfikacji gleboznawczej. W terenach tych dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny z zachowaniem przepisów odrębnych. W terenach tych ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi, gospodarczymi, garażami, związanymi z gospodarstwem domowym, dopuszczonymi zmianą planu usługami oraz użytkowaniem działki, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami pieszymi (chodnikami), ścieżkami rowerowymi lub pieszo-rowerowymi, 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, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej lub nieuciążliwych usług. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej na tym terenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi nieuciążliwe. Usługi winny stanowić nieuciążliwe przedsięwzięcia w postaci zabudowy użyteczności publicznej, szczególności obiektów usługowych działających w sferze usług bytowych (o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych nie przekraczającej 400 m²) i usług społecznych. W terenach tych ustala się realizację zabudowy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi, garażowymi, związanymi z gospodarstwem domowym, realizacją nieuciążliwych usług oraz użytkowaniem działki, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami pieszymi (chodnikami), ścieżkami rowerowymi lub pieszo-rowerowymi, miejscami postojowymi dla pojazdów oraz zielenią urządzoną;
- 3) **tereny usług** (oznaczone symbolem "U") – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów usług, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych oraz – realizacji nowych nieuciążliwych obiektów usługowych, magazynowych oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa wraz z obiektami infrastruktury technicznej, obiektami gospodarczymi i garażowo-gospodarczymi oraz garażowymi, dojazdami i drogami wewnętrznymi, dojściami pieszymi, ścieżkami rowerowymi lub pieszo-rowerowymi, miejscami postoju pojazdów, zielenią izolacyjną;
- 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 i leśnych, tereny pod obiektami budowlanymi związanymi z gospodarstwem

rolnym lub rolno-leśnym (o ile w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania nie zawarto zakazu zabudowy), tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpowozowych, stawy, tereny zrekultywowane dla potrzeb upraw polowych, w tym tereny zadrzewień;

- 5) **tereny zabudowy zagrodowej** (oznaczone symbolem „RM”) – przeznaczone do zagospodarowania na cele rolne – wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki oraz inne obiekty stanowiące zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z towarzyszącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami pieszymi (chodnikami) oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – towarzyszącą zielenią urządzoną;
- 6) **tereny komunikacji kołowej** – przeznaczone do realizacji dróg publicznych w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających tych dróg wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami oraz budowlami inżynierskimi związanymi z komunikacją. Tereny dróg publicznych (w tym poszerzeń pasów drogowych istniejących dróg) oznaczono – w zależności od ich klasy – symbolami: „KDD” (droga publiczna klasy D), „KDL” (droga publiczna klasy L);
- 7) **tereny komunikacji z towarzyszącą zielenią urządzoną** (oznaczona symbolem „KX”) – przeznaczone do realizacji dojazdów i dojeżdżających pieszych oraz ciągów pieszo-jednych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną a także przebudowy istniejących ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się realizację placu pieszo-jezdnego, miejsc postojowych dla pojazdów oraz zieleni urządzonej wraz z urządzeniami rekreacyjnymi i turystycznymi oraz urządzeniami i sieciami 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 przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasady i warunki jak w § 8 uchwały.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości 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;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej – 18 m;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz usług – 12 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz usług – 300 m²;
- 6) przebieg granic nowo wydzielanej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30°;
- 7) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić – 5,0 m. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji 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 dostępu obszarów objętych zmianą planu do drogi publicznej poprzez istniejące oraz realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi zjazdy z istniejącej drogi publicznej a także poprzez dopuszczone zmianą planu drogi wewnętrzne i dojazdy. W sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji dróg wewnętrznych dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdżających pieszych (chodników), ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych i pożarowych, z dostosowaniem do potrzeb osób niepełno-sprawnych;

- 3) ustala się jako zasadę, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonego zmianą planu procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów i działek;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy zachowaniu przepisów wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek - 2 miejsca postojowe na każdy lokal w zabudowie w terenach oznaczonych symbolami: MN, MNu i RM oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe/ lokal usługowy. Realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się następujące 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 obsługujących obszar gminy Głuchów, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg § 10 ust. 2,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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 należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie zabudowy 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 lub pompy ciepła,
 - h) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
 - i) postępowanie z odchodami zwierzęcymi – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz zasadami dobrej praktyki rolniczej.
 - j) 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,
 - k) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zapewnieniu drożności i sprawności funkcjonowania urządzeń melioracyjnych oraz realizacji każdej takiej przebudowy zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi,
 - l) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach objętych zmianą planu przy zachowaniu 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 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

