

UCHWAŁA NR XXI/130/25 RADY GMINY GŁOWNO

z dnia 27 listopada 2025 r.

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 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem 1US-UK;

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

§ 5. Linie rozgraniczające terenu 1KDZ są jednocześnie granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 6. Linie rozgraniczające terenów 1US-UK oraz 1ZP są jednocześnie granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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 ład przestrzennego

§ 8. 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

§ 9. 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 1UK-US 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

§ 10. 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 zgodne 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 naruszaniem struktury gruntu.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 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

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US-UK** ustala się przeznaczenie jako teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. W granicach terenu 1US-UK ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie 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°.

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

2. W granicach terenu 1ZP ustala się możliwość lokalizacji boiska trawiastego lub piaszczystego, podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej, dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji budynków i wiat.

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

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 14. 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

§ 15. 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 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. Dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 350 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

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

§ 16. 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 wykorzystywanie 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

§ 17. 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.

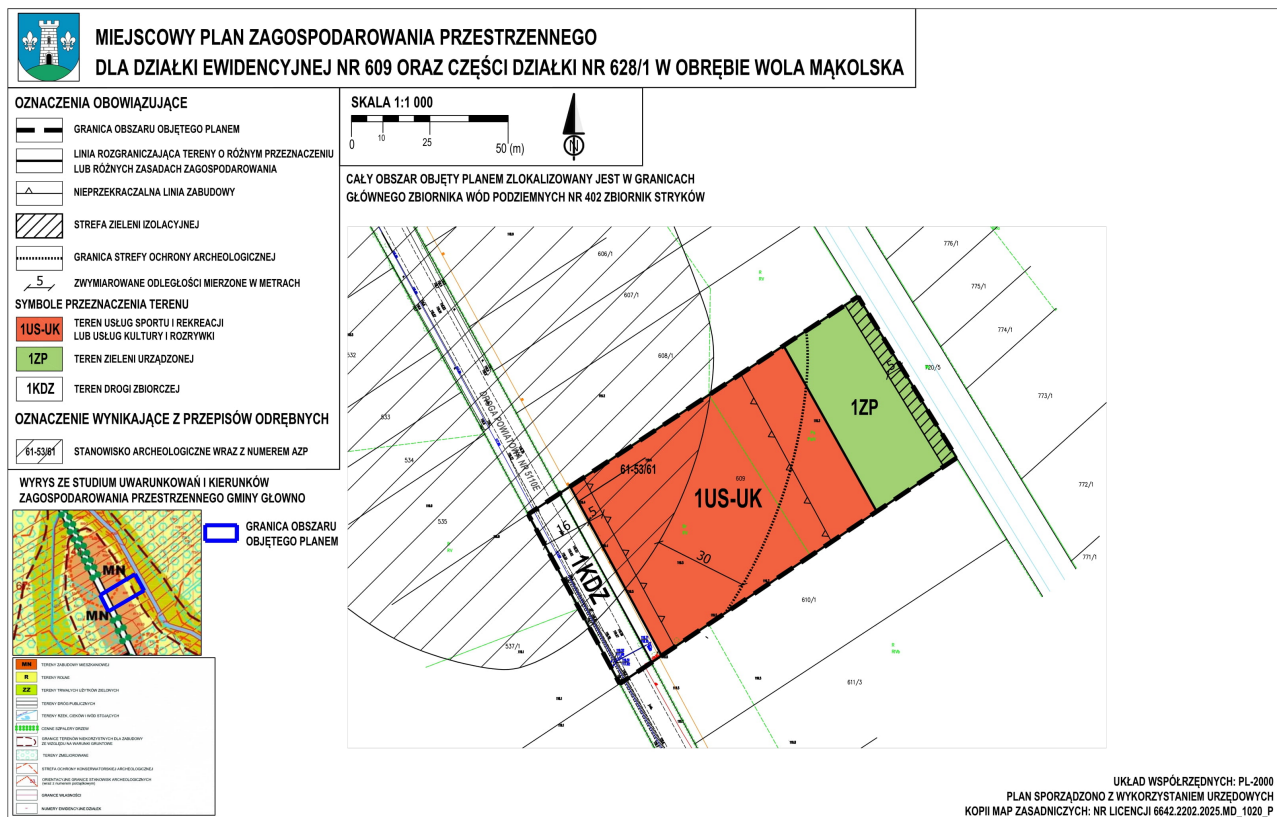
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Głowno

