

**UCHWAŁA Nr XLV/298/17
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE**

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta
Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki
Brzuśni i granic miasta Głowno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073) Rada Miejska w Głownie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głowna, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmujący rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr III/21/14 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno.

§ 2. Uchwała obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu - rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. Podstawowym celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz ukształtowanie ciągów komunikacyjny spełniających przepisy odrębne.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie w granicach działki, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 4) usługach - należy przez to rozumieć usługi materialne takie jak handel i naprawy, restauracje i lokale gastronomiczne, łączność, usługi osobiste, usługi niematerialne takie jak edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, działalność związana z rekreacją, kulturą i sportem, administracja publiczna, działalność organizacji członkowskich oraz pośrednictwo finansowe i ubezpieczenia, informatyka oraz inne działalności służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, prowadzone w samodzielnych budynkach lub pomieszczeniach budynków o innych funkcjach niż usługowe oraz przy użyciu urządzeń, które nie wpływają niekorzystnie na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt oraz ich oddziaływanie na środowisko nie przekracza dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której w sposób określony w ustaleniach planu, musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych. Dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych na działce budowlanej oraz przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenów dróg lub granicy obszaru objętego planem miejscowym, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 7) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5. 1. Ustala się oznaczenia obowiązujące określone na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) granica administracyjna miasta;
- 8) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6. 1 Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1RMn, 2RMn, 3RMn, 4RMn, 5RMn, 6RMn, 7RMn, 8RMn, 9RMn, 10RMn;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 5) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R;
- 7) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 8) tereny zieleni oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1Ws, 2Ws;
- 10) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolami 1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr, 5Wr, 6Wr;
- 11) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDGP;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 14) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Ochrony wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego zachowujące walory przyrodnicze obszaru objętego planem:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) tereny lasów i zieleni.

2. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymaga układ komunikacyjny obszaru planu, w tym dostosowanie szerokości terenów dróg do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. Ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

4. Na terenach dróg nakazuje się stosowanie ujednoliconych obiektów małej architektury oraz latarni.

5. Dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 3 m² w zastrzeżeniu pkt 2;
- 2) na terenie 1U dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 15 m²;
- 3) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenach rolniczych, terenach lasów i terenach zieleni, na obiektach małej architektury, drzewach oraz urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji o prowadzonej na działce budowlanej działalności gospodarczej;

- 5) zakaz umieszczania reklam podmiotów gospodarczych innych niż zlokalizowane w granicach nieruchomości gdzie lokalizowana jest reklama;
- 6) zakaz malowania i układania z materiałów użytych do budowy dachów, elewacji i ogrodzeń napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych służących reklamie;
- 8) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

6. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od terenów dróg:

- 1) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 40 cm ponad poziom terenu;
- 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby oraz wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) obowiązek zachowania i utrzymania drożności powierzchniowych wód śródlądowych oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) klasyfikację ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem P/U, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych oraz obszarów zmeliorowanych ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem występują obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 1 – ul. Targowa 29;
- 2) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 2 – ul. Targowa 37;
- 3) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 3 – ul. Targowa 47;
- 4) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 4 – ul. Targowa 49;
- 5) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 5 – ul. Targowa 61;
- 6) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 6 – ul. Targowa 69;
- 7) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 7 – ul. Targowa 87;
- 8) dom mieszkalny oznaczony na rysunku planu numerem 8 – ul. Targowa 119;
- 9) kapliczka wotywna oznaczona na rysunku planu numerem 9 – ul. Targowa obok numeru 36.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 pkt 1-8 ustala się:

- 1) zachowanie gabarytów budynku, kształtu dachu, detalu, proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki elewacji;
- 2) zachowanie historycznej kompozycji obiektu z uwzględnieniem cech wymienionych w pkt 1 z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych;
- 3) zakaz zewnętrznego docieplania budynków o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8;
- 4) zakaz lokalizacji klimatyzatorów i anten satelitarnych od strony dróg;
- 5) możliwość rozbiórki lub przeniesienia obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla kapliczki, o której mowa w ust. 1 pkt 9 ustala się:

- 1) zachowanie stolarki drewnianej z możliwością jej wymiany;
- 2) otoczenie zabytku w granicach ogrodzenia należy zagospodarować zielenią;
- 3) zakaz grodzenia zabytku ogrodzeniami o wysokości większej niż 0,5 m oraz stosowania prefabrykatów betonowych.

4. W przypadku wykreślenia obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków ustalenia przyjęte w ust. 2 i 3 nie obowiązują w odniesieniu do tego obiektu.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn - 1200 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U - 800 m²;
- 3) dla terenu oznaczanego symbolem 1U - 3000 m²;
- 4) dla terenu oznaczanego symbolem 2U - 500 m²;
- 5) dla terenów oznaczanych symbolem literowym P/U - 1200 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości - 20 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80^0 do 100^0 .

