

UCHWAŁA NR

RADY GMINY GŁÓWNO

z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XV/102/25 Rady Gminy Głowno z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno przyjętego uchwałą nr XXX/131/12 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno, zmienionego uchwałą nr XXXVIII/224/21 Rady Gminy Głowno z dnia 27 października 2021 r., Rada Gminy Głowno uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne - załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – zadania takie nie występują.

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

§ 2.1. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XV/102/25 Rady Gminy Głowno z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa zielni izolacyjnej;
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbole przeznaczenia terenu.

2. Oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych jest stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP.

§ 4. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczany symbolem 1ZP;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ.

§ 5.1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem zadaszeń, schodów, podestów, pochylni oraz murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia oraz domy ludowe, świetlice wiejskie, tężnie;
- 4) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, z obowiązkiem nasadzeń drzew i krzewów, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 5) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – 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 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.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na zasadach określonych w planie, w tym z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) 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;

- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Dla terenu 1U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8.1. Na rysunku planu oznaczono stanowisko archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym.

2. Na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych 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.

3. Ustala się granicę strefy ochrony archeologicznej w której, poza granicami zabytku archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 80° do 100°.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług, w tym również usług publicznych;
 - 2) wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,4;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu 1ZP ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury rekreacyjnej, w tym również placów zabaw i boisk oraz dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji budynków i wiat.

4. Nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 5 metrów zgodnie z rysunkiem planu.

5. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 80°.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren drogi zbiorczej.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 13.1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem za pomocą terenu 1KDZ.

2. Ustala się powiązanie terenu 1KDZ z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę publiczną.

3. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 16,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Minimalna ilość miejsc do parkowania samochodów: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

5. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Miejsca do parkowania należy realizować na działce budowlanej.

7. Dla terenów dróg publicznych minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.
- 4.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
 - 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- 5.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
- 1) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, powierzchniowo po terenie działki lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do zbiorników, rzeki, rowów lub kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
 - 3) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.
- 6.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.
- 7.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
- 8.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.
- 9.** W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
- 10.** Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 11.** Ustala się możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii wraz z magazynami energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12 i 13.
- 12.** Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje.
- 13.** Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.
- 14.** Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

§ 15. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno, przyjętego uchwałą Nr XXVI/73/04 Rady Gminy w Głownie z dnia 28 października 2004 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Głowno