

UCHWAŁA NR XXXV/215/2018
RADY GMINY GŁUCHÓW
z dnia 23 sierpnia 2018 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi 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 1990 o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz.994,1000) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz – w wykonaniu uchwały nr XXVI/159/2017 Rady Gminy Głuchów z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Głuchów, 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 I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Głuchów w granicach obszarów objętych zmianą planu, zaznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. 1. Ilekcć 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 zmianymiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszejuchwały, 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 – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj funkcji obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania oraz użytkowanie terenu, które powinno dominować na działce budowlanej położonej w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą części nadziemnych i podziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że spełniają one przepisy odrębne ich dotyczące i mieszczą się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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 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 i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

§ 4. 1. W niniejszej zmianie miejscowego planu 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 krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabarytów obiektów,
 - c) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

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) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych (ze względu na brak audytu krajobrazowego);
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowej alei;
- 6) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów w obszarze objętym zmianą planu.

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

2. **Tereny komunikacji** – przeznaczone do realizacji dróg 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 wewnętrznych, w tym poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych oznaczono symbolem „KDW”.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

1. Nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości
w 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 budowlanej dla dopuszczanej zmianą planu zabudowy nie powinna być mniejsza niż 18,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m²,

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

5. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić – 5,0 m. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dojazdów, dojeżdżających pieszych (chodników), ścieżek rowerowych oraz pieszo-rowerowych – 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 ustalone 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 dojazdów, dojeżdżających pieszych (chodników), ścieżek pieszo-rowerowych z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg wewnętrznych i pożarowych, z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się jako zasadę, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie 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 - 1 miejsca postojowe na każdy lokal w zabudowie w terenach oznaczonych symbolem MN oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych przepisami odrębnymi 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:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego po jego rozbudowie;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków bytowych w postaci szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych, z ich okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych;

- 3) 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;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytych stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
- 6) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 o mocy nie przekraczającej 40 kW jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne lub pompy ciepła;
- 8) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 9) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 10) 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;
- 11) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w terenach komunikacji lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu komunikacji a linią zabudowy; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, o ile inne ustalenia zmiany planu nie stanowią inaczej, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz w sposób nie powodujących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 12) wysokość obiektów infrastruktury technicznej wynikająca z technologii oraz wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów, z zachowaniem 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.

Rozdział III
**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów
o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.1 MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednimi zjazdami z istniejącej drogi publicznej (gminnej oraz powiatowej);
- 3) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) przy realizacji inwestycji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowej alei (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu) wpisanej do rejestru zabytków oraz stanowiącej pomnik przyrody, przebiegającej w odległości 10,0 m od osi alei ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony pomników przyrody;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych częściowo poza ustaloną zmianą planu nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak z możliwością rozbudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy; dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5 m, zaś budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2, maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 28⁰-45⁰ 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 5⁰ – 30⁰, a w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych realizowanych w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 5⁰ – 20⁰,
 - 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,

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – 600 m², zaś dla zabudowy bliźniaczej – 300 m².

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.2 MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednimi zjazdami z istniejącej drogi publicznej (gminnej) oraz drogami wewnętrznymi;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych częściowo poza ustaloną zmianą planu nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak z możliwością rozbudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy; dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5 m, zaś budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 35 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,5, maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 28⁰-45⁰ 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 5⁰ – 30⁰, a w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych realizowanych w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 5⁰ – 20⁰,
 - 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,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – 600 m², zaś dla zabudowy bliźniaczej – 300 m².

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.3 MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednimi zjazdami z istniejącej drogi wewnętrznej oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5 m, zaś budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 5,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki budowlanej pod zabudowę – 25 %,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2, maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 28⁰-45⁰ 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 5⁰ – 30⁰, a w budynkach garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych realizowanych w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 5⁰ – 20⁰,
 - 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,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – 600 m², zaś dla zabudowy bliźniaczej – 300 m².

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **0.1 KDW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny komunikacji – fragment istniejącej drogi wewnętrznej;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m. - jak na rysunku zmiany planu;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:
 - a) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w

stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:

a) zakaz zabudowy budynkami.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **0.2 KDW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny komunikacji – poszerzenie fragmentu istniejącej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 2,0 m. - jak na rysunku zmiany planu;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:
 - a) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:
 - a) zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: MN -15%, dla pozostałych terenów – 0 %.

§ 17. 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.

