



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 3814

### UCHWAŁA NR IX/43/2015 RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm. poz. 443, 774) oraz – w wykonaniu uchwały nr XXIX/187/2013 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębów wsi: Michowice i Prusy, Rada Gminy Głuchów stwierdzając, że niniejsza zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębów wsi: Michowice i Prusy w granicach obszarów objętych zmianą planu, zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunkach zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu w skali 1:1000 będące załącznikami nr 1.1, 1.2, 1.3 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie lub zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów, stanowiącą przepis gminny, składający się z niniejszej uchwały wraz z załącznikami, chyba że z treści konkretnego zapisu wynika inaczej;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.1-1.3 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na poszczególnych rysunkach zmiany planu;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno dominować na danym terenie stanowiąc funkcję nie mniej niż 60% terenu i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie określone jako dopuszczone;
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i nie kolidujący z nim, który jest dopuszczalny na warunkach określonych w innych ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą części nadziemnych i podziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że spełniają one przepisy odrębne ich dotyczące;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) nieuciążliwych przedsięwzięciach, w tym usługach lub nieuciążliwych obiektach, urządzeniach – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przedsięwzięcia te (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych) nie mogą powodować ponad normatywnego oddziaływania, w szczególności – wzrostu poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny, jak również przekroczenia w terenie, na którym przedsięwzięcie jest realizowane i poza nim – obowiązujących norm w zakresie stanu środowiska. Przedsięwzięcia nie spełniające ww. wymogów traktować należy jako uciążliwe;
- 10) usługach bytowych – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi związane z obsługą mieszkańców, rolnictwa, turystyki i rekreacji i inne związane z wymianą oraz konsumpcją dóbr materialnych;
- 11) usługach społecznych – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi związane z obsługą mieszkańców, rolnictwa, turystyki i rekreacji i inne nie związane z wymianą dóbr materialnych.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w zmianie planu należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w zmianie planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy Głuchów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

**§ 4. 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 3) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu,
  - b) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, gabarytów obiektów, minimalnej powierzchni działki budowlanej,

- d) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
  - 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 7) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze objętym zmianą planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej związana ze stanowiskiem archeologicznym.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia (funkcji) poszczególnych terenów w obszarach objętych zmianą planu.

1. Tereny usług nieuciążliwych (oznaczone symbolem „U”) – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych oraz – realizacji nowych obiektów usługowych w zakresie bytowych lub społecznych wraz z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, towarzyszącymi budynkami o funkcji gospodarczej, garażowej oraz magazynowej, dojazdami, dojściami pieszymi (chodnikami), miejscami postojowymi dla pojazdów, towarzyszącą zielenią urządzoną.

2. Tereny zabudowy zagrodowej (oznaczone symbolem „RM”) – przeznaczone do zagospodarowania na cele rolniczej działalności gospodarczej w rodzinnym gospodarstwie rolnym w postaci zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych) wraz z towarzyszącymi obiektami, w tym: garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi związanymi z gospodarstwem rolnym, gospodarstwem domowym oraz użytkowaniem działki, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami i dojściami pieszymi (chodnikami) oraz miejscami postojowymi dla pojazdów, a także – towarzyszącą zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację nieuciążliwych przedsięwzięć związanych z agroturystyką i obsługą rolnictwa lub leśnictwa w sposób zgodny z innymi ustaleniami zmiany planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

1. Nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasady i warunki jak w § 8 uchwały.

**§ 8.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

1. Podział nieruchomości na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony lub dopuszczony zmianą planu.

2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 18,0 m.

3. Przebieg granic nowo wydzielanej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 30°.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

5. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić – 5,0 m. Minimalna szerokość nowo wydzielonej działki w celu realizacji dojazdów i dojeżdżających pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych.

**§ 9.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zapewnienie dostępu do drogi publicznej obszarów objętych zmianą planu poprzez istniejące oraz realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi zjazdy z istniejących dróg publicznych, a także poprzez dopuszczone planem drogi wewnętrzne i dojazdy. W sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji dróg wewnętrznych dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdżających pieszych (chodników) z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Ustala się jako zasadę, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonego planem procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów i działek.

4. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy zachowaniu przepisów wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek – 3 stałe miejsca postojowe na każdy lokal usługowy oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej. Realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego po jego rozbudowie albo – z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków obsługujących obszar gminy Głuchów, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg § 10 ust. 2;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, przy zachowaniu wymogu ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urzędzenia do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urzędzeń w należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
- 6) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zaopatrzenie zabudowy w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych (pod warunkiem zastosowania atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii jak kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne lub pompy ciepła;
- 8) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 9) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach objętych zmianą planu, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

**§ 10.** Ustalenia ogólne dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych; alternatywnie – do przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 11.** Dla terenu położonego w obrębie Michowice, oznaczonego na rysunku nr 1.1 zmiany planu symbolem 1.1 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług bytowych i społecznych nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącą drogą (ulicą) publiczną (przebiegającą wzdłuż północnej granicy obszaru objętego zmianą planu) oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zakaz realizacji ogrodzeń od strony frontu działki z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej 3/4 ich wysokości,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) nakaz umieszczania ewentualnych reklam i szyldów reklam wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 0,20 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.1 zmiany planu; dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
  - b) zakaz realizacji obiektów usług bytowych o powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>,

- c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków – 12,0 m, zaś w przypadku przebudowy lub rozbudowy obiektów istniejących – nie przekraczająca maksymalnej rzędnej budynku istniejącego,
- d) maksymalny procent powierzchni nieruchomości pod zabudowę – 70%,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości – 10%,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,5; maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
- g) stosowanie w budynkach dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 15°-30° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi,
- h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
- i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w § 11 pkt 3a,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1400 m<sup>2</sup>,

w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%.

§ 12. Dla terenu położonego w obrębie Michowice, oznaczonego na rysunku nr 1.2 zmiany planu symbolem 1.2 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług społecznych nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącymi drogami (ulicą) publicznymi (przebiegającymi wzdłuż północnej i południowej granicy obszaru objętego zmianą planu) oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zakaz realizacji ogrodzeń od strony frontu działki z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej 3/4 ich wysokości,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) nakaz umieszczania ewentualnych reklam i szyldów reklam wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 0,20 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.2 zmiany planu,
  - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków – 12,0 m, zaś w przypadku przebudowy lub rozbudowy obiektów istniejących – nie przekraczająca maksymalnej rzędnej budynku istniejącego,
  - c) maksymalny procent powierzchni nieruchomości pod zabudowę – 50%,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości – 30%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,5; maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - f) stosowanie w budynkach dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 15°-30° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi,
  - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
  - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w § 12 pkt 3a,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>,

w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%.

**§ 13.** Dla terenu położonego w obrębie Prusy, oznaczonego na rysunku nr 1.3 zmiany planu symbolem 1.3 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług bytowych i społecznych nieuciążliwych;
- 2) dojazd – istniejącą drogą (ulicą) publiczną (przebiegającą wzdłuż północnej granicy obszaru objętego zmianą planu) oraz dopuszczonymi zmianą planu drogami wewnętrznymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:
  - a) zakaz realizacji ogrodzeń od strony frontu działki z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetowych; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej 3/4 ich wysokości,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) nakaz umieszczania ewentualnych reklam i szyldów reklam wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 0,20 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.3 zmiany planu; dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
  - b) zakaz realizacji obiektów usług bytowych o powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków – 10,0 m, zaś w przypadku przebudowy lub rozbudowy obiektów istniejących – nie przekraczająca maksymalnej rzędnej budynku istniejącego,
  - d) maksymalny procent powierzchni nieruchomości pod zabudowę – 50%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości – 10%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,5; maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - g) stosowanie w budynkach dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 15°-30° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi,
  - h) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
  - i) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 13 pkt 3a,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,

w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%.

**§ 14.** Dla terenu położonego w obrębie Prusy, oznaczonego na rysunku nr 1.3 zmiany planu symbolem 2.1 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej, z ewentualnymi obiektami inwentarskimi dla mniej niż 40 DJP, o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do terenu, do którego podmiot prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) dojazd – istniejącą drogą (ulicą) publiczną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w sposób następujący:

- a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych betonowych i żelbetonowych, z wyjątkiem elementów konstrukcyjnych oraz ogrodzeń pomiędzy sąsiednimi działkami zabudowanymi na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu; ogrodzenia winny być ażurowe, na co najmniej 3/4 ich wysokości i umożliwiać migrację małych zwierząt,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku, z zachowaniem zakazu umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 2,0 m<sup>2</sup> z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku nr 1.3 zmiany planu; dopuszcza się realizację budynków garażowych, garażowo-gospodarczych i gospodarczych w granicy działki, z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
  - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych – 10,0 m, zaś – budynków pozostałych – 8,0 m; dopuszcza się realizację silosów o wysokości do 12,0 m,
  - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 25%,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 40%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1, maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - f) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwległych połaci – 15°-45° oraz linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, zaś – w budynkach pozostałych – dachów o kącie nachylenia połaci 15°-30°,
  - g) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
  - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogów zawartych w § 14 pkt 3a,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>,
- w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz ochroną istniejącej zieleni dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 15.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów – 10%.

