

**UCHWAŁA XXVIII/179/16
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Głownie obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Łowickiej, Zgierskiej, Placu Wolności, Strażackiej, Młynarskiej, Wąskiej oraz tereny przyległe do Zalewu Mroźyczka

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778), w związku z uchwałą Nr LIX/429/14 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 26 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Głownie obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Łowickiej, Zgierskiej, Placu Wolności, Strażackiej, Młynarskiej, Wąskiej oraz tereny przyległe do Zalewu Mroźyczka, Rada Miejska w Głownie uchwała, co następuje:

USTALENIA PLANU

**Rozdział 1.
Zakresobowiązaniapanu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Miasta Głowno, zwany dalej **planem**.

2. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, w skali 1:1000 zwanej dalej **rysunkiem planu**, stanowiącym integralny załącznik Nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik Nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego integralny załącznik Nr 3.

3. Granice planu, zostały wyznaczone na rysunku planu.

§ 2. Pojęcia stosowane w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – obszar określony na załączniku graficznym granicami obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi jednostka ustaleń planu, oznaczona numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej a w przypadku lokalizacji zabudowy obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, pozostałe elementy infrastruktury technicznej, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) **powierzchnia całkowita budynku** – powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku, mierzona na poziomie posadzki kondygnacji po obrysie zewnętrznym, z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad, tarasów;

- 6) **powierzchnia zabudowy** - liczba określająca udział procentowy powierzchni rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię gruntu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych (uwzględnianych w powierzchni całkowitej budynku) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub jeśli to wynika z ustaleń szczegółowych - w stosunku do terenu;
- 7) **linia rozgraniczająca** - wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia, odpowiednio:
- a) **nieprzekraczalna**, to jest linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest swobodne lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej,
 - b) **obowiązująca**, to jest linia, określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podcieni i podziemnych części budynku, a także urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej,
 - c) **pierzejowa**, to jest linia, określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej szerokości frontu działki, z dopuszczeniem realizacji podcieni, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 9) **cechy historyczne zabytku** - elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych lub zaleceń konserwatorskich uzyskanych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 10) **front działki** – granica działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 11) **elewacja frontowa** - płaszczyzna zewnętrzna budynku widoczna od strony istniejącego i projektowanego terenu przestrzeni publicznej;
- 12) **nadzór archeologiczny** – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 13) **usługi uciążliwe** – działalność zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi mogłaby przekraczać zasięgu przestrzennego prowadzonej działalności;
- 14) **wysokość zabudowy** – wymiar pionowy budynku mierzony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określona w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzona od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 15) **poziom rodzimy gruntu** – poziom terenu wskazany na mapie do celów projektowych;
- 16) **nośnik reklamowy** – tablica lub urządzenie reklamowe wolnostojące lub lokalizowane na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, przedstawiające informacje wizualne, którego zadaniem jest promocja i informacja o produkcie, usłudze, przedsiębiorcy, w szczególności w postaci: baneru, tablicy, szyldu, liter i logotypów przestrzennych, reklamowej siatki ochronnej, słupa ogłoszeniowo-reklamowego lub wysięgnika reklamowego; do nośników reklamowych nie zalicza się znaków drogowych oraz znaków i tablic informacyjnych dopuszczonych przez system informacji w mieście Głowno;

- 17) **udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – wskaźnik określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki;
- 18) **infrastruktura techniczna** – drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemi, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 19) **przepisy odrębne** - przepisy ustawodawcze i wykonawcze prawa ogólnie powszechnego oraz odnoszące się do obszaru opracowania planu przepisy prawa lokalnego;
- 20) **wskaźnik intensywności zabudowy** - stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 21) **zabudowa usługowa** - obiekty budowlane o przeznaczeniu usług publicznych w zakresie oświaty, administracji, służby zdrowia oraz innych niepublicznych usług niewykraczających swoją uciążliwością poza granice nieruchomości na której są zlokalizowane.

§ 3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Ustalenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy pierzejowej;
- 4) linia zabudowy obowiązującej;
- 5) nieprzekraczalna linia dla zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekty o wartościach kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa lokalizacji obiektów usługowych;
- 9) przeznaczenie terenów.

2. Ustalenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania 1%;
- 2) pomnik przyrody.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 i 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Plan ustala **tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 4) teren przestrzeni publicznej - zieleń urządzona, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) teren przestrzeni publicznej - plac, oznaczony na rysunku planu symbolem **PP**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – stacja elektroenergetyczna, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 7) tereny komunikacji samochodowej - parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;

- 8) teren drogi publicznej - zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 9) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDP**.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze planu.

§ 7. 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

2. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

3. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienionej w planie działki budowlanej obowiązują również dla działek, które powstaną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Plan ustala:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu: linią zabudowy pierzejowej, linią zabudowy obowiązującej oraz nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dla zabudowy istniejącej, ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych dopuszczenie wyłącznie robót budowlanych: przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego;
- 3) dla istniejących budynków o przeznaczeniu podstawowym w strefie objętej granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania 1%, plan dopuszcza przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych w postaci: okładzin winylowych, okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki, wikliny, słomy, niepoddanych obróbce elementów z kamienia lub drewna;
- 5) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) nakaz lokalizacji bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdných; plan dopuszcza wycofanie ogrodzenia na fragmencie w przypadku uzasadnionym warunkami terenowymi,
 - b) zakaz stosowania materiałów: siatki, prefabrykatów betonowych i tworzyw sztucznych,
 - c) maksymalna wysokość 1,8 m;
- 6) w zakresie realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dopuszczenie realizacji w formie garaży wolnostojących, wbudowanych, naziemnych miejsc na terenie nieruchomości,
 - b) w miejscach nie powodujących zawężeń dojazdów i dróg pożarowych.

§ 9. Zasady i warunki kształtowania przestrzeni publicznych. Plan ustala:

- 1) brak w granicach planu nowych obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) samorządowymi terenami publicznie dostępnymi są: teren placu publicznego (PP), tereny zieleni publicznej - urządzonej (ZP) oraz tereny ciągów pieszo-jezdných (KDP);

- 3) terenami publicznymi są: tereny dróg zaliczone do następujących klas funkcjonalno-technicznych: droga zbiorcza (KDZ), drogi dojazdowe (KDD);
- 4) nakaz dostosowania terenów publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów sezonowych w okresie nie dłuższym niż 9 miesięcy lub w czasie trwania imprez publicznych w sposób nie kolidujący z funkcjami i podstawowym sposobem zagospodarowania terenów;
- 6) nakaz stosowania wizualnie spójnych wzajemnie rozwiązań w zakresie: kolorystyki, stylistyki i materiałów dla każdorazowego: wykończenia obiektów małej architektury, mebli miejskich, słupów oświetleniowych, nawierzchni, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnie zaprojektowanych obiektów o charakterze artystycznym (rzeźby, elementy dekoracyjne);
- 7) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej w Głównie.