§ 18. 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 Głuchów

Stanisław Bartkiewicz

do Uchwały Nr XXXV/215/2018

Rady Gminy Głuchów

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Głuchów został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 18 maja 2018 r. do 19 czerwca 2018 r. W dniu 25 maja 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu – w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 10 lipca 2018 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Bartkowicz

ROZSTRZYGNIĘCIE

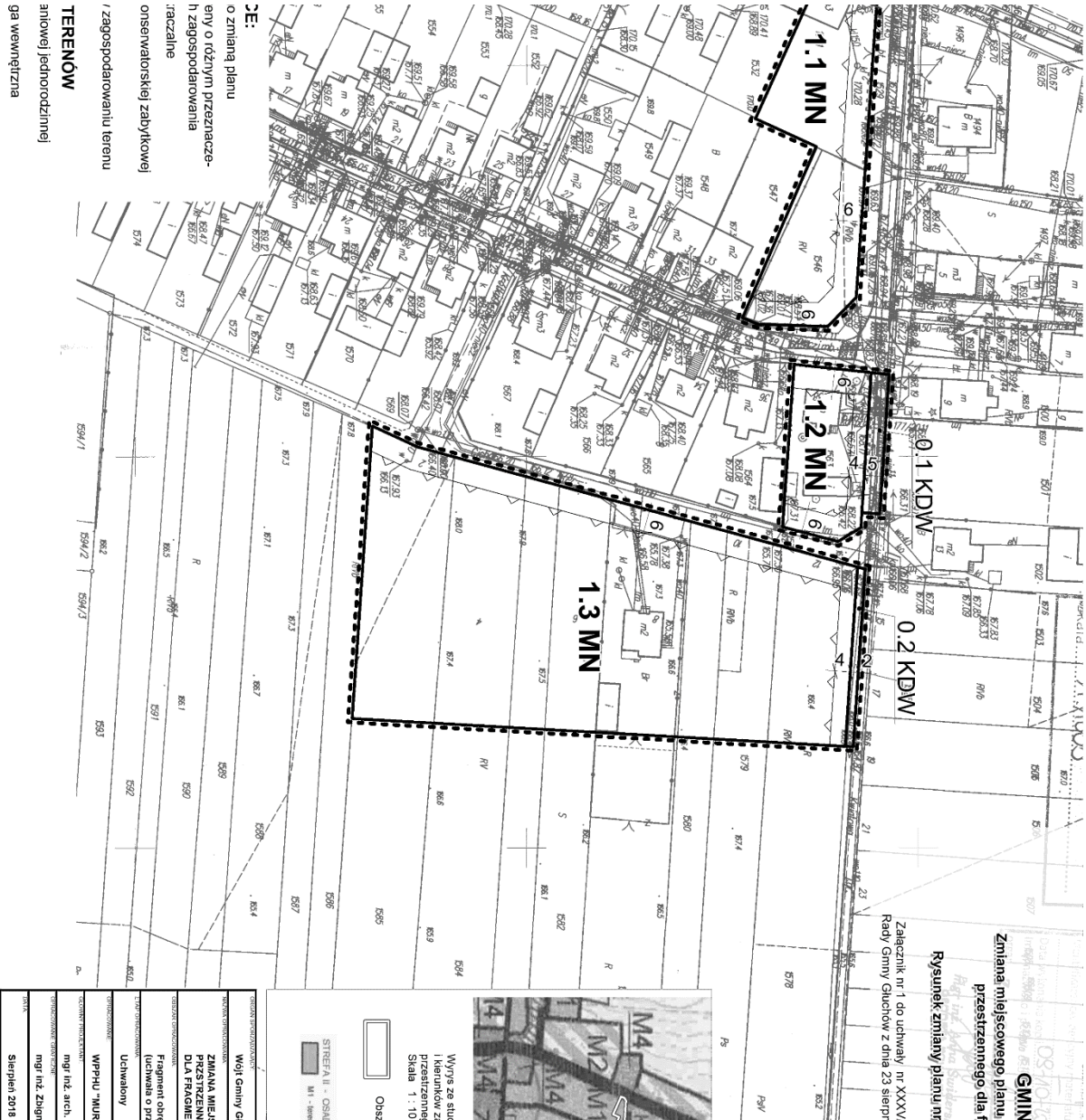
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Głuchów* zostaną wyznaczone tereny na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także - komunikacji kołowej (drogi wewnętrzne) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojazdami pieszymi.
Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:
 - budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
 - budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).
2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów. Z uwagi na to, że tereny objęte zmianą planu znajdują się w obrębie zwartego obszaru wsi Głuchów – możliwa jest rozbudowa istniejących sieci wodociągowych. Sieć wodo-ciągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.
3. Zmiana planu ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na projektowane sieci kanalizacji sanitarnej jako rozwiązanie docelowe, a tymczasowo, tj. 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 przewiduje się poszerzenie istniejących odcinków drogi dojazdowej powszechnego korzystania, jako drogi wewnętrznej.
5. W związku z zagospodarowaniem terenu przewiduje się sukcesywną rozbudowę sieci oświetlenia ulicznego w miarę powstających potrzeb.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 9 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów.
7. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Bartkiewicz



GMIN
Zmiana miejscowego planu
przeznaczenia dla t

Rysunek zmiany planu nr

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV
Rady Gminy Głuchów z dnia 23 sierpnia

CE:
o zmianę planu
eny o różnym przeznacze-
h zagospodarowania
raczalne
onserwatorskiej zabudowy
i zagospodarowaniu terenu
TERENÓW
anowej jednorodzinnej
ga wewnątrz