§ 11. Dla terenów położonych we wsi **Głuchów** oznaczonych na rysunku nr 1.1 zmiany planu symbolami **1.1 MN** i **1.2 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku ²mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) dojazd – istniejącymi drogami publicznymi oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 4) 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) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu ustalony w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku w poziomie parteru, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 3,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji,
 - d) nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu).
- 5) 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 1.1 zmiany planu; dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 9,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 30 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 50 %,
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,3, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalnych z dopuszczonym lokalem usługowym – dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 28° -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 4a),
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m².

§ 12. Dla terenu położonego we wsi **Głuchów** oznaczonego na rysunku nr 1.2 zmiany planu symbolem **2.1 MNu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz usług;
- 2) dojazd – istniejącymi drogami publicznymi oraz dopuszczonymi zmianą planu 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; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej $\frac{3}{4}$ ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu ustalony w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku w poziomie parteru, 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.
- 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 1.2 zmiany planu; dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 9,5 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 50 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 30 %,
 - e) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,5, maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługach – dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 28° -45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-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. 12 pkt 3a),
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej i usług – 600 m²,

- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m².

§ 13. Dla terenu położonego we wsi **Wysokienice** oznaczonego na rysunku nr 1.4 zmiany planu symbolem 2.2 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz usług;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi zmianą planu drogami publicznymi oraz dopuszczonymi zmianą planu 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; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej $\frac{3}{4}$ ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt,
 - b) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu ustalony w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku w poziomie parteru, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 3,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji,
 - d) nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku nr 1.4 zmiany planu),
 - e) zakaz realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Koluszki – Tomaszów,
 - f) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z par. 9 ust. 5 pkt 11) zmiany planu, w szczególności - zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem.
- 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 1.4 zmiany planu; dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 9,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-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 – 0,3, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługach – dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci – 28° -45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej i usług – 600 m²,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m².

§ 14. Dla terenu położonego we wsi **Wysokienice** oznaczonego na rysunku nr 1.3 zmiany planu symbolem **3.1** U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczane – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi zmianą planu drogami publicznymi oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 4) 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; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej $\frac{3}{4}$ ich wysokości,
 - b) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku w poziomie parteru, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 3,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji,
 - c) zakaz realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 *Koluszki – Tomaszów*,
 - d) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu ustalony w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 5) 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 1.3 zmiany planu, z zastrzeżeniem § 15 pkt 5b),
 - b) dla istniejącej zabudowy usytuowanej w sposób nie spełniający linii zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie, przebudowę, nadbudowę zgodnie z ustalonymi zmianą planu parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak – w przypadku rozbudowy należy zachować ustaloną zmianą planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - d) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego – 12,0 m, zaś – budynków garażowych, garażowo-gospodarczych – 5,0 m,
 - e) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 50 %;
 - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 10 %,
 - g) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,5, maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - h) stosowanie w budynkach usługowych i zamieszkania zbiorowego – dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 20° -45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
 - i) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,

j) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 14 pkt 4a),

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 300 m².

§ 15. Dla terenów położonych we wsi Wysokienice, oznaczonych na rysunku nr 1.4 zmiany planu symbolami

4.1. RM i 4.2 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, w tym obiekty inwentarskie o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic terenu, do którego władający nieruchomością posiada tytuł prawny;
- 2) dojazd – istniejącą drogą publiczną przebiegającą oraz ustaloną zmianą planu drogą (ulicą) publiczną a także dopuszczonymi zmianą planu 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 zagrodowej,
 - c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku w poziomie parteru, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 3,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji,
 - d) nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku nr 1.4 zmiany planu),
 - e) zakaz realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 *Koluszki – Tomaszów*,
 - f) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracyjnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu – w sposób zgodny z § 9 ust. 5 pkt 11) zmiany planu, w szczególności – zapewniający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych w terenie objętym inwestycją oraz w terenach sąsiednich oraz ochronę terenów sąsiednich przed zalewaniem,
 - g) klasyfikuje się teren jako podlegający ochronie akustycznej, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu ustalony w przepisach odrębnych dla zabudowy zagrodowej.
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku nr 1.4 zmiany planu,
 - b) dla istniejącej zabudowy usytuowanej w sposób nie spełniający linii zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie, przebudowę, nadbudowę zgodnie z ustaloną zmianą planu parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak – w przypadku rozbudowy należy zachować ustaloną zmianą planu nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się realizację budynków w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - d) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 9,0 m, zaś – budynków pozostałych – 8,0 m; dopuszcza się realizację silosów o wysokości do 12 m,
 - e) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 30 %, f minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 30 %,

- g) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,3, maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- h) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° – 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° ,
- i) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni,
- j) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 15 pkt 3a);
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2 .