§ 10. Zasady i warunki realizowania nośników reklamowych. Plan ustala

- 1) zakaz sytuowania nośników reklamowych w sposób:
 - a) powodujący zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej, kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych,
 - b) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych o wysokości do 3,5 m i szerokości lub średnicy do 1,5 m,
 - b) liter i logotypów przestrzennych, umieszczanych na dachach budynków lub na części elewacji, znajdującej się ponad najwyżej usytuowanymi oknami, o maksymalnej wysokości:
 - na budynkach o wysokości do 6,0 m – 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1 m,
 - na budynkach o wysokości 6,0 m i od 6,0 m – 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m,
 - w parterowej części elewacji – o maksymalnej wysokości 0,5 m,
 - c) wysięgników reklamowych umieszczanych na elewacjach, na wysokości co najmniej 2,5 m nad poziomem gruntu rodzimego, o wysięgu do 0,8 m i powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 0,3 m²,
 - d) reklamowych siatek ochronnych, o treściach reklamowych stanowiących maksymalnie 50% powierzchni siatki,
 - e) tablic informacyjnych o powierzchni do 0,2 m², umieszczanych w miejscu prowadzenia działalności, na elewacji w poziomie parteru, w obrębie prześwitu bramowego lub na ogrodzeniu przy wejściu na teren posesji,
 - f) dla zabytków dopuszcza się realizację tablic informacyjnych z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa lub w formie tablic z metali półszlachetnych, umieszczanych w miejscu prowadzenia działalności, na elewacji w sposób dopasowany do podziałów kompozycyjnych w poziomie parteru, w obrębie prześwitu bramowego lub na ogrodzeniu przy wejściu na teren posesji;
- 3) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych o przekazie reklamowym.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, garaży parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg publicznych;

3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- a) nakaz zachowania istniejących i kształtowania nowych terenów zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) zakaz utwardzania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących drzew w sposób mogący spowodować ich zniszczenie;

4) w zakresie ochrony zasobów wód:

- a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- b) nakaz zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakaz podwyższania terenu, poprzez nawiezenie ziemi lub gruzu, w sposób powodujący spływ wód opadowych poza granice nieruchomości;

5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MW/U, MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny układ staromiejski miasta Główna, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w której ochronie podlegają:

- 1) zwarty sposób kształtowania zabudowy poprzez jej lokalizację wzdłuż ulic w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej;
- 2) historyczne podziały geodezyjne, poprzez nakaz zaznaczenia ich w kompozycji elewacji frontowej w postaci elementu kolorystycznego lub pionowego detalu architektonicznego oraz w nawierzchni działki budowlanej w postaci innej posadzki w szczególności pod względem kolorystyki;
- 3) historyczne elementy zagospodarowania, w postaci istniejącego układu rozplanowania i skali zabudowy miasta.

2. Plan ustala na całym obszarze opracowania, strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

3. Plan wskazuje następujące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- a) dom mieszkalny, drewniany z lat 20. XX wieku, dawniej dom młynarza przy młynie „Zabrzeźnia” (ulica Młynarska 17),
- b) kamienica mieszkalna, murowana z końca XIX wieku (Plac Wolności 10),
- c) dom mieszkalny, murowany z pierwszej ćwierci XX wieku (Plac Wolności 15),
- d) kamienica mieszkalna, murowana z końca XIX wieku (Plac Wolności 24),
- e) kamieniczka murowana z XIX/XX wieku (ul. Zgierska 4).

4. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków plan ustala:

- a) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
- b) zakaz stosowania przy przebudowie elewacji zabytku parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji eksponowanej z przestrzeni publicznej wykonanych z PVC,
- c) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych kolidujących kolorystycznie z cechami historycznymi budynku,
- d) nakaz, przy prowadzeniu robót budowlanych, uwzględnienia cech historycznych zabytku;
- e) zakaz nadbudowy;

- f) dopuszczenie zamiany otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu i położenia nadproża,
- g) dopuszczenie stosowania okien połaciowych, z wyłączeniem połaci dachów od strony przestrzeni publicznej ulicy Młynarskiej, Placu Wolności,
- h) zakaz realizacji lukarn,
- i) dopuszczenie wymiany stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) oraz materiałów i kolorystyki zgodnych z cechami historycznymi.

5. W przypadku wykreślenia budynku z gminnej ewidencji zabytków ustalenia przyjęte w pkt. 4 nie obowiązują w odniesieniu do tego budynku.

6. Plan wskazuje obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod nawą: tablica pamiątkowa z brązu, 1928 rok (Plac Wolności) dla której ustala nakaz zachowania w miejscu istniejącej lokalizacji.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Plan ustala:

- 1) brak obszarów określonych w przepisach odrębnych, wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) możliwość scalenia i podziału nieruchomości na wniosek zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem:
 - a) wielkości jak dla działek nowo wydzielanych określonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) możliwość indywidualnego łączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem parametrów jak dla działek nowo wydzielanych określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) możliwość dokonywania podziału działki, którego celem jest regulacja istniejących granic działek budowlanych; warunkiem wykonania podziału jest zachowanie parametrów działek poddanych procesowi regulacji granicy jak dla działek nowo wydzielanych określonych w ustaleniach szczegółowych planu z wyjątkiem działki służącej regulacji;
- 5) możliwość wydzielenia działki budowlanej o parametrach mniejszych niż przyjęte w ustaleniach szczegółowych w celu realizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

§ 14. Zasady i sposoby zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) nakaz zachowania pomnika przyrody, istniejącego na terenie oznaczonym symbolem 13PP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej;
- 3) w strefie objętej granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania 1%, plan dopuszcza możliwość realizacji obiektów budowlanych w ramach układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 15. Zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Plan ustala:

- 1) dopuszczenie realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usług uciążliwych, szpitali i domów opieki społecznej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych w szczególności: wież, kominów, słupów o wysokości równej i wyższej niż 50 m npt.;
- 4) dopuszczenie remontu i wymiany dachów w istniejących budynkach znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, a nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 5) nakaz ochrony wód podziemnych zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych poprzez:
- a) obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie wód,
 - c) obowiązek stosowania rozwiązań technicznych służących ochronie wód przy realizacji nowych inwestycji.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U** plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, garaże.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan ustala:

- 1) tereny klasyfikowane są jako tereny w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków o przeznaczeniu uzupełniającym w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 1U - nie wyższa niż 11,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 2U - nie wyższa niż 14,0 m, w tym nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,
 - c) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 3U - nie wyższa niż 11,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - d) o przeznaczeniu uzupełniającym - nie większą niż 6,0 m, w tym nie wyższa niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy budynków:
 - a) w budynkach o przeznaczeniu podstawowym kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 10° do 45°,
 - b) w budynkach o przeznaczeniu uzupełniającym kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 0° do 45°,
 - c) pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni, czerni i szarości,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym - równoległy do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną; w przypadku budynków lokalizowanych w granicy z więcej niż jedną przestrzenią publiczną, obowiązek równoległości dotyczy jednej wybranej granicy;
- 5) elewacje budynków:
 - a) barwa w odcieniach pastelowych każdej barwy, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła, szkło),
 - b) kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
 - c) dopuszczenie innej kolorystyki detali architektonicznych w elewacji budynków;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy określany dla działki budowlanej:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1U nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 1,2,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 2U nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 2,0,

- c) w terenie oznaczonym symbolem 3U nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 1,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3U - dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej 0%;
- 8) powierzchnia zabudowy:
- a) w terenie oznaczonym symbolem 1U - maksimum 70% działki budowlanej,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 2U - maksimum 70% działki budowlanej,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem 3U - maksimum 100% działki budowlanej;
- 9) parametry nowych działek budowlanych:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3U wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii regulacyjnej terenu z przestrzenią publiczną,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1U nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii regulacyjnej terenu z przestrzenią publiczną lub prostopadłe do linii zabudowy obowiązującej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**, plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi;
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, garaże.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan ustala:

- 1) tereny klasyfikowane są jako tereny w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz realizacji budynków o przeznaczeniu podstawowym w linii zabudowy obowiązującej i pierzejowej;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 4MW/U - nie wyższa niż 14,0 m, w tym nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 5MW/U zlokalizowanej w pierzei przy linii rozgraniczającej z ulicą Pl. Wolności i ul. Łowicką - nie wyższa niż 9,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 5MW/U zlokalizowanej w pierzei przy linii rozgraniczającej z ulicą Strażacką - nie wyższa niż 11,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - d) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 6MW/U - nie wyższa niż 11,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - e) o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 7MW/U - nie wyższa niż 11,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - f) o przeznaczeniu uzupełniającym - nie większą niż 6,0 m, w tym nie wyższa niż jedna kondygnacja nadziemna;

- 4) wysokość okapu budynku:
- o przeznaczeniu podstawowym od strony przestrzeni publicznej dla terenu oznaczonego symbolem 4MW/U - nie wyższa niż 10,0 m,
 - o przeznaczeniu podstawowym dla terenu oznaczonego symbolem 5MW/U zlokalizowanego w pierzei przy linii rozgraniczającej z ulicą Strażacką - nie wyższa niż 7,0 m;
- 5) dachy budynków:
- w budynkach o przeznaczeniu podstawowym kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 10° do 45°,
 - w budynkach o przeznaczeniu uzupełniającym kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 0° do 35°,
 - pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni, czerni i szarości,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym - równoległy do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną; w przypadku budynków lokalizowanych w granicy z więcej niż jedną przestrzenią publiczną, obowiązek równoległości dotyczy jednej wybranej granicy;
- 6) elewacje budynków:
- barwa w odcieniach pastelowych każdego koloru, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła, szkło),
 - kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
 - dopuszczenie innej kolorystyki detali architektonicznych w elewacji budynków;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy określany dla działki budowlanej:
- w terenie oznaczonym symbolem 4MW/U nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 1,8,
 - w terenie oznaczonym symbolem 5MW/U nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 1,4,
 - w terenie oznaczonym symbolem 6MW/U nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 0,8,
 - w terenie oznaczonym symbolem 7MW/U nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 1,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla działek budowlanych o powierzchni równej i mniejszej niż 1000m² - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 1000m² - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 9) parametry nowych działek budowlanych:
- dla terenu oznaczonego symbolem 4MW/U wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 5MW/U wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6MW/U wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 7MW/U wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²,
 - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii regulacyjnej terenu z przestrzenią publiczną lub prostopadłe lub równoległe do istniejących granic własności;
- 10) powierzchnia zabudowy:
- o powierzchni równej i mniejszej niż 1000m² - maksimum 85% powierzchni działki budowlanej,
 - o powierzchni większej niż 1000m² - maksimum 70% powierzchni działki budowlanej;

- 11) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do czasu przekształcenia działek budowlanych na działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 12) dopuszczenie realizacji zabudowy na terenie 7MW/U bezpośrednio przy granicy z terenem oznaczonym symbolem 9KDP.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN/U** plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, garaże.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan ustala:

- 1) tereny klasyfikowane są jako tereny w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) o przeznaczeniu podstawowym nie wyższa niż 8,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze nieużytkowe,
 - b) o przeznaczeniu uzupełniającym - nie większą niż 6,0 m, w tym nie wyższa niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) dachy budynków:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 10° do 35°,
 - b) pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni, czerni i szarości,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym - równoległy do linii rozgraniczającej z ulicą Młynarską;
- 4) elewacje budynków:
 - a) w budynku o przeznaczeniu podstawowym elewacja wykończona materiałem drewnianym,
 - b) w budynku o przeznaczeniu uzupełniającym barwa w odcieniach pastelowych każdego koloru, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła, szkło),
 - c) dopuszczenie innej kolorystyki i innego materiału detali architektonicznych w elewacji budynków;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy określany dla działki budowlanej nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) parametry nowych działek budowlanych:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii regulacyjnej terenu z przestrzenią publiczną lub prostopadłe lub równoległe do istniejących granic własności.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zieleń publiczna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna, mała architektura;
- 3) uzupełniające na terenie oznaczonym symbolem 12ZP - obiekty usługowe w formie: ogródków gastronomicznych, kiosków usługowych, punktów informacji turystycznej;
- 4) uzupełniające na terenie oznaczonym symbolem 11ZP - naziemne miejsca parkingowe.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan ustala:

- 1) zakaz wycinki zieleni wysokiej z dopuszczeniem wycinki wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 11ZP powierzchnia całkowita przeznaczona pod powierzchnię zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym - nie większa niż 10% powierzchni całego terenu;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 12ZP dopuszczenie lokalizacji zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym wyłącznie w wyznaczonej strefie lokalizacji obiektów usługowych wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy uzupełniającej nie wyższa niż 6,0 m, w tym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) dachy budynków:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 10° do 35°,
 - b) pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni, czerni i szarości,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym - równoległy do linii rozgraniczającej z najbliższą zlokalizowaną przestrzenią publiczną;
- 7) elewacje budynków:
 - a) barwa w odcieniach pastelowych każdego koloru, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła, szkło),
 - b) dopuszczenie innej kolorystyki i innego materiału detali architektonicznych w elewacji budynków;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy określany dla działki nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,1;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu;
- 10) powierzchnia zabudowy terenu - maksimum 5% powierzchni terenu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13PP** plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – przestrzeń publiczna - plac;
- 2) uzupełniające - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna,.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan ustala:

- 1) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe, kostka betonowa;
- 2) powierzchnia całkowita przeznaczona pod powierzchnię zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym - nie większa niż 10% powierzchni całego terenu;
- 3) wysokość obiektów małej architektury nie wyższa niż 6,0 m, w tym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy obiektów małej architektury:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 10° do 35°,
 - b) pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni, czerni i szarości;
- 5) elewacje:
 - a) barwa w odcieniach pastelowych każdego koloru, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła, szkło),
 - b) dopuszczenie innej kolorystyki i innego materiału detali architektonicznych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,1;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni terenu;
- 8) powierzchnia zabudowy terenu - maksimum 5% powierzchni terenu;
- 9) nakaz stosowania jednolitych rozwiązań w zakresie: kolorystyki, stylistyki i materiałów dla: wykończenia obiektów małej architektury, mebli miejskich, słupów oświetleniowych, nawierzchni, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnie zaprojektowanych obiektów o charakterze artystycznym (rzeźby, elementy dekoracyjne).

