

UCHWAŁA NR XXXIX/257/2022
RADY GMINY GŁUCHÓW
z dnia 4 marca 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów
dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Michowice

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, ze zmianami poz.1834) 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, 1873) oraz – w wykonaniu uchwały nr XXII/152/2020 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Michowice*, Rada Gminy Głuchów – stwierdzając, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 obszaru stanowiącego fragment obrębu **Michowice** 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 obszaru stanowiącego fragment obrębu Michowice, stanowiący 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 część ww. obszaru, wyznaczoną 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą lub krawędzią ściany 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;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) nieuciążliwych przedsięwzięciach stanowiących działalność rolniczą – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przedsięwzięcia te (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji) 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;
- 9) nadzorcze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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 planu 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,
 - 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) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości z uwagi na przeznaczenie terenów na cele rolne i komunikację;
- 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) granica ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) granica strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
- 6) symbole (cyfrowe i literowe) przeznaczenia terenu;
- 7) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu.

2. Następujące oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny:

- 1) symbole literowe przeznaczenia terenów sąsiednich;
- 2) granice gruntów zmeliorowanych.

Rozdział II Ustalenia ogólne

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

1. **Tereny zabudowy zagrodowej** (oznaczone symbolem „**RM**”) – przeznaczone do zagospodarowania na cele rolne – wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki oraz inne obiekty budowlane stanowiące zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów odrębnych z dopuszczeniem przedsięwzięć realizowanych w ramach zabudowy zagrodowej a mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w tym obiektów inwentarskich o dopuszczalnej ilości DJP określonej w ustaleniach szczegółowych zmiany planu) wraz z towarzyszącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojściami pieszymi (chodnikami) oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – towarzyszącą zielenią urządzoną.

2. **Tereny komunikacji** – przeznaczone do realizacji elementów dróg/ulic w obrębie pasa terenu stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi publicznej, gminnej na zakręcie wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami oraz budowlami inżynierskimi związanymi z komunikacją. Tereny drogi/ulicy publicznej gminnej klasy D

oznaczono symbolem „**KDD**”.

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

1. Ustala się zapewnienie dostępu obszaru objętego zmianą planu do istniejącej drogi publicznej gminnej, przebiegającej wzdłuż zachodniej i północnej granicy obszaru objętego zmianą planu poprzez istniejące lub projektowane zjazdy z tej drogi publicznej oraz poprzez dopuszczone zmianą planu drogi wewnętrzne i dojazdy.

2. Ustala się realizację: dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdných, dojść pieszych (chodników), z zachowaniem przepisów odrębnych (w szczególności dotyczących dróg pożarowych).

3. Ustala się jako zasadę, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie nieruchomości, do którego właściciel ww. nieruchomości posiada tytuł prawny, przy zachowaniu ustalonego zmianą planu procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów samochodowych, przy zachowaniu przepisów wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek – 2 miejsca postojowe /lokal.

5. Ustala się sposób realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

6. 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 bytowych i komunalnych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – - wg par. 8 ust.2 zmiany planu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – na tereny biologicznie czynne, 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) postępowanie z odchodami zwierzęcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem zasad dobrej praktyki rolniczej;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) 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; 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 zachowania przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw); 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 przepisy odrębne;
 - 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) w przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów zmeliorowanych ustala się jako zasadę - przebudowę urządzeń melioracyjnych o ile kolidują z inwestycją, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie a także - zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki wodnej i ochrony wód;
 - 11) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu komunikacji a linią zabudowy; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego zmianą planu, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych.

§ 8. 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 i komunalnych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1.1 RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej, z ewentualnymi obiektami inwentarskimi dla mniej niż 210 DJP, z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym wszelkie oddziaływania związane z realizacją inwestycji i użytkowaniem obiektów oraz terenu winny zamykać się w granicach terenu, do którego Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny; dostęp do drogi publicznej – wg par.7 ust.1 zmiany planu;
- 2) 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 zagrodowej,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć oraz urządzenia oddziałujących negatywnie na zasoby i stan wód podziemnych w ramach GZWP podlegającego wysokiej ochronie (ONO),
 - c) 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 na granicy działki, do której Inwestor/Właściciel lub podmiot władający posiada tytuł prawny - odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- d) nakaz zastosowania w budynkach inwentarskich przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającego na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów;
 - e) zagospodarowania gruntów zmeliorowanych – z zachowaniem wymogów zawartych w par.7 ust.6 pkt 10) zmiany planu;
 - f) w granicach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, tj. w obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego - przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - g) w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, przy czym wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny wg przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 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;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m. od granicy działki budowlanej, z zachowaniem innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – 10,0 m, zaś – budynków garażowych – 7,0 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
 - d) maksymalny procentowy udział zabudowy w powierzchni działki budowlanej – 35 %,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) stosowanie w budynkach mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych lub gospodarczo-garażowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 25° - 45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach garażowych – dachów o kącie nachylenia połaci 5° – 30° , a w budynkach realizowanych w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 5° – 20° ,
 - h) stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce, przy czym dopuszcza się stosowanie innych barw wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **01.01 KDD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny komunikacji – droga publiczna gminna klasy D - poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej na jej zakręcie;

- 2) Szerokość poszerzenia - 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) zakaz realizacji przedsięwzięć oraz urządzeń oddziałujących negatywnie na zasoby i stan wód podziemnych w ramach GZWP podlegającego wysokiej ochronie (ONO);
 - b) klasyfikuje się teren jako nie podlegający ochronie akustycznej;
 - c) w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, przy czym wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny wg przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
 - d) zagospodarowania gruntów zmeliorowanych – z zachowaniem wymogów zawartych w par.7 ust.6 pkt 10) zmiany planu;
- 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

§ 11. 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 RM - 10%, dla pozostałych terenów – 0%.

