

**Uchwała Nr.....
Rady Gminy Głowno
z dnia..... r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446¹) oraz art. 20 ust 1 i art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XXV/128/16 Rady Gminy Głowno z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów, Rada Gminy Głowno uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. Stwierdza się nienaruszanie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno przyjętego Uchwałą nr XXX/131/12 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Helenów, zwaną dalej planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 i 2 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) 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 stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) **przeznaczenie terenu** – jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
 - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 5) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia oraz małą architekturę;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730.

- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu;
- 7) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma wszystkich kondygnacji nadziemnych w tym poddasza, tarasów, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku (łącznie z grubością ścian) z uwzględnieniem tynków;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 9) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z popisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu gruntu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiarowanie.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązuje wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) wysokości ustalonych w rozdziale 5 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie pod warunkiem nie zwiększania parametrów przekroczonych, z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w planie oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 3) dla budynków istniejących dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w związku z termomodernizacją.

§ 8. 1. Wskazuje się teren KD-Z jako teren do zagospodarowania jako przestrzeń publiczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska

§ 9. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 Zbiornik Stryków, dla którego głębokość zalegania warstw wodonośnych wynosi od 30 m do 250 m i zastosowanie rozwiązań

- technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji i działalności przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej;
 - 3) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolem RM jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) tereny oznaczone symbolem ML jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
 - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.1;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub retencjonowanie;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
 - 5) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
 - a) paliw płynnych,
 - b) gazowych,
 - c) paliw stałych,
 - d) energii elektrycznej,
 - e) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków;
 - 6) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) stosowanie indywidualnych rozwiązań spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
 - 2) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
 - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:
- 1) lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
 - 2) zapewnienie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż,
 - b) 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej, wliczając w to garaż;
 - 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40;
 - c) 3 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100;
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 2) budynki kształtowane jako wolno stojące;
 - 3) dachy:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci nie mniejszy niż 10° i nie większy niż 45°,
 - c) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontowej granicy działki z tolerancją $\pm 10^\circ$,

- d) pokrycie w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.
- 4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy o wysokości zabudowy nie większej niż 6 m;
 - 2) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 3) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy.
- 5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dla działki budowlanej obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
- 6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 2KD-Z oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu.
- 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, według zasad określonych w przepisach odrębnych, obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 90°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
 - 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 2) budynki kształtowane jako wolno stojące;
 - 3) dachy:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci nie mniejszy niż 10° i nie większy niż 45°,
 - c) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontowej granicy działki z tolerancją $\pm 10^\circ$,
 - d) pokrycie w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
 - 4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.
- 4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy o wysokości zabudowy nie większej niż 6 m;
 - 2) dla budynków inwentarskich wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich dachy płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 4) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy.
- 5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dla działki budowlanej obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.
- 6. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 3KD-Z i 4KD-Z.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

- 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
 - 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 2) budynki kształtowane jako wolno stojące;
 - 3) dachy:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,

- b) kąt nachylenia połaci nie mniejszy niż 10° i nie większy niż 45°,
 - c) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontowej granicy działki z tolerancją ±10°,
 - d) pokrycie w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy o wysokości zabudowy nie większej niż 6 m;
 - 2) dla budynków garażowych, gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 3) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dla działki budowlanej obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.
6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KD-Z oraz poprzez drogę wewnętrzną 1KDW.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, według zasad określonych w przepisach odrębnych, obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 90°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: rolnicze.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy zbiorczej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości jak na rysunku planu:

- 1) dla terenu 1KD-Z nie mniej niż 3,0 m i nie więcej niż 3,6 m;
- 2) dla terenu 2KD-Z - 3,6 m;
- 3) dla terenu 3KD-Z nie mniej niż 3,7 m i nie więcej niż 3,8 m;
- 4) dla terenu 4KD-Z nie mniej niż 4,1 m i nie więcej niż 4,5 m;

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość jak na rysunku planu 5,2 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 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*

Projekt