§ 21. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14E** plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – infrastruktura techniczna - stacja elektroenergetyczna;
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan ustala:
 - 1) realizację urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) wysokość zabudowy nie wyższa niż 10,0 m;
 - 3) dachy budynków:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 0° do 35°;
 - b) dla dachów o spadku równym i większym niż 10° pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni, czerni i szarości;
 - 4) elewacje budynków:
 - a) barwa w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, beżu, żółci, koloru białego;
 - b) dopuszcza się stosowanie kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,4;
 - 7) powierzchnia zabudowy terenu - maksimum 95% powierzchni terenu;
 - 8) maksymalna wysokość ogrodzenia w granicy z przestrzenią publiczną 1,6 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15KS, 16KS, 17KS, 18KS** plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - parking naziemny niekubaturowy;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 15KS: dopuszczalne przeznaczenie: parking kubaturowy, budynki gospodarcze, garaże;
- 3) uzupełniająca - infrastruktura techniczna.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan ustala:
 - 1) tereny klasyfikowane są jako tereny w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w przypadku realizacji parkingu kubaturowego wysokość zabudowy nie wyższa niż 12,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
 - 3) w przypadku realizacji garaży i budynków gospodarczych wysokość zabudowy nie wyższa niż 9,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 4) w przypadku realizacji garaży i budynków kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 0° do 35°;
 - 5) dach budynku parkingu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych w zakresie od 10° do 35°;

- b) pokrycie materiałem wykończeniowym o odcieniach barw brązu, czerwieni, czerni i szarości,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym - równoległy do linii rozgraniczającej z projektowaną ulicą 4KDD;
- 5) elewacje budynku parkingu:
- a) barwa w odcieniach pastelowych każdego koloru, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła, szkło),
 - b) dopuszczenie innej kolorystyki i innego materiału detali architektonicznych w elewacji budynków;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 1,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia zabudowy terenu 15KS - maksimum 65% powierzchni terenu.

Rozdział 4. **Ustalenia szczegółowe planu w zakresie**

obsługi komunikacyjnej

§ 23. 1. Plan ustala powiązanie obszaru objętego granicami planu z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez:

- 1) ulicę zbiorczą - ulicę Łowicką, włączoną w węzeł drogowy o pełnych relacjach skrzyżnych z drogą główną ruchu przyspieszonego poza granicami objętymi opracowaniem planu;
- 2) ulicę zbiorczą - istniejącą ulicę Zgierską, włączoną w węzeł drogowy o pełnych relacjach skrzyżnych z drogą główną ruchu przyspieszonego poza granicami objętymi opracowaniem planu.

2. Dla terenów dróg publicznych plan ustala następującą klasyfikację funkcjonalno-techniczną:

- 1) KDZ - ulica zbiorcza;
- 2) KDD - ulice dojazdowe.

3. Plan kształtuje podstawowy publiczny układ komunikacyjny, dla którego ustala:

- 1) dla drogi powiatowej (ulicy Łowickiej), oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – klasę techniczną „Z” – zbiorczą, 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; plan ustala wyłącznie południowy fragment linii rozgraniczającej drogi w celu jej poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD (ulica Strażacka) – klasę techniczną „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m, z miejscowym poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- 3) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD (ul. Młynarska) – klasę techniczną „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 16,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- 4) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD (ul. projektowana) – klasę techniczną „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- 5) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD (ulica Wąska) – klasę techniczną „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0m, z miejscowym poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- 6) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD (Plac Wolności - odcinek północny) – klasę techniczną „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 11,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- 7) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD (Plac Wolności - odcinek południowy) – klasę techniczną „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających minimum 11,0m, z miejscowym poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;

8) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD (Plac Wolności - odcinek zachodni) – klasę techniczną „D” – dojazdową o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających minimum 11,0m, z miejscowym poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową.

4. Plan kształtuje uzupełniający publiczny układ komunikacyjny, dla którego ustala:

- 1) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDP (ciąg projektowany) docelową szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0m, z miejscowymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDP (ciąg projektowany) docelową szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0m, z obowiązkiem lokalizacji w wyznaczonych granicach miejsc parkingowych;
- 3) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KDP (ciąg istniejący) docelową szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5,0m.

5. W terenie 8KDD plan dopuszcza realizację przystanku komunikacji zbiorowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.

6. Plan dopuszcza realizację układu komunikacyjnego w sposób bezkolizyjny ruchowo, bez konieczności wyznaczania krawężników ulic z możliwością uwzględnienia ruchu uspokojonego.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczającej dróg i ciągów pieszo-jezdnych plan:

- 1) zakazuje lokalizacji nowych budynków, budowli i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową, lub potrzebami ruchu kołowego lub pieszego;
- 2) dopuszcza lokalizację zieleni, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności parkingów, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymogów określonych w przepisach odrębnych z zakresu realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza realizację miejsc parkingowych.

8. Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni pieszej w drogach publicznych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

9. Plan dopuszcza możliwość realizacji dróg wewnętrznych w terenach; dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na załączniku graficznym plan ustala minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających 7,0 m.

10. Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

11. Plan ustala minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowoprojektowanych budynków, które należy ustalać proporcjonalnie do ilości mieszkań lub powierzchni użytkowej:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych -1 stanowisko na każde mieszkanie,
- b) dla budynków handlowych lub części budynków przeznaczonych na te cele - 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele – 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla budynków takich jak: kina, teatry, sale widowiskowe, a także dla obiektów gastronomicznych lub części budynków przeznaczonych na te cele – 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla pozostałych usług – 10 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla autobusów – dla hoteli, budynków takich jak: kina, teatry, sale widowiskowe – 1 miejsce parkingowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych oraz zorganizowane miejsce wsiadania i wysiadania dla pasażerów dla każdego obiektu;

3) dla rowerów,

a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno-usługowych - 1 stanowisko na każde 6 mieszkań,

b) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,

c) dla pozostałych usług – 3 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowiska.

12. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg.

13. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe planu w zakresie obsługi

w infrastrukturę techniczną

§ 24. 1. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Plan ustala możliwość zachowania w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych sieciowych urządzeń liniowych nadziemnych, naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnymi, zieleni publicznej urządzonej oraz w niewyznaczonych liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem; warunkiem lokalizacji jest bezpośredni dostęp komunikacyjny do drogi publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

5. Plan ustala obowiązek lokalizowania przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w miejscu umożliwiającym bezpośredni dostęp gestorowi sieci.

§ 25. W zakresie zaopatrzenie w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony przeciwpożarowej oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 26. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 2) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych;

- 3) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu jej realizacji plan dopuszcza odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do podziemnych dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, do gruntu lub wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizowania podziemnych zbiorników retencyjnych,;
- 6) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do wód lub do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 7) nakaz stosowania rozwiązań projektowych umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 8) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy i przebudowy budynku;
- 9) nakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 10) nakaz oczyszczania przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi wód opadowych i roztopowych pochodzących ze szczelnej powierzchni terenów parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą sieć napowietrzną lub kablową średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) sposób budowy sieci urządzeń elektroenergetycznych wynikający z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn jako podziemnych, budynkowych nadziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 4) możliwość pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię słońca lub biomasy, z wyłączeniem systemów opartych o energię wiatru.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci gazowej;
- 2) do czasu rozbudowy sieci gazowej możliwość zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników indywidualnych;
- 3) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) możliwość budowy projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od linii ogrodzeń w rzucie poziomym;

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci wody gorącej lub z lokalnych kotłowni;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych;
- 3) możliwość pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, z wyjątkiem energii wiatrowej.

§ 30. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:

- 1) możliwość realizacji obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 31. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe planu

§ 32. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala w wielkości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U i MN/U w wysokości **30%**;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami U w wysokości **30%**.