Łukasz Łukasik

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/130/25
Rady Gminy Głowno
z dnia 27 listopada 2025 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 609 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 628/1 W O

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN DROGI ZBIORCZEJ

OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

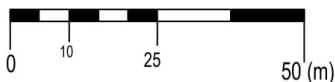
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁÓWNO



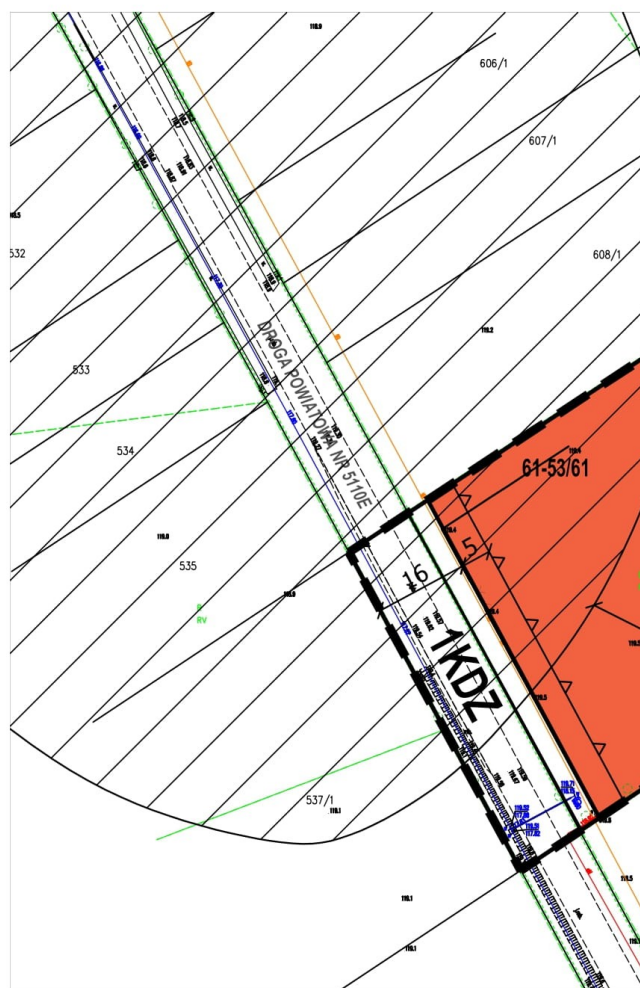
GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- TERENY ROLNE
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- TERENY DROG PUBLICZNYCH
- TERENY RZEK, CIEKÓW I WÓD STOJĄCYCH
- CENNE SZPALERY DRZEW
- GRANICE TERENÓW NIEKORZYSTNYCH DLA ZABUDOWY
ZE WZGLĘDU NA WARUNKI GRUNTOWE
- TERENY ZMIĘKOROWANE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ARCHEOLOGICZNEJ
- ORIENTACYJNE GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
(wraz z numerem porządkowym)
- GRANICE WŁASNOŚCI
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

SKALA 1:1 000



CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 402 ZBIORNIK STRYK



30

NR 628/1 W OBRĘBIE WOLA MAKOLSKA

NY JEST W GRANICACH
R 402 ZBIORNIK STRYKÓW



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH
KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI 6642.2202.2025.MD_1020_P

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

Na podstawie 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.) Rada Gminy Głowno stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 609 oraz części działki nr 628/1 w obrębie Wola Mąkolska przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- a) rozbudowa lub przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- c) środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,
- d) finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie uzależnione od zdolności finansowych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/130/25

Rady Gminy Głowno

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).**

Uzasadnienie

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

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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 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, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które ukształtują linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Obszar objęty uchwałą jest aktualnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na mocy którego działka nr 609 przeznaczona jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a częściowo pod tereny rolne. Celem opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji inwestycji o istotnym znaczeniu dla społeczności lokalnej – budowy „Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno” na działce nr 609, należącej do Gminy Głowno.

