

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GŁOWNO
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Albinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1043) stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Albinów, 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, Nr 3, Nr 4 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 5 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 6 do uchwały.

§ 2.

1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXI/107/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Albinów.
2. Granicę obszaru objętego zmianą 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) 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
 - 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
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) 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.

1. Ilekroć 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 i warunkach zagospodarowania;
 - 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w zmianie planu rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie;
 - 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenu drogi lub granicy obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni;
 - 5) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe w których prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu popytu na usługi materialne takie jak handel i naprawy, restauracje i lokale gastronomiczne, łączność, usługi osobiste, usługi niematerialne takie jak edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, działalność związana z rekreacją, kulturą i sportem, administracja publiczna, działalność organizacji członkowskich oraz pośrednictwo finansowe i ubezpieczenia, informatyka, powierzchnie biurowe oraz zaplecza towarzyszące tym usługom oraz inne działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
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.

§ 5.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-5 oraz 7-10 uchwały.

§ 6.

1. Ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 6) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 7.

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1U/MN;
- 3) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R;
- 4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z;
- 5) 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 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. Oddziaływanie prowadzonej działalności na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:
 - 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) dla terenu 1U/MN:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
4. Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w granicach:
- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Zbiornik Koluszki - Tomaszów.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

- 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.
- 2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN - 1000 m²;
 - 2) dla terenu 1U/MN - 2000 m².
- 3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN - 20 m;
 - 2) dla terenu 1U/MN - 30 m.
- 4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.

- 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia, to jest w odległości mniejszej niż 6 metrów w każdą stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej.
- 2. Dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie 2MN obowiązują ustalenia w zakresie szczególnych warunki zagospodarowania

terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte § 11;

- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - c) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje,
 - i) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰,
 - j) kąty nachylenia głównych połaci dachowych pozostałych budynków – do 45⁰;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 6) dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w pkt 5 wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub pod drogę;
- 7) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KD-Z.

§ 13.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,001 do 0,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) dachy budynków mieszkalnych lub usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15⁰ do 45⁰,
 - h) kąty nachylenia głównych połaci dachowych pozostałych budynków – do 45⁰;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 5) dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w pkt 4 wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub pod drogę;

- 6) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 3KD-Z.

§ 14.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zachowanie istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 15.

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty zmianą planu w postaci terenów dróg oznaczonych symbolami literowymi KD-Z i KD-L.
2. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej:
 - 1) teren 1KD-Z o szerokości 5 m wraz z poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu, będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej;
 - 2) teren 2KD-Z o szerokości 4,7 m będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej;
 - 3) teren 3KD-Z o szerokości 4,6 m będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej;
 - 4) teren 4KD-Z o szerokości 4,4 m wraz z poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu, będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej;
 - 5) teren 5KD-Z o szerokości 4,4 m będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej.
3. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L o szerokości 1,5 m będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej.
4. Dla terenów dróg oznaczonych symbolami literowymi KD-Z i KD-L dopuszcza się lokalizację zieleni i obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie uzupełniające.
5. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5 metrów.
6. Ustala się konieczność zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów:
 - 1) na terenie 1MN – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) na terenie 1U/MN – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16.

1. W zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej ustala się możliwość:
 - 1) rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obszarze objętym zmianą planu;

- 2) lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg i na innych terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych.
2. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.
3. 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.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków 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.
5. 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.
6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
 - 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
 - 3) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
9. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji.
10. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 9, które wykorzystują energię wiatru.
11. 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 9.

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

§ 17.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, U/MN;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 18.

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego 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. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

§ 20.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Głowno