§ 16. Dla terenu położonego we wsi Głuchów oznaczonego na rysunku nr 1.1 zmiany planu symbolem **5.1 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne – uprawy polowe, z dopuszczeniem budowli rolniczych;
- 2) dojazd – istniejącymi oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
 - a) zakaz umieszczania reklam,
 - b) przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu) ustala nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi,
 - c) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej.
- 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) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się związane z rodzinnym gospodarstwem rolnym: budowle rolnicze oraz wiaty i silosy (lokalizowane w pasie do 120 m od ustalonych zmianą planu granic terenów dróg publicznych) realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dopuszczonych obiektów budowlanych, o których mowa w § 16 pkt 4b) – 8,0 m; dopuszcza się realizację silosów o wysokości do 15 m,
 - d) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 10 %,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 60 %,
 - f) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) stosowanie w wiatkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 15° – 30° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej do granicy działki z działkami sąsiednimi,
 - h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki; i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m^2 .

§ 17. Dla terenów położonych we wsi Wysokienice oznaczonych na rysunku nr 1.4 zmiany planu symbolami **5.2 R** i **5.3 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne – uprawy polowe, z dopuszczeniem budowli rolniczych;

- 2) dojazd – istniejącymi oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
 - a) zakaz umieszczania reklam,
 - b) przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku nr 1.4 zmiany planu) ustala nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi,
 - c) zakaz realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 *Koluszki – Tomaszów*;
 - d) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej.
- 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) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) dopuszcza się związane z rodzinnym gospodarstwem rolnym: budowle rolnicze oraz wiaty i silosy (lokalizowane w pasie do 120 m od ustalonych zmianą planu granic terenów dróg publicznych) realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dopuszczonych obiektów budowlanych, o których mowa w § 17 pkt 4b) – 8,0 m; dopuszcza się realizację silosów o wysokości do 15 m,
 - d) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 10 %,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 60 %,
 - f) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) stosowanie w wiatdach dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 15° -30° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej do granicy działki z działkami sąsiednimi,
 - h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
 - i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m².

§ 18. Dla terenów położonych we wsi Głuchów, oznaczonych na rysunku zmiany planu nr 1.1 symbolami **0.1 KDD** i **0.2 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy D o pas terenu szerokości – odpowiednio- 7,0 m i 8,0 m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) w przypadku konieczności wycinki drzew ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zieleni,
 - b) przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.1 zmiany planu) ustala nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi,
 - c) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej.

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

a) zakaz zabudowy budynkami.

§ 19. Dla terenu położonego we wsi Głuchów, oznaczonego na rysunku zmiany planu nr 1.2 symbolem **0.3 KX** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji z towarzyszącą zielenią urządzoną.

2) przeznaczenie dopuszczone – plac pieszo-jezdny, w tym zieleni urządzona.

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

a) drzewa wchodzące w skład zabytkowej alei (klonowo-jesionowej) wpisanej do rejestru zabytków wraz z ich układem przestrzennym w postaci linii drzew (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.2 zmiany planu) podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków, w szczególności poprzez ochronę drzew i ich systemu korzeniowego przed uszkodzeniem,

b) zagospodarowanie terenu oraz realizacja inwestycji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.2 zmiany planu) zabytkowej alei, wymienionej w par. 19 pkt 3a uchwały – z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących opieki nad zabytkami, w szczególności w sposób nie uszkadzający drzew alei i ich systemu korzeniowego,

c) w przypadku konieczności wycinki pozostałych drzew – nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zieleni,

d) minimalna szerokość ciągów pieszo-jezdnych – 5,0 m,

e) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej,

f) nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.2 zmiany planu).