2. Dla terenów:

- 1) komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS;
- 2) infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E;
- 3) terenów przestrzeni publicznej: zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP oraz placu miejskiego oznaczonego symbolem PP;
- 4) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDZ;
- 5) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD;
- 6) ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KDP stawki procentowej nie ustala się.

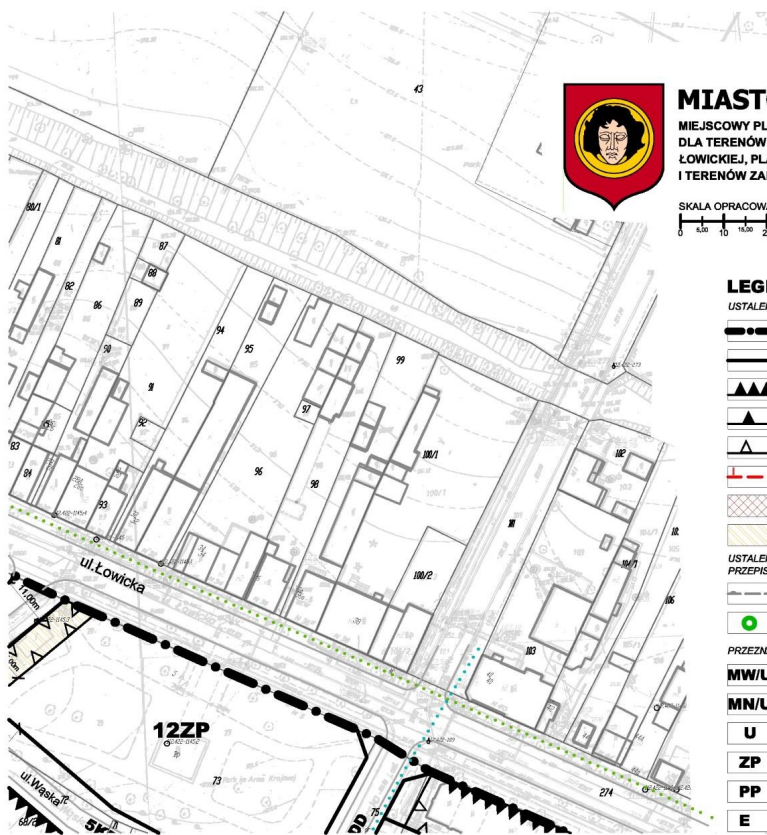
3. Na terenach będących własnością Skarbu Państwa, Gminy Miasto Głowno stawki procentowej nie ustala się.

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Głowna.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Głownie

Magdalena Szajder



MIASTO GŁOWNO

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GŁÓWNE W REJONACH ULIC: ZGIERSKIEJ,
ŁOWICKIEJ, PLACU WOLNOŚCI, STRAŻACKIEJ, MŁYŃNARSKIEJ, DWORSKIEJ
I TERENÓW ZALEWU OD RZĘKI MROGI

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1 000
0 500 1000 2000 3000 50(m)

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 2017/2018 RADY MIEJSKIEJ W GŁÓWNE Z DZIAŁANIA
W BRANŻY GOSPODARWA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GŁÓWNE W REJONACH ULIC:
ZGIERSKIEJ, ŁOWICKIEJ, PLACU WOLNOŚCI, STRAŻACKIEJ, MŁYŃNARSKIEJ,
DWORSKIEJ I TERENÓW ZALEWU OD RZĘKI MROGI
RYSUNEK PLANU JEST INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PLANU

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

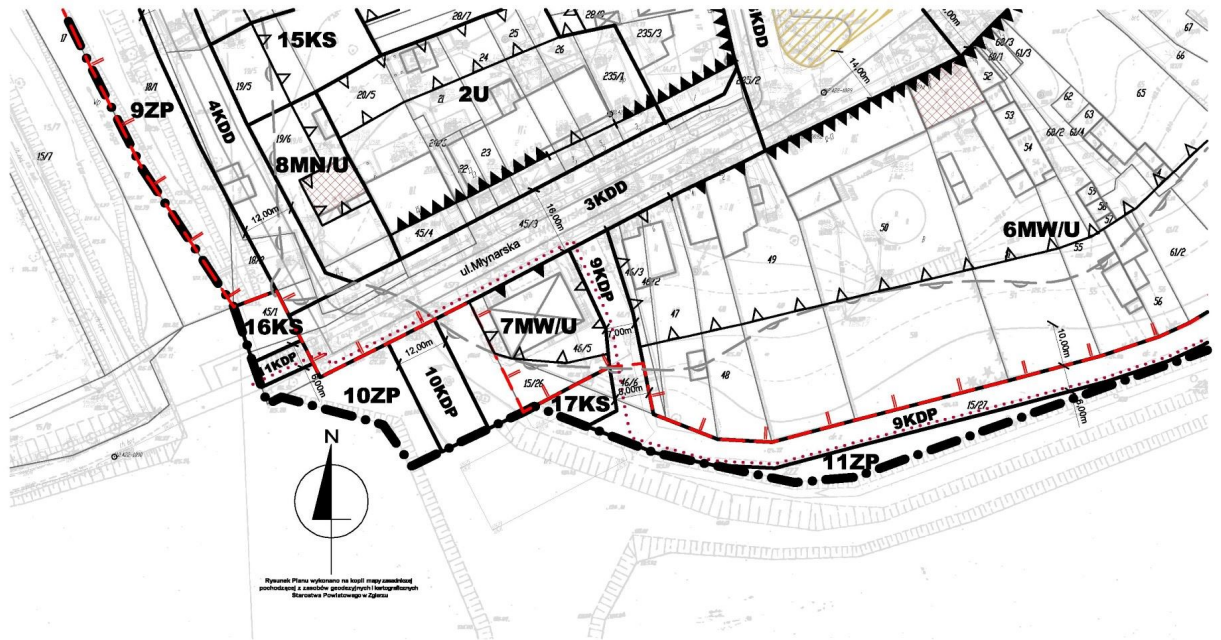
- granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy pierzeiowej
- linie zabudowy obwężującej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej
- obiekty o wartościach kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefa lokalizacji obiektów usługowych

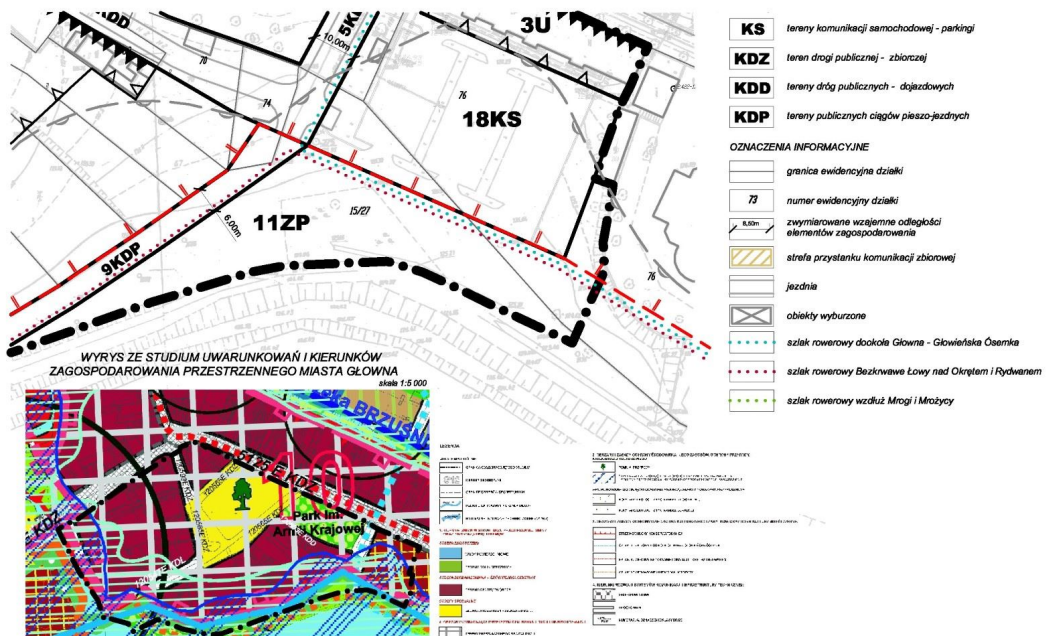
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
- pomnik przyrody

