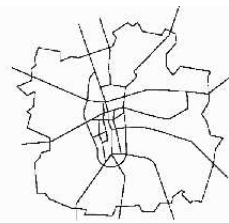


TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD



90-105 ŁÓDŹ, ul. PIOTRKOWSKA 56, POLAND, tel./fax 632-02-83, 633-56-58, 632-75-53, e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI BIAŁYNIN KRASÓWKA, GMINA GŁUCHÓW, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR EWIDENCYJNY 522

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

termin: 2 czerwca 2014 – 1 lipca 2014

składanie uwag do planu: do 16 lipca 2014 r.

Temat: PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI BIAŁYNIN KRASÓWKA, GMINA
GŁUCHÓW, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR EWIDENCYJNY 522

Umowa: Umowa z dnia 20 stycznia 2014 r.

Zamawiający: Gmina Głuchów

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli
„TEREN” Sp. z o.o. 90-105 Łódź ul. Piotrkowska 56

Projektant planu: mgr Kazimierz Bald
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/88
- członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie – WA-006

Uchwała Nr
Rady Gminy Głuchów
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Białynin Krasówka, gmina Głuchów, obejmującego działkę nr ewidencyjny 522

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/171/2013 Rady Gminy Głuchów z dnia 6 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów, obejmującego działkę nr ewidencyjny 522, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminy Głuchów, obejmującego działkę nr ewidencyjny 522, zwaną dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu.
4. Integralną częścią planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii jako proekologicznych działań inwestycyjnych;
- 2) umożliwienie realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 3) zachowanie możliwości dalszego funkcjonowania istniejącej zabudowy siedliskowej.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 2) dojeździe nie oznaczonym – należy przez to rozumieć nie oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego

sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, wyznaczonej na rysunku planu, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, stanowią inaczej;

- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będący przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć dopuszczalny rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na kopii mapy w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną na rysunku planu przy pomocy linii rozgraniczających o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Głuchów;
- 11) reklamie – należy przez to rozumieć formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, z uwagi na objęcie zmianą planu jednej działki ewidencyjnej.

§ 5. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **R** – tereny rolne.

§ 7. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 5 uchwały nie stanowią inaczej, ustala się możliwość zagospodarowania i użytkowania wyznaczonych w planie terenów w sposób dotychczasowy – do czasu zagospodarowania ich zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego na całym obszarze objętym planem

§ 8. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) realizację zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy jak oznaczono na rysunku planu;
- 2) w zakresie realizacji ogrodzeń na granicy z terenem drogi publicznej:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz betonowych prefabrykatów pełnych przęsł ogrodzeń,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m;
- 3) w zakresie lokalizacji reklam:
 - a) możliwość lokalizacji reklam wolnostojących, bądź w formie reklam mocowanych na elewacjach budynków, o pow. do 10 m², pod warunkiem dopasowania ich do formy architektonicznej budynku;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów realizowanych na czas prowadzenia prac budowlanych;
- 5) dla obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem: obiektów infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej: obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 3) w zakresie ochrony zieleni: utrzymanie części powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu od przyległej do granicy południowej planu gminnej drogi publicznej sklasyfikowanej jako droga dojazdowa.

2. Dojazd dla potrzeb montażu masztu pomiarowego na terenie oznaczonym symbolem R

oraz dla potrzeb uprawno-rolnych za pośrednictwem terenu RM dojazdem nieoznaczonym.

3. Dla terenu RM obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce, przy czym w odniesieniu do poszczególnego przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) dla przeznaczenia podstawowego – minimum 2,0 stanowiska dla samochodów osobowych i minimum 2,0 stanowiska na pojazdy rolnicze, wliczając w to miejsca garażowe;
- 2) dla przeznaczenia uzupełniającego – minimum 2,0 stanowiska na każde 100 m² powierzchni ogólnej tego przeznaczenia.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) źródłem zaopatrzenia w wodę są istniejące ujęcia wodociągów wiejskich grupowych z układem przewidzianych do rozbudowy sieci magistralnych i rozbiorczych rozprowadzających wodę na obszarze gminy;
- 2) dopuszcza się ujęcie indywidualne jako rozwiązanie czasowe.

§ 12. W zakresie odprowadzania ścieków, plan ustala:

- 1) zakaz wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do punktu zlewnego.

§ 13. W zakresie odprowadzania wód opadowych, plan ustala jako podstawową formą odprowadzania wód opadowych i roztopowych będzie spływ powierzchniowy i infiltracja powierzchniowa do gruntu.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami, plan ustala gromadzenia odpadów w miejscu ich wytwarzania, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez gminę.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się - dopuszcza się stosowanie gazu płynnego propan-butan.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących linii.

§ 18. W zakresie ogrzewania budynków – rozwiązania lokalne, przy wykorzystaniu ekologicznych nośników energii, w tym energii elektrycznej, gazu ziemnego przewodowego propanu-butanu, oleju opałowego oraz innych nośników, w tym odnawialnych źródeł ciepła.

§ 19. W zakresie telekomunikacji ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących łączy telefonicznych.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **RM** plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej - budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, obiekty i urządzenia towarzyszące, związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługowe, związane z obsługą rolnictwa, zarówno wolnostojące, jak i w formie wbudowanej, z możliwością budowy, przebudowy, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie zewnętrzne prowadzonej działalności nie będzie wykraczać poza granice działki; przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40 % powierzchni ogólnej zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, z dopuszczeniem wymiany budynków o złym stanie technicznym na nowe, pod warunkiem zachowania ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w najwyższym punkcie kalenicy – 11,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych, inwentarskich w najwyższym punkcie kalenicy – 14,0 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych (takich jak: kominy, maszty, silosy, dźwigi itp.), jednak nie więcej niż 20,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) w najwyższym punkcie kalenicy 7,0 m, przy dachach płaskich do 3,5 m, do gzymsu,
 - d) kąt pochylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych, usługowych i inwentarskich 20° – 45°,
 - e) kąt pochylenia połaci dachowych pozostałych budynków do 45°,
 - f) dachy wielospadowe, z dopuszczeniem stosowania okien połaciowych, lukarn, facjat, naczółków i kolektorów słonecznych itp.;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30 % działki;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 0,8;
- 8) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów, przy zachowaniu następującej zasady dla nowowydzielonych działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1.500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
- 9) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **R** plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie czasowej lokalizacji masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru dla potrzeb elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie przeznaczenia podstawowego określa się utrzymanie istniejącej funkcji terenów

- rolnych, z zakazem zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń określonych w przeznaczeniu uzupełniającym, oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego określa się:
- możliwość budowy masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - konstrukcja: maszt wolnostojący oparty na żelbetowej płycie fundamentowej wraz z odciegami linowymi o promieniu mieszczącym się w granicach terenu,
 - wysokości masztu pomiarowego do 80 mb,
 - maszt bezobsługowy bez przyłączeń infrastruktury technicznej,
 - po demontażu masztu obowiązuje rekultywacja terenu z przywróceniem jego rolniczego użytkowania.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 22. W celu zapewnienia warunków ochrony ludności w sytuacji zagrożenia ustala się:

- konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy realizacji zabudowy;
- możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

§ 23. Określa się następujące wysokości stawek procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 24. Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów (Uchwała Nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z 30 października 2007 r., Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 384 poz. 37612 15.12.2007 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy wiatrowej na terenie gminy Głuchów (Uchwała Nr XI/70/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 21 listopada 2013 r., Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 299 poz. 2705 z dn. 26.09.2007 r.).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głuchów.

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