

UCHWAŁA NR XXXIV/211/2021
RADY GMINY GŁUCHÓW
z dnia 24 września 2021r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów
dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów wsi Głuchów i Miłochniewice

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 2021 r. poz. 1372) i 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 2021 r. poz. 741, ze zmianami: poz. 784, 922) oraz – w wykonaniu uchwały nr XX/129/2020 Rady Gminy Głuchów z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów wsi Głuchów i Miłochniewice, Rada Gminy Głuchów – stwierdzając, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów – uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów wsi **Głuchów i Miłochniewice** w granicach obszaru objętego zmianą planu oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

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

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębu wsi Głuchów i Miłochniewice, stanowiącą przepis gminny, składający się z niniejszej uchwały wraz z załącznikami, chyba, że z treści konkretnego zapisu wynika inaczej;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na rysunku zmiany planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć określony w zmianie planu rodzaj funkcji obiektów budowlanych oraz sposobu użytkowania obiektów i terenu na działce objętej zmianą planu;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 7) nieuciążliwych przedsięwzięciach – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyjątkiem instalacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przedsięwzięcia te nie mogą powodować ponad normatywnego oddziaływania, w szczególności – wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych - na granicy działki, do której Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny - odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich; przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe;
- 8) obiektach czynnej ochrony przed uciążliwościami – należy przez to rozumieć obiekt w postaci ekranu dźwiękochłonnego w formie naturalnej (uzyskanej poprzez ukształtowanie terenu) lub sztucznej przeszkody, ustawionej na drodze między źródłem hałasu a otoczeniem.

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, wynikających z polityki przestrzennej gminy Głuchów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

§ 4. 1. W niniejszej zmianie planu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
 - a) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego,
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, gabarytów obiektów,
 - c) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy z uwagi na ustalony zakaz zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbole (cyfrowe i literowe) przeznaczenia terenu;
- 4) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu;
- 5) zasięg oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN.

2. Następujące oznaczenie graficzne ma charakter informacyjny:

- 1) oś przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN;
- 2) granica obrębów wsi Głuchów i Miłochniewice.

Rozdział II Ustalenia ogólne

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

1. **Tereny produkcyjno- usługowe** nieuciążliwe w rozumieniu zmiany planu oraz o oddziaływaniu ograniczonym do granic terenu, do którego podmiot prowadzący działalność gospodarczą na tym terenie posiada tytuł prawny (oznaczone symbolem "PU") – przeznaczone do zachowania istniejących na tym terenie sieci i instalacji infrastruktury technicznej (jednak z zakazem zabudowy budynkami) oraz – zagospodarowania terenu na cele produkcyjno-usługowe wraz z instalacjami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, dojazdami i drogami wewnętrznymi, dojściami pieszymi, miejscami postoju pojazdów, zielenią izolacyjną oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami. W terenach tych dopuszcza się przedsięwzięcia w postaci instalacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. **Tereny rolne** (oznaczone symbolem „R”) – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności – tereny upraw polowych i plantacji, dojazdy do gruntów rolnych i leśnych, tereny pod budowlami rolniczymi nie stanowiącymi zabudowy, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpowodziowych oraz przeciwpożarowych, tereny zrekultywowane dla potrzeb upraw polowych, w tym tereny zadrzewień. W terenach tych dopuszcza się przedsięwzięcia w postaci instalacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. **Tereny komunikacji kołowej** (oznaczone symbolem „KDD”) – przeznaczone do realizacji drogi/ulicy publicznej (gminnej) klasy D w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających drogi/ulicy wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami oraz budowlami inżynierskimi związanymi z komunikacją, miejscami postojowymi pojazdów oraz zielenią towarzyszącą.

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

1. Nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.
2. Nie określa się zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w terenach oznaczonych symbolem R (z uwagi na rolne przeznaczenie terenów) i KDD.
3. 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 w terenach oznaczonych symbolem PU.