PRZEZNACZENIE TERENÓW









- MW/U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej
- MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej
- U** tereny zabudowy usługowej
- ZP** tereny przestrzeni publicznej - zieleń urzędowa
- PP** teren przestrzeni publicznej - plac
- E** teren infrastruktury technicznej - stacja elektroenergetyczna







LEGENDA







USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania
-  linia zabudowy pierzejowej
-  linia zabudowy obowiązującej
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  strefa ochrony konserwatorskiej
-  obiekty o wartościach kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków
-  strefa lokalizacji obiektów usługowych

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH










-  granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania 1%
-  pomnik przyrody

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej
-  tereny zabudowy usługowej
-  tereny przestrzeni publicznej - zieleń urzędzona
-  teren przestrzeni publicznej - plac
-  teren infrastruktury technicznej - stacja elektroenergetyczna

KS	tereny komunikacji samochodowej - parkingi
KDZ	teren drogi publicznej - zbiorczej
KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
KDP	tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	granica ewidencyjna działki
	numer ewidencyjny działki
	zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
	strefa przystanku komunikacji zbiorowej
	jezdnia
	obiekty wyburzone
	szlak rowerowy dookoła Główna - Głowieńska Ósemka
	szlak rowerowy Bezkrwawe Łowy nad Okrętem i Rydwanem
	szlak rowerowy wzdłuż Mrogi i Mrożycy

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Głownie obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Łowickiej, Zgierskiej, Placu Wolności, Strażackiej, Młynarskiej, Wąskiej oraz tereny przyległe do Zalewu Mroźyczka

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Głownie obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Łowickiej, Zgierskiej, Placu Wolności, Strażackiej, Młynarskiej, Wąskiej oraz tereny przyległe do Zalewu Mroźyczka był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

Pierwsze wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag (od 12 listopada 2015 roku do 26 listopada 2015 roku) dotyczących projektu planu, wpłynęły 3 uwagi. Burmistrz Miasta Głowno Zarządzeniami Nr 193/2015, 194/2015, 195/2015 z dnia 15 grudnia 2015 roku rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 15 grudnia 2015 roku. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Głowna, Rada Miejska w Głownie postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag.

I. Uwagę wniesioną do projektu planu przez Państwa Agatę i Janusza Wrońskich, nie uwzględnia się w zakresie:

- 1) utrzymania zapisów właściwych dla nieruchomości starego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu (4MW/U) poprzez służebność dojazdu przez teren oznaczony symbolem 2U oraz dodatkowo przez teren oznaczony symbolem 15KS,
- 2) utrzymania zapisów właściwych dla nieruchomości starego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem 4MW/U „*pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej śródmiejskiej z usługami o charakterze centrotwórczym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi*”,
- 3) poszerzenia, uzupełnienia i doprecyzowania zapisu o podstawowym przeznaczeniu poprzez przyjęcie zapisu „*przeznaczenie podstawowe - zabudowa wielorodzinna, handel, gastronomi i usługi medyczne*”,
- 4) podniesienia dopuszczalnej wysokości okapu budynku o przeznaczeniu podstawowym do 10,5 m (w terenie oznaczonym symbolem 4MW/U).

ad. 1)

Nie uwzględniono w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem 4MW/U utrzymania zapisów właściwych dla nieruchomości starego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu (4MW/U) poprzez służebność dojazdu przez teren oznaczony symbolem 2U oraz dodatkowo przez teren oznaczony symbolem 15KS. Obecnie opracowywany plan miejscowy, jest dokumentem tworzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na mocy której określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan ma obowiązek zapewnić dostęp komunikacyjny do działki budowlanej w rozumieniu nieruchomości (...), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej *spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego*. Służebność natomiast to prawo właściciela jednej nieruchomości do poruszania się (w zależności od przypadku – przechodzenia lub przejeżdżania) po nieruchomości, która jest **własnością innej osoby**. Istnienie służebności ustala się na etapie faktycznej potrzeby przejazdu (głównie koniecznego) i odnotowuje się w księdze wieczystej prowadzonej **zarówno dla nieruchomości władnącej, jak i obciążonej** (wpisane w **dziale I-Sp** księgi wieczystej lub dziale III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej). Elementem związanym z powołaniem służebności przejazdu są koszty takiej

służebności, które ustala się po faktycznym wytyczeniu służebności poza procedurą planu miejscowego. Nie wprowadzenie nakazu służebności przejazdu w prawie miejscowym, nie wyklucza w przyszłości możliwości jej określenia na podstawie przepisów odrębnych, ustalonej w porozumieniu stron będących właścicielami działek służebnych i służebność wykorzystujących.

ad. 2)

Nie uwzględniono w projekcie planu miejscowego utrzymania zapisów właściwych dla nieruchomości starego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem 4MW/U „*pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej śródmiejskiej z usługami o charakterze centrotwórczym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi*” oraz poszerzenia, uzupełnienia i doprecyzowania zapisu o podstawowym przeznaczeniu poprzez przyjęcie zapisu „*przeznaczenie podstawowe - zabudowa wielorodzinna, handel, gastronomia i usługi medyczne*”. Uchwalany dokument planistyczny wykonywany jest na odmiennych, niż poprzednie przepisach ustawowych (poprzednio - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 1994 nr 89 poz. 415 oraz obecnie - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tekst jednolity: tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778). Nazewnictwo funkcji podstawowych określonych w planie ustalane jest na podstawie aktu wykonawczego, jakim jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określa on oznaczenia graficzne wskazujące funkcje, jakie należy stosować w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalając jako podstawowe usługi, z możliwością dookreślenia (w przypadku konieczności występowania) usług sportu i rekreacji oraz terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Są to jedyne rodzaje przeznaczenia, jakie należy wskazywać przy określaniu przeznaczenia podstawowego w planach w sposób odmienny.

ad. 3)

W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MW/U dopuszczono jako przeznaczenie podstawowe całego terenu - *zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi*. Oznacza to, że wskazane w uwadze uszczegółowienie („*handel, gastronomia i usługi medyczne*”) należy uznać za dopuszczalne w ramach przyjętych parametrów budowlanych. Wskazane doprecyzowanie zapisów ograniczyłoby możliwości inwestycyjne na omawianym terenie i znacznie zawężyło realizację docelowej działalności usługowej właścicielom i użytkownikom tego fragmentu miasta Głowna.

