

UCHWAŁA NR

RADY GMINY GŁÓWNO

z dnia roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLI/227/18 Rady Gminy Głowno z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna, stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno przyjętego uchwałą Nr XXX/131/12 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna, zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki zmiany planu w skali 1: 1000 będące integralną częścią uchwały – załącznik Nr 1, Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 3 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XLI/227/18 Rady Gminy Głowno z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Mąkolice i części wsi Jasionna.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu.

§ 3.1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia zmiany planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku zmiany planu.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 3 oraz od 5 do 8 uchwały.

§ 5.1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach kształtowania zabudowy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenu drogi, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 6.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM;
- 2) teren rolniczy oznaczony symbolem 1R;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KD-Z;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Dla terenów 1RM, 2RM ustala się klasyfikację ochrony akustycznej, jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych oraz obszarów zmeliorowanych ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Cały obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu 1RM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, silosów, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 i 9 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość wiat, altan, szklarni – 6 m;
- 9) maksymalna wysokość silosów - 12 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych

połaci od 25^0 do 45^0 ,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 ;

12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KD-L.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2RM ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu 2RM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, silosów, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^0 ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 i 9 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość wiat, altan, szklarni – 6 m;
- 9) maksymalna wysokość silosów - 12 m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:

a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25^0 do 45^0 ,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0 ;

12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KD-Z.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz urządzeń wodnych niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3. Ustala się zachowanie istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu, w tym trwałych użytków zielonych.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie komunikacji

13.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty zmianą planu w postaci terenów dróg 1KD-Z i 1KD-L.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KD-Z o szerokości 16 m będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L o szerokości 12 m.

4. Dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KD-Z i 1KD-L dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych, jako

przeznaczenie uzupełniające.

5. Ustala się konieczność zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów na terenach 1RM i 2RM - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

6. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych oraz rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową lub rowy w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie

zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru części wsi Mąkolice, części wsi Wola Mąkolska, wsi Jasionna, części wsi Dąbrowa, części wsi Mięsośnia, części wsi Władysławów Popowski i części wsi Popów Głowieński przyjętego uchwałą Nr XII/54/15 Rady Gminy Głowno z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru części wsi Mąkolice, części wsi Wola Mąkolska, wsi Jasionna, części wsi Dąbrowa, części wsi Mięsośnia, części wsi Władysławów Popowski i części wsi Popów Głowieński.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

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

Przewodniczący

Rady Gminy Głowno