Wstępna koncepcja zagospodarowania działki nr ewid. 609 obr. Wola Mąkolska.



mogą zostać skorygowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania do szczegółowego przebiegu granic poszczególnych nieruchomości ustalono przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy, który nie narusza ustaleń obowiązującego studium. Parametry dotyczące nowej zabudowy nie naruszają ustaleń studium.

Analizując art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa zakres obowiązkowych ustaleń planu stwierdzono, że z uwagi na brak występowania problematyki projekt plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) 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;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym studium. Dla terenów ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych budynków w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz 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. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenu IUS-UK ustalono klasyfikację akustyczną terenu.

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

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem, poza stanowiskiem archeologicznym, nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla stanowiska archeologicznego ustalono strefę ochrony archeologicznej.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem posiada dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, ustalono przeznaczenie jako teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, zgodnie z potrzebami Gminy Głowno, która planuje na tym obszarze lokalizację Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno z obiektami towarzyszącymi.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Działka nr 609 należy do Gminy Głowno.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na przeznaczeniu działki nr 609 pod usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki oraz zieleni urządzonej, co umożliwi lokalizację Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno z obiektami towarzyszącymi. W celu realizacji planowanej inwestycji Gmina Głowno pozyskała dofinansowanie w ramach projektu nr FELD.06.04-IZ.00-0001/24 pn.: „Centrum rozwoju kultury i turystyki w gminie Głowno” w ramach naboru nr FELD.06.04-IZ.00-001/23 Fundusze Europejskie dla łódzkiego przyjaznego mieszkańcom Działania Kultura i turystyka programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Łódzkiego 2021-2027. Umowa na dofinansowanie inwestycji podpisana została w dniu 31.12.2024 r. z terminem realizacji do 30.06.2027 r. Całkowity koszt projektu to 2.612.458,50 zł, w tym dofinansowanie 2.220.589,72 zł oraz wkład własny – 391.868,78 zł.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem występuje m.in. sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomość, która posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XV/102/25 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 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 9 maja 2025 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzono w okresie od 17 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 16 października 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Głowno.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczonego pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy infrastruktury do terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno, przyjętego uchwałą Nr XXVI/73/04 Rady Gminy w Głownie z dnia 28 października 2004 r.

Na obszarze objętym planem nie występują cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków (poza fragmentem stanowiska archeologicznego). Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Obszar objęty planem zlokalizowany posiada dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, ustalono przeznaczenie jako usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki oraz zieleń urządzoną, zgodnie z potrzebami Gminy Głowno, która planuje na tym obszarze lokalizację Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w gminie Głowno z obiektami towarzyszącymi. Planowana inwestycja w dużym stopniu jest dofinansowana z funduszy Europejskich. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XV/102/25 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 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 9 maja 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzono w okresie od 17 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 16 października 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi własność Gminy Głowno i jest zlokalizowany w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych Wola Mąkolska i Mąkolice, posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej umożliwiającej lokalizację planowanych obiektów budowlanych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego wynika z aktualnych potrzeb planistycznych Gminy Głowno i jest zgodny z uchwałą nr XII/83/25 Rady Gminy Głowno z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Głowno. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy lub rozbudowy dróg gminnych. Realizacja inwestycji może wymagać rozbudowy lub przebudowy istniejącego wodociągu. W granicach obszaru planu lub w jego sąsiedztwie nie występuje kanalizacja sanitarna. Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje, działkę stanowiącą własność Gminy Głowno, dlatego odstąpiono od ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.