ad. 4)

Nie uwzględniono w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem 4MW/U możliwości podniesienia dopuszczalnej wysokości okapu budynku o przeznaczeniu podstawowym do 10,5 m. Należy zauważyć, że we wskazanym terenie znaczna część istniejących działek jest obecnie zainwestowana. Nowe budynki o przeznaczeniu podstawowym, kształtujące linię pierzejowej zabudowy mogą pojawić się bezpośrednio przy granicy, której ukształtowanie będzie miało znaczący wpływ na odbiór całej przestrzeni publicznej miasta Głowna. Wysokość budynków, ich kształt dachu, kierunek kalenicy głównej a także wysokość okapu nowej zabudowy musi uzupełniać architektonicznie istniejący ład przestrzenny. Było to warunkiem dopuszczenia w terenie maksymalnej wysokości dla nowej zabudowy. W związku z powyższym maksymalna wysokość okapu w nowych budynkach powinna być kontynuacją detalu architektonicznego, występującego na działkach sąsiednich. Jednym z takich elementów jest okap budynku, stanowiący horyzontalne podkreślenie całej jego bryły. Dokładna wysokość, wpisująca się w bezpośrednie otoczenie dla noworealizowanych budynków zostanie doprecyzowana na etapie ponowienia procedury formalno-prawnej projektu planu miejscowego.

II. Uwagę wniesioną do projektu planu przez Uwangę wniesioną do projektu planu przez Zarząd Ligi Ochrony Przyrody Oddziału Terenowego w Głownie nie uwzględnia się w zakresie:

- 1) merytorycznej części wniosku (złożonego w dniu 01.06.2014 roku) w zakresie możliwości wprowadzenia na teren opracowania projektu planu „*punktu obserwacji ptaków wodnych*”;
- 2) zmniejszenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy projektowanej na terenie oznaczonym symbolem 7MW/U do wysokości jednej kondygnacji;

- 3) likwidacji w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 11ZP możliwości realizacji naziemnych miejsc parkingowych;
- 4) wydzielenia istniejącej powierzchni pod zrealizowanymi kioskami usługowymi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12ZP.

ad. 1)

Nie uwzględniono merytorycznej części wniosku w zakresie możliwości wprowadzenia na teren opracowania projektu planu „punktu obserwacji ptaków wodnych”. Tego typu funkcja jest dużym uszczegółowieniem przeznaczenia „zieleni publicznej” i nie wymaga wskazania literalnego w zapisach projektu. Mieści się ona w zakresie możliwości kształtowania wskazanej w planie „zieleni nad groblą”, w związku z tym należy uznać, że nie jest ona kolizyjna z założeniami funkcjonalnymi przyjętymi w planie. Realizacja punktu obserwacji wymaga natomiast pogłębionych badań ornitologicznych wzdłuż całej istniejącej linii brzegowej zbiornika wodnego w wyniku czego będzie można dobrać miejsca najbardziej odpowiednie. Projekt planu ma jednak znacznie ograniczone granice opracowania, tym samym ograniczone możliwości lokalizacyjne.

ad. 2)

Nie uwzględniono zmniejszenia dopuszczanej maksymalnej wysokości zabudowy projektowanej do wysokości jednej kondygnacji na terenie oznaczonym symbolem 7MW/U. Analiza planistyczna istniejącego zagospodarowania przestrzennego wykazała brak podstaw do obniżania zakładanej maksymalnej wysokości na wskazanym terenie. Sąsiedztwo projektowanej zabudowy ma wysokość przekraczającą jedną kondygnację (dwie lub trzy kondygnacje na działkach sąsiednich). Zrealizowany budynek o przyjętej wysokości nie zaburzy czynnego odbioru wizualnego omawianego krajobrazu, ponieważ wpisze się w istniejącą wysokość historyczną całego zespołu miejskiego. Postrzegany z zewnątrz, od strony zbiorników wodnych nie będzie dominował a jedynie uzupełniał całość sylwety miasta, a odbierany od strony ulicy Młynarskiej będzie kontynuował przebieg istniejącego układu przestrzennego w linii zabudowy pierzejowej.

ad. 3)

Przyjęto w projekcie planu kształtowanie terenu oznaczonego symbolem 11ZP jako „terenu zielonego związanego z otoczeniem zbiornika wodnego Mrożyczka”. Ustalono w ramach przeznaczenia podstawowego terenu urządzenie go w formie zieleni publicznej wraz z możliwością realizacji obiektów małej architektury. Jako formę uzupełnienia podstawowego zagospodarowania przestrzennego przyjęto również możliwość wprowadzenia w granicach terenu naziemnych miejsc parkingowych. Intencją takiego zapisu było stworzenie szansy na dokończenie przestrzenne i uzupełnienie parkingu publicznego funkcjonującego już na tyłach istniejącej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 3U. W związku z tym nie uwzględniono uwagi wniesionej w zakresie eliminacji miejsc parkingowych w granicach terenu 11ZP. Pozostawiono dopuszczenie budowy miejsc parkingowych warunkując możliwość ich realizacji na obszarze ograniczonym do nie więcej niż 10% w/w terenu.

ad. 4)

Nie uwzględniono w projekcie planu wnioskowanego wydzielenia odrębnego terenu z oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 12ZP - pod lokalizację kiosków. Plan zakłada możliwość istnienia obiektów budowlanych o niewielkiej kubaturze jedynie w strefie wyznaczonej jednoznacznie na rysunku planu a nazwanej „strefą lokalizacji obiektów usługowych”. Zapis ten ma na celu umożliwienie wykonania remontu lub wymiany istniejących obiektów o charakterze „kiosków usługowych”. Projekt planu zakłada dla nich precyzyjne parametry architektoniczne. Ma to na celu ujednoczenie istniejących obiektów pod względem architektonicznych oraz wprowadzenie w ich gabarytach i bryłach - ładu wizualnego. Ponadto plan nie dopuszcza możliwości realizacji innych usługowych obiektów budowlanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy (w odległości większej niż 7,0 metrów od linii regulacyjnej ulicy Plac Wolności). W związku z powyższym wątpliwość wskazana we wniosku, że „w przyszłości będzie można wydzielać dalsze części parku pod usługi” - jest bezzasadna. Jest to ograniczone wskazanymi graficznie na rysunku planu liniami możliwej zabudowy oraz przyjętymi dla terenu 12ZP wskaźnikami urbanistycznymi (niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy, małą powierzchnią potencjalnej zabudowy oraz wysoką wartością powierzchni biologicznie czynnej). Należy również

zauważyć, że projekt planu ustala zielen publiczną jako przeznaczenie podstawowe terenu, co z samej już definicji takiego przeznaczenia zapewnia dominację funkcjonalną na wskazanym terenie zieleni w formie parku.