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący: a) zakaz zabudowy budynkami,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich przebudowy i nadbudowy oraz realizację obiektów małej architektury, w tym kultu religijnego, urządzenia rekreacyjne i turystyczne,

c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dopuszczonych obiektów budowlanych, o których mowa w par. 19 pkt 4b) – 4,5 m,

d) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 10 %,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej – 30 %,

f) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalna intensywność zabudowy – 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 0,4,

g) stosowanie w dopuszczonych obiektach budowlanych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 20° - 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi,

h) zakaz ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników urządzeń rekreacyjnych i turystycznych.

§ 20. Dla terenu położonego we wsi Wysokienice, oznaczonego na rysunku zmiany planu nr 1.4 symbolem **0.4 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – droga publiczna klasy D (przekrój uliczny);

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
- a) w przypadku konieczności wycinki drzew ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zieleni,
 - b) przy realizacji inwestycji wymagających robót ziemnych w granicach ustalonej zmianą planu strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku nr 1.4 zmiany planu) ustala nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków archeologicznych i opieki nad zabytkami archeologicznymi,
 - c) zakaz realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 *Koluszki – Tomaszów*,
 - d) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący:
- a) zakaz zabudowy budynkami.
- § 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1.4 symbolem **0.5 KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy L o pas terenu szerokości 8,0 m,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
- a) w przypadku konieczności wycinki drzew ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zieleni,
 - b) zakaz realizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 *Koluszki – Tomaszów*,
 - c) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w sposób następujący: a) zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów – 10 %.

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

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

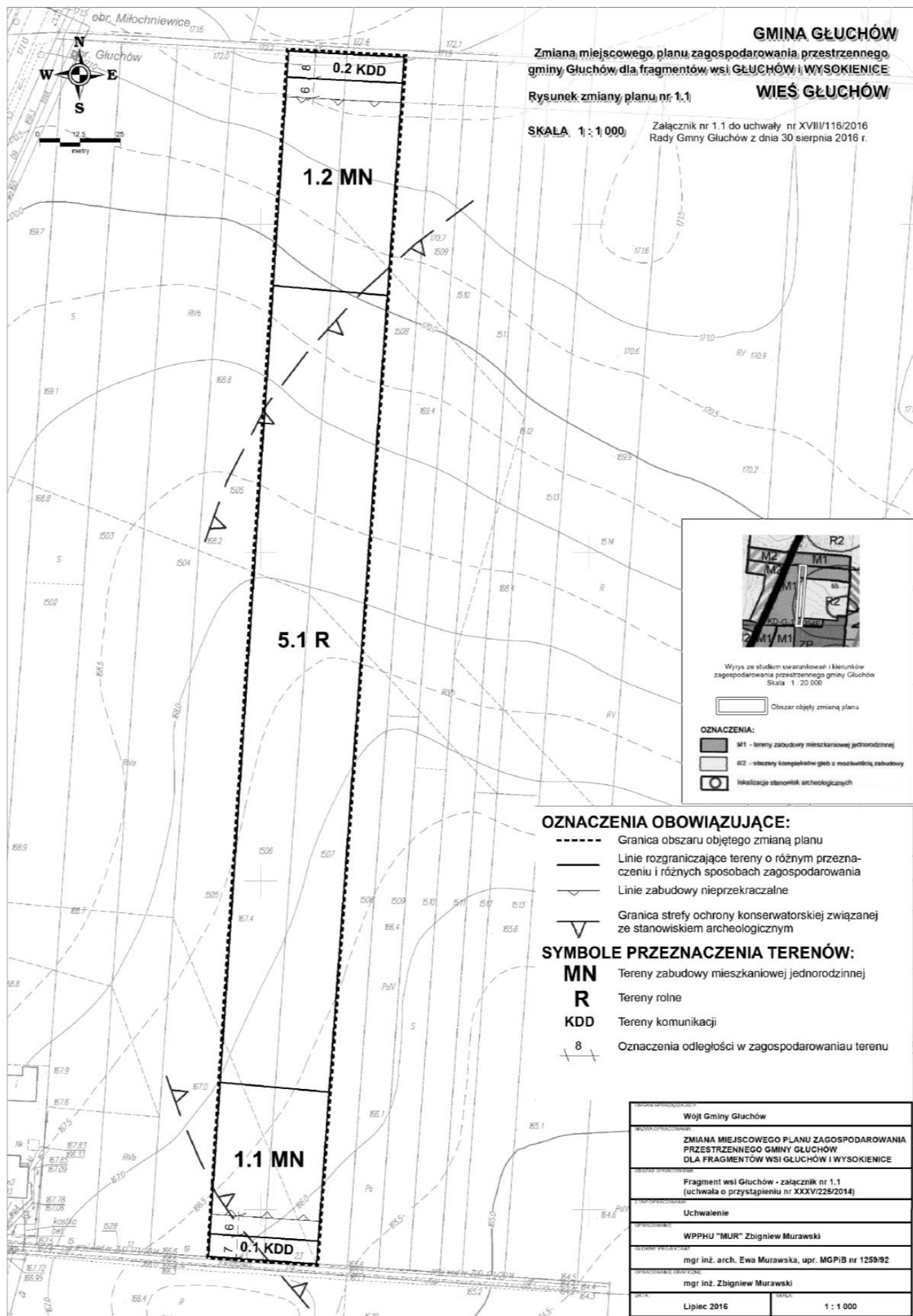
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Bartkiewicz

Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr XVIII/116/2016
Rady Gminy Głuchów
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rysunek

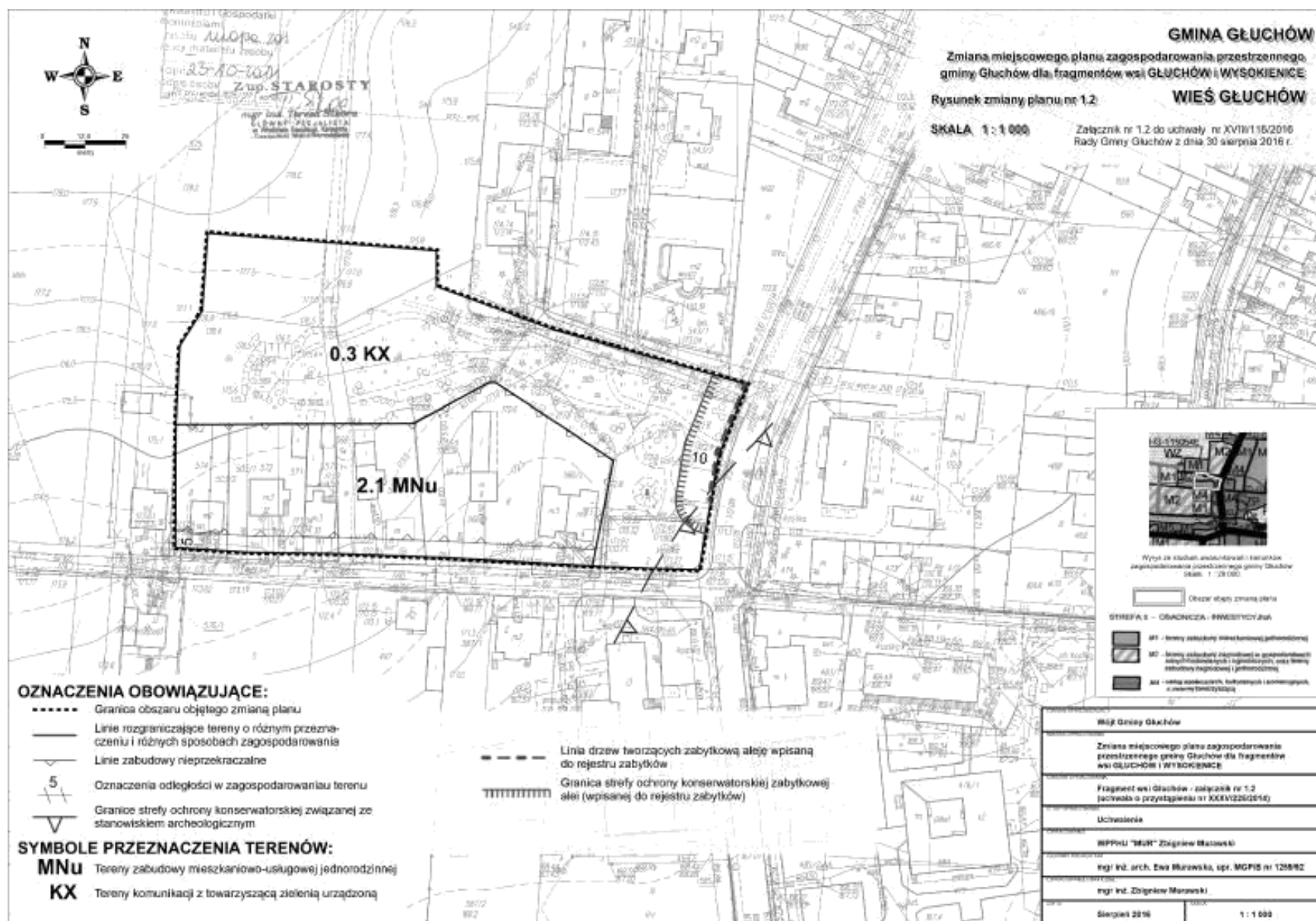


Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr XVIII/116/2016

Rady Gminy Głuchów

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rysunek

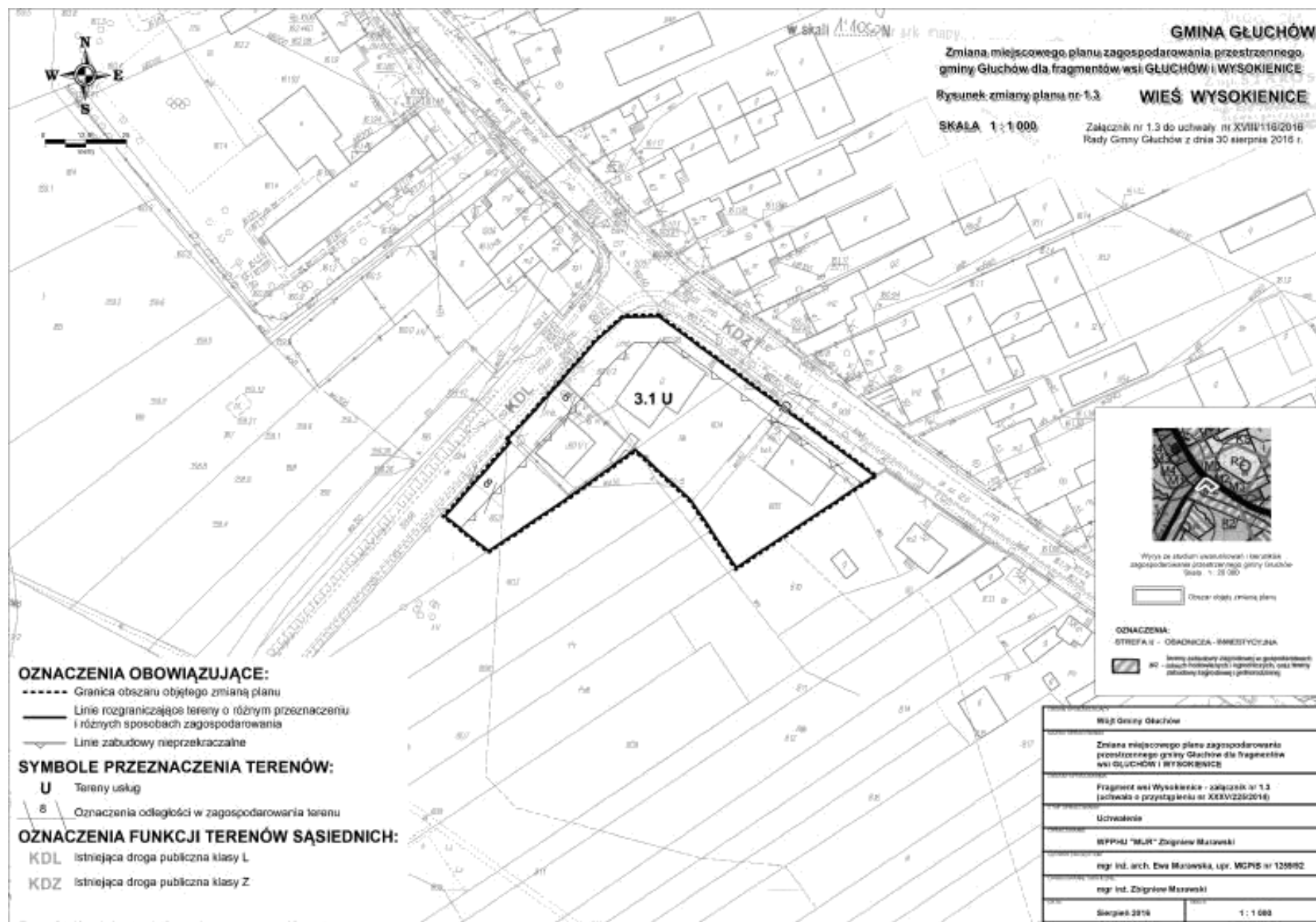


Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr XVIII/116/2016

Rady Gminy Głuchów

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rysunek