**§ 16.** Uchyla się uchwałę nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 r. w granicach obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

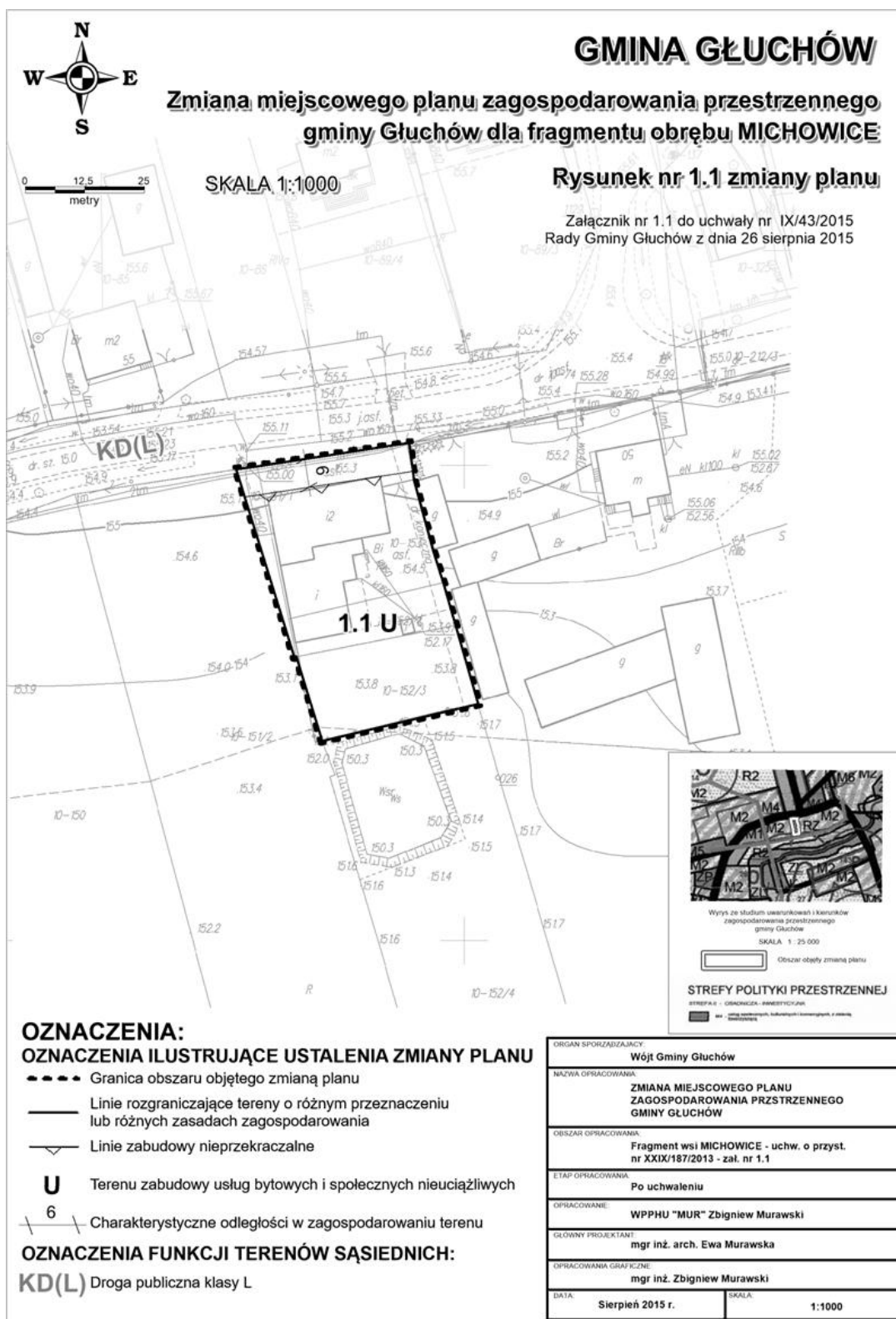
**§ 17.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Głuchów.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Stanisław Bartkowiec*