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 działek w terenach oznaczonych symbolem PU – 14 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki w terenie oznaczonym symbolem PU – 280 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 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 obszaru objętego zmianą planu do drogi publicznej poprzez zjazd bezpośredni z istniejącej drogi publicznej, a docelowo – z projektowanego odcinka drogi publicznej klasy D oraz dopuszczone zmianą planu dojazdy i drogi wewnętrzne.

2. Ustala się realizację: dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdnymi, dojeżdżających pieszych (chodników), z zachowaniem przepisów odrębnych (w szczególności dotyczących dróg pożarowych oraz możliwości poruszania się osób z niepełnosprawnościami).

3. Ustala się jako zasadę, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości winny znajdować się w obrębie nieruchomości, do której właściciel ww. nieruchomości posiada tytuł prawny, przy zachowaniu ustalonego zmianą planu procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek. Dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w obrębie pasa drogi/ulicy publicznej klasy D w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych niezbędnych do obsługi terenu PU – 1 miejsce postojowe. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenie oznaczonym symbolem KDD – wg przepisów odrębnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego, w tym z wykorzystaniem istniejących przyłączy do sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ich przebudowy lub budowy nowych przyłączy lub lokalnych/własnych ujęć wody w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych o ile takie powstaną – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem do oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – na tereny biologicznie czynne zieleni towarzyszącej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania wód opadowych lub roztopowych do środowiska, przy zachowaniu wymogu ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym; unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez przepisy odrębne;
- 7) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią (w szczególności z istniejącą linią elektroenergetyczną SN), instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenie komunikacji; dopuszcza się lokalizację instalacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego zmianą planu, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu oraz 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 tymczasowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjno-usługowe nieuciążliwe objęte zakazem zabudowy;
- 2) dostęp do drogi publicznej – istniejącą i projektowaną drogą publiczną (gminną) oznaczoną symbolem 3.KDD a także dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa zabytków i dziedzictwa kulturowego i obiektów podlegających ochronie w sposób następujący:
 - a) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej,
 - b) realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko winna być poprzedzona procedurą oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzoną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uwzględnieniem nakazu zachowania jakości środowiska, w tym poziomu hałasu - na granicy działki, do której Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny - odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wskaźniki zagospodarowania terenu w sposób następujący:
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem instalacji i sieci infrastruktury technicznej sytuowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz obiektów czynnej ochrony przed uciążliwościami o wysokości do 2,0 m,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli, z dopuszczeniem ich przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych i terenów, w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

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

- 1) Przeznaczenie – tereny rolne, z dopuszczeniem nieuciążliwych budowli rolniczych nie stanowiących zabudowy;
- 2) dostęp do drogi publicznej – poprzez projektowaną drogę/ulicę publiczną (gminną) oznaczoną symbolem 3.KDD a także dopuszczonymi planem 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 określa się,
 - b) realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko winna być poprzedzona procedurą oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzoną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z uwzględnieniem nakazu zachowania jakości środowiska, w tym poziomu hałasu - na granicy działki, do której Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny - odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów a także szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w sposób następujący:
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej sytuowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli, z dopuszczeniem ich przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wymogów bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych i terenów, w szczególności ochrony przeciw-pożarowej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3. KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kołowej – projektowany odcinek drogi/ulicy publicznej (gminnej) klasy D, w części – poszerzenie istniejącej zwyczajowej drogi gruntowej w kierunku wschodnim;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,5 – 18,5 m. jak na rysunku zmiany planu, na którym zaznaczono charakterystyczne wymiary pasa drogowego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa zabytków i dziedzictwa kulturowego i obiektów podlegających ochronie, w sposób następujący:
 - a) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy (maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej) w sposób następujący:
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej sytuowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie szczegółowego zagospodarowania terenu do możliwości poruszania się osób z niepełnosprawnościami.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem PU - 30%, zaś dla pozostałych terenów – 10%.

