

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY GŁÓWNO**

**z dnia ..... roku**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIII/114/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Popówek Włosciański, stwierdzając że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno przyjętego uchwałą Nr XXX/131/12 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Popówek Włosciański, 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 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3 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 4 do uchwały.

**§ 2.**

1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXIII/114/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Popówek Włosciański.
2. Granicę obszaru objętego zmianą planu 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) 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;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 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. Z uwagi na brak występowania problematyki, zmiana planu 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 ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 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 część obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
  - 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie 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, 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;
  - 6) badaniach archeologicznych w formie nadzoru – należy przez to rozumieć obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłoczne poinformowanie odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 od 1 do 5 oraz od 7 do 10 uchwały.

#### **§ 6.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) granica strefy ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego
  - 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
  - 6) symbol przeznaczenia terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

#### **§ 7.**

Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1RM;
- 3) teren rolniczy oznaczony symbolem 1R;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KD-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 zmiany 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 jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenu 1RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej.
4. Cały obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§ 10.**

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych oznacza się na rysunku zmiany planu stanowisko archeologiczne.
2. Realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.
3. Tereny 1RM i 1KD-Z położone są w strefie ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego.
4. W przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności na obszarze strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.
5. Przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru o których mowa w pkt 4 dotyczy części terenów poza stanowiskiem archeologicznym, dla którego ma zastosowanie pkt 2.

#### **Rozdział 5**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

##### **§ 11.**

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.
2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości - 40 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

#### **Rozdział 6**

##### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

##### **§ 12.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, drogi wewnętrzne, 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 równolegle lub prostopadłe do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do  $5^{\circ}$ ,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,3,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje,
  - g) dachy budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - h) kąty nachylenia głównych połaci dachowych pozostałych budynków – do  $45^{\circ}$ ,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) 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;
- 6) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-Z i KD-L oraz istniejącymi drogami bezpośrednio graniczącymi z obszarem objętym zmianą planu.

### § 13.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 3) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 4) obowiązują ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 10;
- 5) 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 równolegle lub prostopadłe do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do  $5^{\circ}$ ,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,3,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje,
  - g) dachy budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - h) kąty nachylenia głównych połaci dachowych pozostałych budynków – do  $45^{\circ}$ ;
- 6) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KD-Z oraz istniejącą drogą bezpośrednio graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.

## **§ 14.**

Dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz budynków gospodarczych, wiat, budowli i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych lub ogrodniczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,2,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - e) kąty nachylenia głównych połaci dachowych – do 45°.

## **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-D.
2. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KD-Z o szerokości zmiennej od 3,0 m do 4,3 m będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej.
3. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-D o szerokości 3 m będący fragmentem pasa drogowego istniejącej drogi publicznej.
4. Na terenach 1KD-Z i 1KD-L dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.
5. Na terenie 1KD-Z obowiązują ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte § 10.
6. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5 metrów.
7. Ustala się konieczność zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów:
  - 1) na terenach 1MN, 2MN – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 2) na terenie 1RM – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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 z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.
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 bytowych, 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 zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
  - 2) 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 do tego przystosowanych 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 1MN, 2MN, 1RM;

- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 18.**

W granicach obszaru objętego zmianą planu 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