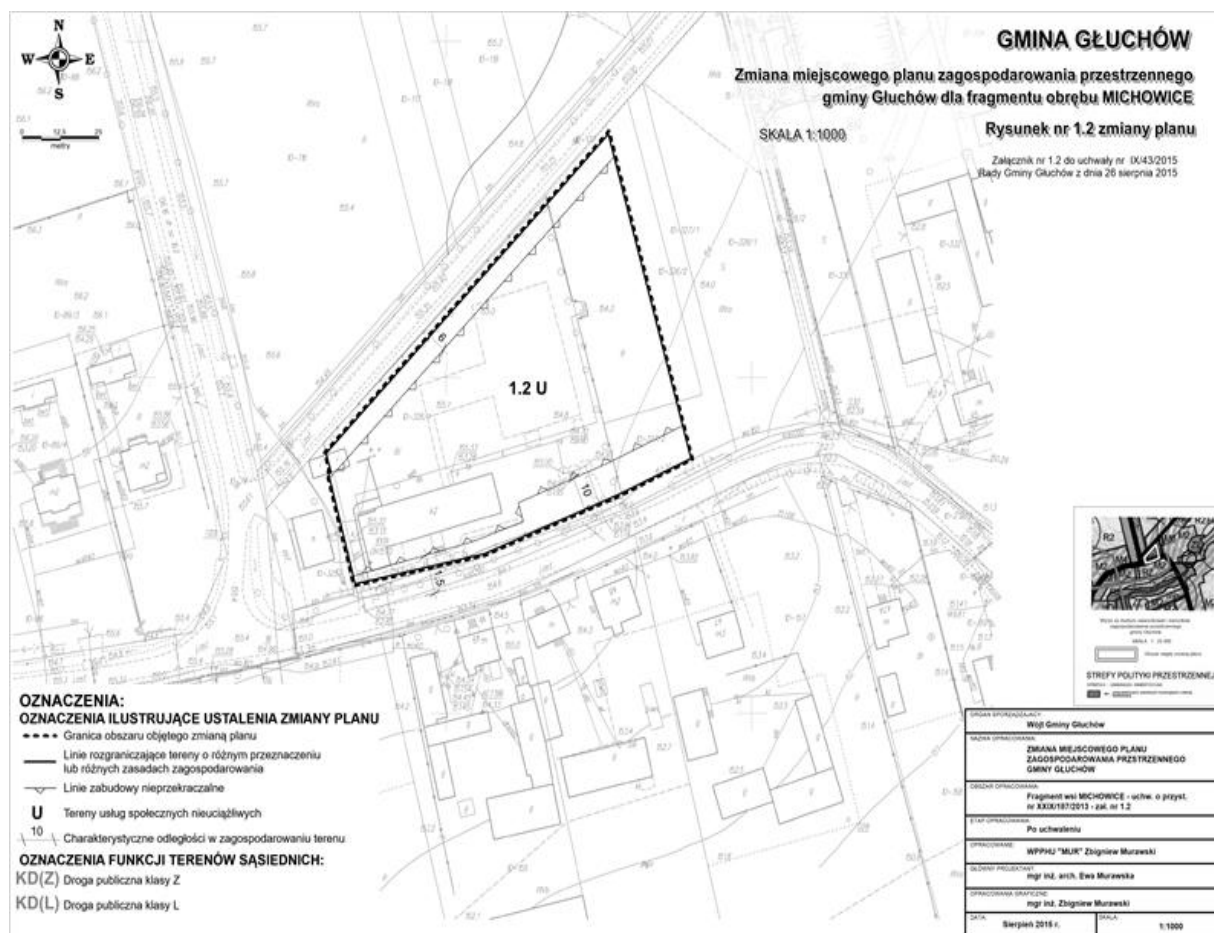
**Załącznik nr 1.1**  
do uchwały nr IX.43.2015  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