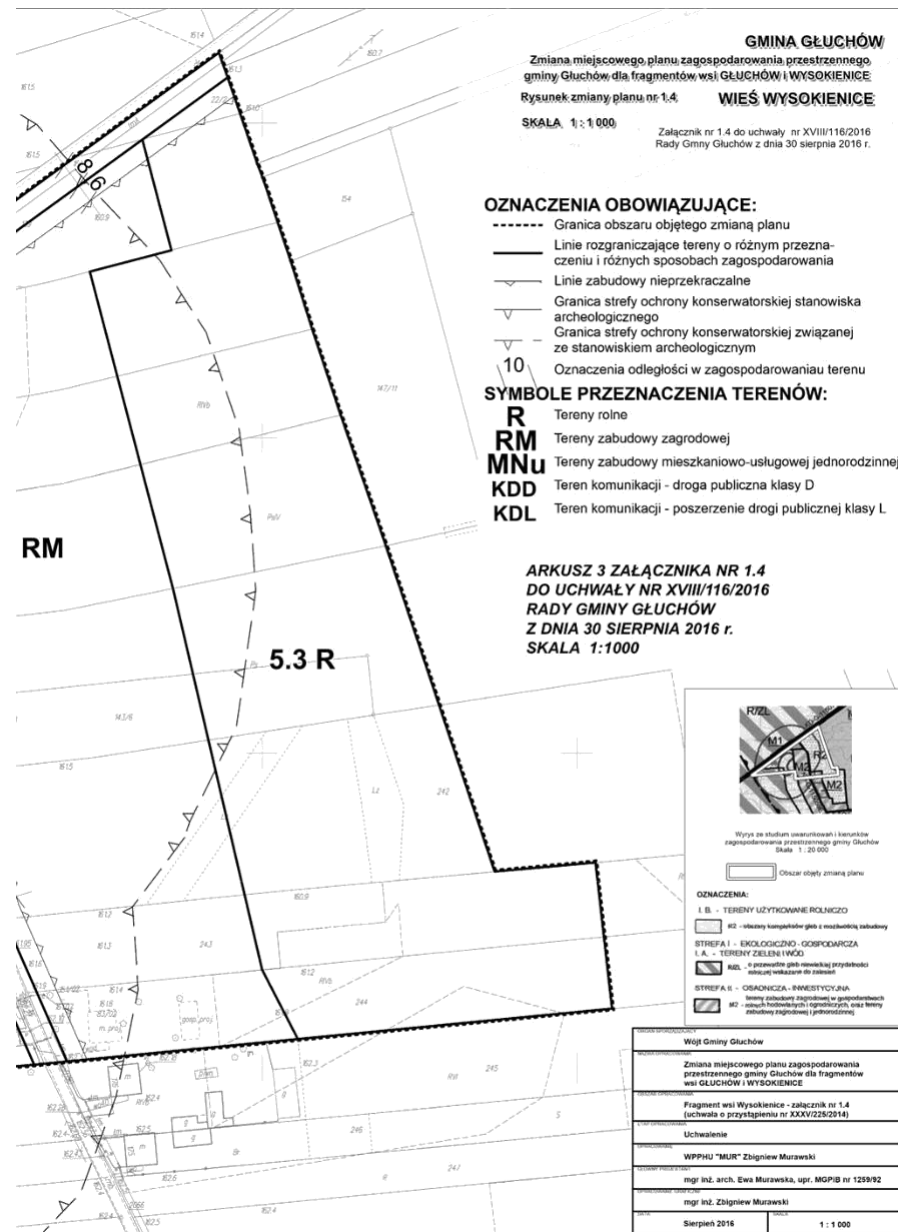


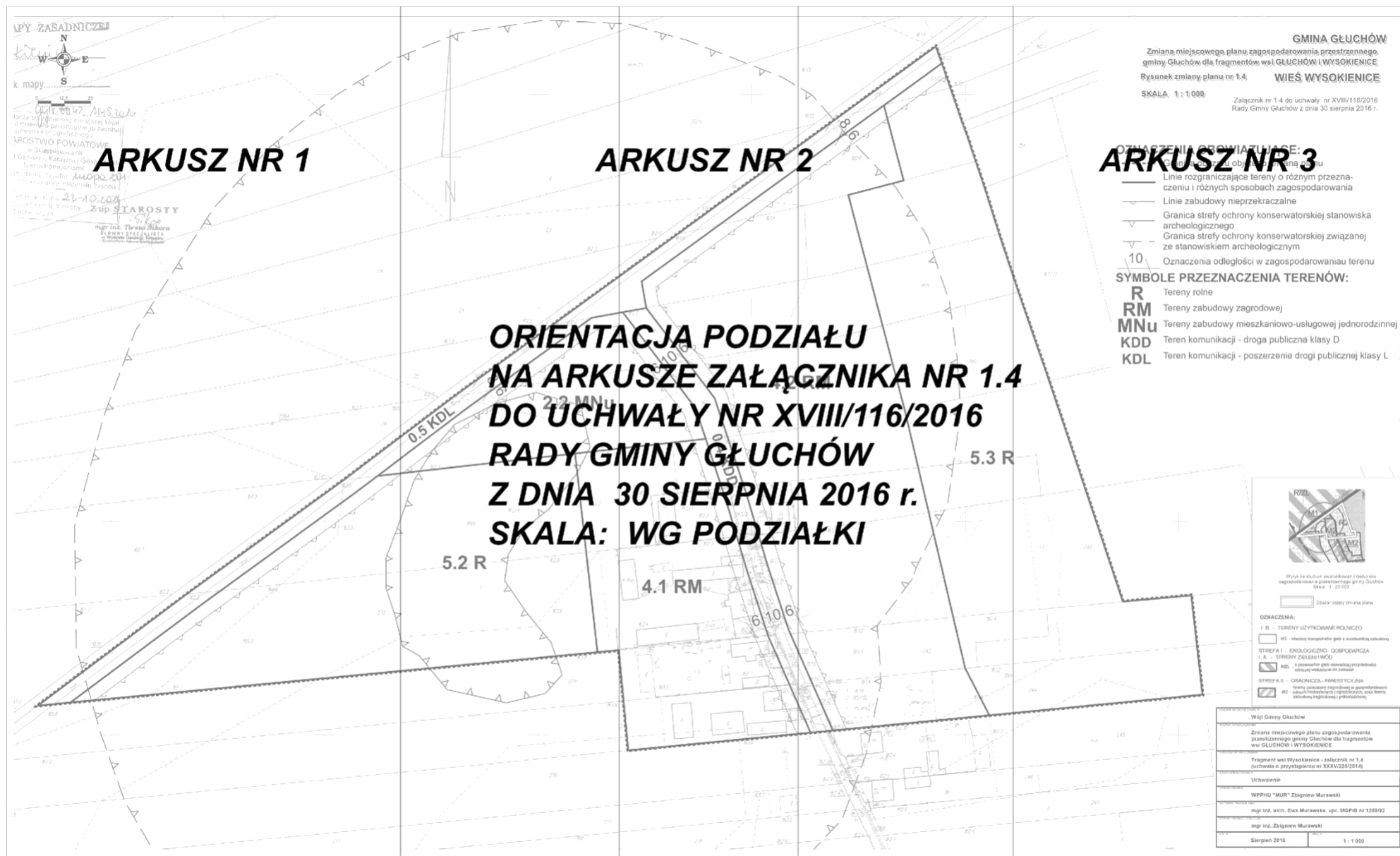
Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr XVIII/116/2016

Rady Gminy Głuchów

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

Rysunek





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/116/2016
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 Głuchów i Wysokienice 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 przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu – w okresie wyłożenia oraz w okresie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 28 czerwca 2016r.) 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 Głuchów i Wysokienice* zostaną wyznaczone tereny na cele inwestycyjne: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług 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 granicach zwartej zabudowy wsi Głuchów i Wysokienice lub w pobliżu istniejącej zabudowy obu wsi – 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 - zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.

4. W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się realizację poszerzenia istniejących dróg publicznych klasy D i L oraz realizację odcinka drogi publicznej (gminnej) klasy D w Wysokienicach, z częściowym wykorzystaniem istniejącej drogi wewnętrznej.

5. W związku z realizacją zagospodarowania terenu drogi publicznej przewiduje się 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. 9 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów, w tym wieś Głuchów i Wysokienice.

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.