§ 12. Uchyła się uchwałę nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 r. wraz z późniejszymi zmianami planu, tj. zmianą planu uchwaloną uchwałą nr XII/63/2015 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 grudnia 2015 r. w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§ 13. 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

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Michowice został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 04 czerwca 2021 r. do 02 lipca 2021 r. W dniu 15 czerwca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zmiana planu została uchwalona uchwałą nr XXXIV/213/2021 Rady Gminy Głuchów z dnia 24 września 2021 r. Uchwała ta została wyeliminowana z obrotu prawnego Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Łódzkiego znak: PNIK-1.4131.763.2021 z 31 października 2021 r. Po skorygowaniu projektu zmiany planu, został on wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 26 listopada 2021 r. do 27 grudnia 2021 r. W dniu 01 grudnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Ww. dyskusje odbyły 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 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 16.07.2021 r. oraz do 17.01.2022 r. nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

ROZSTRZYGNIECIE

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 fragment obrębu Michowice* zostanie wyznaczony teren na cele zabudowy zagrodowej oraz komunikacji.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) 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 istniejącej zabudowy wsi Michowice – możliwe jest wykorzystanie istniejących sieci wodociągowych, z uwzględnieniem przyszłościowo ich rozbudowy. Sieć wodociągowa 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. 7 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, stanowią będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIX/257/2022
Rady Gminy Głuchów
z dnia 04.03.2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w 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, ze zmianami: poz. 784, 922, 1873) zapisane zostały na załączonej płycie CD.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mikołajczyk

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Michowice

Uchwałą nr XXII/152/2020 z dnia 30 lipca 2020 r. Rada Gminy Głuchów przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla obszaru stanowiącego fragment obrębu Michowice. 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 w związku z art. 27 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. Zmiana planu została sporządzona 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 właścicieli nieruchomości, którzy przewidują realizację zabudowy zagrodowej na terenie rolnym objętym dotychczas zakazem zabudowy.

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 parametrów i wskaźników planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów odniesionych do działki budowlanej, zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania obszaru oraz terenów sąsiadujących,
 - określenie zasad stosowania kolorystyki obiektów budowlanych;
- 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;
- 3) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- określenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
 - określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych poprzez: ustalenie stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej, granic ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z odpowiednimi zapisami służącymi ochronie i opiece nad zabytkami archeologicznymi;
- z uwagi na brak w obszarze objętym zmianą planu problematyki ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustalono zasad ich ochrony;
- 4) w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby uniwersalnego projektowania, w tym – potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez:
- określenie zasad realizacji zabudowy,
 - 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 postojowych,
 - dopuszczenie realizacji dojazdów i dojść pieszych (chodników), z dostosowaniem do potrzeb uniwersalnego projektowania oraz potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 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 (tzw. renty planistycznej), przy czym - po analizie skutków dla budżetu Gminy Głuchów, które oszacowano w Prognozie Skutków Finansowych Uchwalenia Planu Miejscowego wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, stwierdzono, że spodziewana efektywność ekonomiczna realizacji zmiany planu będzie ujemna, stąd zasadne jest przyjęcie 10% stawki dla terenów planowanej zabudowy zagrodowej, natomiast dla terenu ustalonego w zmianie planu poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej, na jej zakręcie – z uwagi na niewielki teren i funkcję obsługi komunikacyjnej - zasadne jest przyjęcie stawki zerowej, z powodu spodziewanego braku wzrostu wartości nieruchomości i kosztów ewentualnej wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb renty planistycznej;
- 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 infrastruktury technicznej i komunikacji, stanowiących 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 i sołectwa Michowice 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 i sołectwa Michowice o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a także ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu po Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewody Łódzkiego znak: PNK-1.4131.763.2021 z dnia 31 października 2021 r.
 - 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: planowanie@gminagluchow.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 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego 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 lub z własnego ujęcia wody, realizowanego 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 projektu zmiany planu;
- 2) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gm. Głuchów;
- 3) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego zmianą planu miejscowego i terenów sąsiednich a także obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów;
- 4) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów;
- 5) rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego, z tym, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

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

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, 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;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, z uwagi na powiązanie układu dróg publicznych z systemem 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 terenie inwestycyjnym chodników z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem specyfiki zamierzenia inwestycyjnego - poprzez objęcie zmianą planu miejscowego obszaru stanowiącego kontynuację istniejącego zespołu zabudowy zagrodowej wsi Michowice w obrębie Michowice.

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 możliwe wykorzystanie istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki odpadami przewiduje się wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne. Budżet gminy w najbliższych latach nie będzie jednak obciążony

w związku z realizacją i użytkowaniem inwestycji. Wszelkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem terenów publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej, 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 teren obecnie niezabudowany, ale sąsiadujący z istniejącym zespołem zabudowy wsi Michowice przewiduje się zwiększenie opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Należy spodziewać się wzrostu wpłat od płatników podatku dochodowego, co wiązać się będzie pośrednio ze wzrostem dochodów budżetowych 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.

Wójt
Gminy Głuchów