RYSUNEK NR 1.1



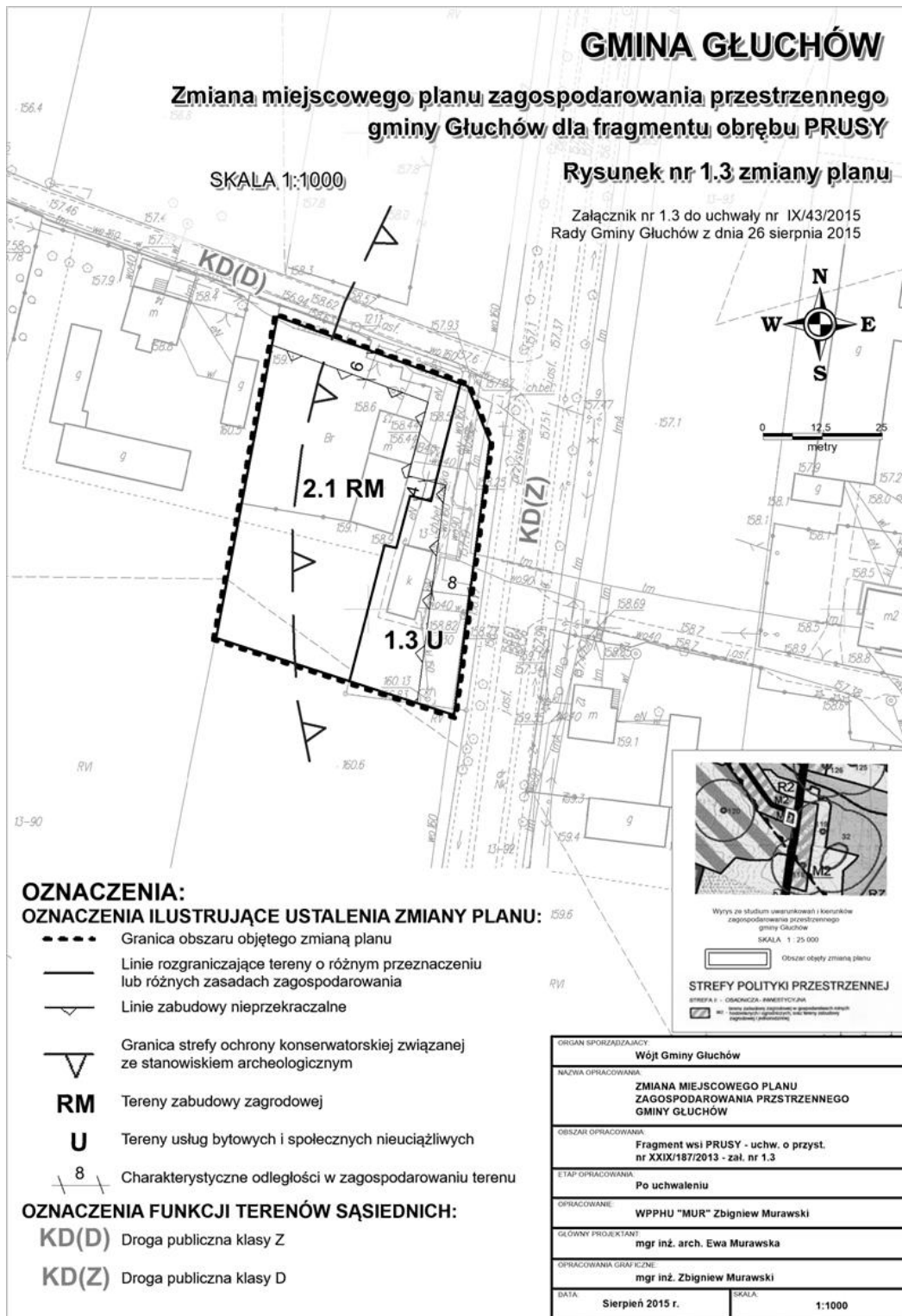
**Załącznik nr 1.2**  
do uchwały nr IX.43.2015  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

RYSUNEK NR 1.2



**Załącznik nr 1.3**  
do uchwały nr IX.43.2015  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

**RYSUNEK NR 1.3**



**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr IX.43.2015  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębów wsi: Michowice i Prusy został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 8 maja 2015 r. do 8 czerwca 2015 r. W dniu 18 maja 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu – w okresie wyłożenia oraz w okresie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 22 czerwca 2015 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu.

Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr IX.43.2015  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 26 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów obrębów wsi: Michowice i Prusy zostaną wyznaczone tereny na cele usług publicznych oraz zabudowy zagrodowej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojściami pieszymi.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic,
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).

2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy. Z uwagi na to, że tereny objęte zmianą planu znajdują się w zainwestowanych obszarach istniejących wsi, zaopatrzonych w urządzenia infrastruktury technicznej – brak jest potrzeby rozbudowy istniejących sieci wodociągowych dla obszarów objętych zmianą planu. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę, które dla potrzeb zmiany planu nie muszą być rozbudowywane.

3. Zmiana planu ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na istniejące sieci kanalizacyjne oraz – tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na możliwość wykorzystania naturalnej retencji terenu – zgodne z przepisami Prawa Wodnego.

4. W obszarach objętych zmianą planu nie przewiduje się realizacji dróg publicznych.

5. W związku z realizacją zagospodarowania terenu nie występuje potrzeba uzupełnienia istniejącej sieci oświetlenia ulicznego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 9 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów.

7. Wskazane, aby budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.