III. Uwagę wniesioną do projektu planu przez Uwagę wniesioną do projektu planu przez Państwa Zdzisława i Danutę Wróbel, nie uwzględnia się w zakresie:

- 1) możliwości realizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem przestrzeni publicznej oznaczonej symbolem 10KDP

ad. 1)

Nie uwzględniono możliwości realizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem przestrzeni publicznej oznaczonej symbolem 10KDP. Wynika to z ograniczenia, jakie dla realizacji nowej zabudowy wprowadza obszar o szczególnym zagrożeniu powodzią o prawdopodobieństwie występowania 1%. Przebieg jego granicy, znacznie wchodzący na teren oznaczony symbolem 7MW/U jest determinantą wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy. Uniemożliwia to realizację zabudowy w zachodniej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW/U, tym samym jej budowę bezpośrednio przy granicy z terenem publicznym 10KDP. Projekt planu w §15, w ramach określania zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala jako ogólną determinantę planistyczną, dopuszczenie realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na rysunku planu są wrysowane nieprzekraczalne linie zabudowy w linii działki budowlanej o numerze ewidencyjnym 46/5, jednak ich zasięg ograniczony jest przebiegiem granicy obszaru o szczególnym zagrożeniu powodzią. Należy zauważyć, że plan w obszarze działki z możliwą zabudową umożliwi lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki o numerze 46/5.

Drugie wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag (od 20 kwietnia 2016 roku do 05 maja 2016 roku) dotyczących projektu planu, wpłynęły 2 uwagi. Burmistrz Miasta Głowno Zarządzeniami Nr 69/2016, 70/2016 z dnia 25 maja 2016 roku rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 25 maja 2016 roku. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Głowna, Rada Miejska w Głownie postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag.

I. Uwagę wniesioną do projektu planu przez Państwa Agatę i Janusza Wrońskich, nie uwzględnia się w zakresie:

- 1) zakwalifikowaniu domu mieszkalnego z 1 ćw. XX wieku usytuowanego na działce nr ewid. 28/4 położonej przy ulicy Plac Wolności 15 do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) wprowadzenia w ustaleniach planu zapisu obligującego do ustanowienia służebności obejmującej prawo przejazdu oraz prawo przeprowadzenia kanalizacji deszczowej z doprowadzeniem wód do rzeki Mrogi przez teren 15KS i projektowana drogę 4KDD do ich nieruchomości położonych w terenie 4MW/U.

ad. 1)

Budynek zlokalizowany przy ulicy Plac Wolności 15 został wskazany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ochrony, jako budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków w piśmie określającym wnioski do planu. W związku z powyższym jego ochrona została uwzględniona w zapisach planu. Zapisy te pozwalają jednak dokonać rozbiórki (o co wnioskuje osoby składające uwagę) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, po uzyskaniu zgody WKZ, w szczególności w przypadku złego stanu technicznego budynku. Ustalenia planu odnoszą się do budynku wpisanego wyłącznie do ewidencji gminnej.

ad. 2)

Obecnie opracowywany plan miejscowy, jest dokumentem tworzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778), na mocy której określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan ma obowiązek zapewnić dostęp

komunikacyjny do działki budowlanej w rozumieniu nieruchomości (...), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej *spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego*. Służebność natomiast to prawo właściciela jednej nieruchomości do korzystania (w zależności od przypadku – przechodzenia, przejeżdżania lub budowy urządzeń do przesyłania np. wód opadowych) z innej nieruchomości, która jest **własnością innej osoby**. Służebności ustanawia się na etapie faktycznej potrzeby przejazdu (głównie koniecznego) bądź konieczności budowy urządzeń przesyłu i odnotowuje się w księdze wieczystej prowadzonej zarówno dla nieruchomości władnącej, jak i obciążonej. Elementem bezpośrednio związanym z ustanowieniem służebności jest ustalenie wynagrodzenia z tytułu jej ustanowienia, co dokonuje się poza procedurą planu miejscowego. Prawo służebności można ustalić zawsze, jeśli nastąpi porozumienie pomiędzy właścicielami działek służebnych i służebność wykorzystujących, jednak nie może to wynikać z ustaleń planu miejscowego – z uwagi na brak podstaw prawnych w obowiązujących przepisach prawa.

II. Uwagę wniesioną do projektu planu przez **Orange Polska S.A.**, z siedzibą w Głownie nie uwzględnia się w zakresie:

- 1) zmiany przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U (działki o nr ewid. 19/3, 30/4, 31/1, 31/3, 31/4, 31/5, 31/7) poprzez rozszerzenie przeznaczenie terenu o funkcję mieszkaniową wielorodzinną ;
- 2) zmiany warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przyjętych w planie (wskaźników budowlanych i przestrzennych w związku ze zmianą przeznaczenia terenu), w tym realizacji na terenie podziemnego parkingu i naziemnych stanowisk parkingowych.

ad. 1) ad 2)

Budynek zlokalizowany przy ulicy Zgierskiej jest użytkowanym obiektem o funkcji wpisanej w tożsamość społeczną mieszkańców. Od lat funkcjonuje jako teren usługowy o dobrym dostępie komunikacyjnym - pieszym i kołowym. Jego ranga lokalizacyjna jest w projekcie planu podkreślona dodatkowo projektowanym przebiegiem drogi oznaczonej symbolem 4KDD. Centrum miasta, aby mogło stanowić miejsce centrotwórcze musi posiadać tereny o przeznaczeniu usługowym, zarówno komercyjnym jak i publicznym. Różnicują one strukturę miasta oraz zapewniają dostęp mieszkańcom do najważniejszych instytucji związanych z życiem codziennym. Teren oznaczony symbolem 1U pełni taką funkcję, jest generatorem ruchu i miejscem o szczególnym znaczeniu społecznym. Plan nie reglamentuje usług jakie mogą być na nim zlokalizowane, świadomie rozszerza możliwości funkcjonalne jego rozwoju (nie ograniczając się wyłącznie do istniejącej funkcji) oraz daje możliwości budowlane w zakresie szeroko pojętych usług (zarówno komercyjnych np.: gastronomia, handel oraz niekomercyjnych, np. oświata, administracja, kultura itp.). Przeznaczenie usługowe podkreśla rolę miejsca w tak szczególnej lokalizacji w mieście.

ad 2)

Pozostawienie przeznaczenia usługowego i przyjętych dla takiej funkcji wskaźników urbanistycznych wpłynęło na brak potrzeby przekształceń przestrzennych, w szczególności zmiany zakresu dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy, jej wysokości, kształtu dachów oraz wskaźników i parametrów zagospodarowania nieruchomości. Zasady realizacji miejsc parkingowych przyjęte w planie spełniają warunek lokalizacyjny w zakresie miejsc naziemnych i parkingowych wbudowanych w bryłę budynku o kondygnacjach podziemnych i naziemnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Głownie obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Łowickiej, Zgierskiej, Placu Wolności, Strażackiej, Młynarskiej, Wąskiej oraz tereny przyległe do Zalewu Mroźyczka

Załącznik określa sposób realizacji inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta oraz zasady ich finansowania.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Miasta należy:

- wydzielenie i wykup terenów pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową,
- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej i docelowo deszczowej,
- przebudowa i budowa jezdni i chodników na drogach gminnych,
- wyposażenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego.

Inwestycje dotyczące oświetlenia ulic podlegają zapisom Prawa energetycznego a ich wykonanie poprzedzone musi być wcześniej wykonaną koncepcją zaopatrzenia w energię zgodną z zamierzeniami Miasta i ujętą w planach inwestycyjnych dystrybutora sieci.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych Miasta jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych. Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu Miasta Głowna;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowane w ramach m.in.: funduszy pomocowych Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) kredytów i pożyczek bankowych.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Głownie, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju Miasta. Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, m. in. przebudowa sieci, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy miasta lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji. Miasto wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskiwania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jego zadań własnych.