§ 15. 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 obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów wsi Głuchów i Miłochniewice został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 26 marca 2021 r. do 28 kwietnia 2021 r. W dniu 13 kwietnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Dyskusja odbyła się z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w sytuacji zagrożenia epidemicznego.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu – w okresie wyłożenia oraz w okresie 16 dni od zakończenia okresu wyłożenia (t.j. do 14 maja 2021 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu 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 obszaru stanowiącego fragmenty obrębów wsi Głuchów i Miłochniewice zostanie wyznaczony teren na cele produkcyjno-usługowe (bez zabudowy), komunikację kołową oraz tereny rolne.
Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:
 - budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
 - budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).
2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu. Z uwagi na to, że tereny objęte zmianą planu znajdują się w obszarach przyległym do obszaru zwartej zabudowy wsi Głuchów – możliwe jest wykorzystanie istniejących sieci wodociagowych, z uwzględnieniem przyszłościowo ich rozbudowy. Sieć wodociagowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.
3. Zmiana planu ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na możliwe wariantowe rozwiązania, tj. do kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków albo - do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych, z okresowym wywozem do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu, z uwagi na możliwość wykorzystania naturalnej retencji terenu – zgodne z przepisami Prawa Wodnego.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 9 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów.
5. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIV/211//2021
Rady Gminy Głuchów
z dnia 24 września 2021 r.
Załącznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE O OBIEKCIE

Rada Gminy Głuchów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów wsi Głuchów i Miłochniewice

Uchwałą nr XV/129/2020 z dnia 25 maja 2020 r. Rada Gminy Głuchów przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragmenty obrębów wsi Głuchów i Miłochniewice. W wyniku realizacji powyższej uchwały sporządzany jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

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

Określone w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu wynika z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Głuchów, kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów oraz – z wniosków do zmiany planu miejscowego.

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

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

- 1) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenu,
 - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
 - ustalenie zakazu zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów odniesionych do działki budowlanej, zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania obszaru oraz terenów sąsiadujących;
- 2) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służących ograniczaniu wpływu planowanego zagospodarowania terenów na stan środowiska,
 - ograniczenie możliwości realizacji przedsięwzięć jedynie do tych, które nie są zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - ustalenie zasady, iż wszelkie uciążliwości związane z realizacją inwestycji oraz użytkowaniem projektowanych obiektów i terenu ograniczać się będą do obszaru, do którego Inwestor posiada tytuł prawny,

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

- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głuchów, sołectwa Głuchów i Miłochniewice o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość składania uwag do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres email: glochow@poczta.onet.pl,
- możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- realizację procedury planistycznej zgodnie z przepisami art.17 w związku z art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w ten sposób, że wykorzystano układ komunikacyjny istniejących dróg publicznych oraz dojazdów stanowiących istniejące drogi powszechnego korzystania;

- 2) lokalizowanie poszczególnych funkcji w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, z uwagi na powiązanie układu dróg publicznych z systemem istniejących przystanków publicznego transportu zbiorowego (linie autobusowe i busowe);
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w ten sposób, iż dopuszczono realizację w terenach komunikacji publicznej chodników z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania funkcji nierolniczych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem specyfiki zamierzenia inwestycyjnego - poprzez objęcie zmianą planu istotnego fragmentu obszaru rozwoju zabudowy wsi Głuchów i Miłochniewice (stanowiących jeden, powiązany przestrzenne zespół zabudowy).

4. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

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

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na wykorzystanie istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki odpadami przewiduje się, iż wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne nie będzie znaczący w związku z realizacją i użytkowaniem inwestycji, z wyjątkiem realizacji drogi publicznej gminnej klasy D w terenie oznaczonym symbolem 3. KDD. Wszelkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem terenów publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej, będącej w gestii Gminy Głuchów będą rekompensowane przez opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu miejscowego. Przewidywać również należy opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z uwagi na to, że zmianą planu objęty jest obszar niezabudowany, przewiduje się zwiększenie opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Przewidywany wpływ zmiany planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, będąca elementem dokumentacji planistycznej.