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametrów określonych w ust. 2, 3, 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, drogi wewnętrznej lub dojazdu do działek.

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn - 1200 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U - 800 m²;
- 3) dla terenu oznaczanego symbolem 1U - 3000 m²;
- 4) dla terenu oznaczanego symbolem 2U - 500 m²;
- 5) dla terenów oznaczanych symbolem literowym P/U - 1200 m².

2. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametrów określonych w ust. 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Zakaz lokalizacji budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych tj.:

- 1) w odległości mniejszej niż 6 metrów od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 2) w odległości mniejszej niż 18 metrów od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

2. W istniejących obiektach budowlanych niezgodnych z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy budynku.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RMn, 2RMn, 3RMn, 4RMn, 5RMn, 6RMn, 7RMn, 8RMn, 9RMn, 10RMn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, wiaty, altany, szklarnie, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 5) usługi należy lokalizować w budynkach wolnostojących lub jako wbudowane w budynek o innej funkcji;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy zagrodowej - 40%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy zagrodowej - od 0,01 do 0,6,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - od 0,05 do 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu, z zastrzeżeniem lit. f:
 - o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 10,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych – 7,0 m,
 - budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą - 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu, dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego – 12,0 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 3,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - i) dachy:
 - budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°,
 - pozostałych obiektów oraz wszystkich budynków istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;

- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 10) podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów oznaczonych symbolami literowymi KDZ lub KDL.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, wiaty, altany, szklarnie, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 5) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 6) usługi należy lokalizować w budynkach wolnostojących lub jako wbudowane w budynek o innej funkcji;
- 7) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej oraz obowiązującej linii zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu, z zastrzeżeniem lit. f:
 - o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 10,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych - 7,0 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu, dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego – 12,0 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 3,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - i) dachy:
 - budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°,

- pozostałych obiektów oraz wszystkich budynków istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;

- 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 10) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.
- 11) podstawową obsługę komunikacyjną terenów 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KDZ, KDL lub KDW;
- 12) podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN za pomocą terenu 1KDL.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 5) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej oraz obowiązującej linii zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,55,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu:
 - o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 10,0 m,
 - budynków gospodarczych - 7,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 3,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - h) dachy:
 - budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°,

- pozostałych obiektów oraz wszystkich budynków istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5^0 do 45^0 ,

- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) zakaz stosowania sidingu i poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku;
- 10) podstawową obsługę komunikacyjną za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KDGP, KDZ lub KDL.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wiaty, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 5) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5^0 ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu - 12,0 m z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dopuszcza się budowę pylonów reklamowych o wysokości do 15 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 3,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - i) dachy należy projektować, jako płaskie i strome, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 3^0 do 45^0 ;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 8) zakaz stosowania sidingu i poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 9) podstawową obsługę komunikacyjną za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KDGP, KDZ lub KDW.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wiaty, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5⁰;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu - 12,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 3,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - h) dachy należy projektować, jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5⁰ do 45⁰;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 8) zakaz stosowania sidingu i poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 9) podstawową obsługą komunikacyjną za pomocą terenu 1KDW.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U, 2P/U, 3P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy, w tym istniejących budynków mieszkalnych, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) rozbudowa budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5⁰;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu - 12,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 3,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - h) dachy należy projektować, jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5° do 45°;
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) zakaz stosowania sidingu i poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 10) podstawową obsługę komunikacyjną za pomocą terenów oznaczonych symbolem literowym KDZ, KDL lub KDW.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, urządzenia wodne;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budowli wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu z wyłączeniem budynków mieszkalnych oraz z wyłączeniem budynków inwentarskich na terenach 3R, 4R, 5R, 6R;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu:
 - budynków - 10,0 m,
 - silosów – 12,0 m,
 - innych budowli i urządzeń – 15,0 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków - 3,
 - f) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic,
 - g) dachy należy projektować, jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejących terenów rolniczych i zieleni doliny rzecznej;
- 4) zakaz grodzenia nieruchomości związany z sąsiedztwem wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Ws, 2Ws** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr, 5Wr, 6Wr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów przez rowy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar planu w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDGP, KDZ, KDL i KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL.

3. Ustala się tereny dróg publicznych:

- 1) teren 1KDZ stanowi teren drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej o projektowanej szerokości 20 metrów w liniach rozgraniczających wraz z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu – droga powiatowa, ulica Ostrołęcka;
- 2) teren 2KDZ stanowi teren drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej o projektowanej szerokości 20 metrów w liniach rozgraniczających wraz z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu – droga powiatowa, ulica Targowa;
- 3) teren 2KDL stanowi teren drogi publicznej o klasie drogi lokalnej o projektowanej szerokości 15 metrów w liniach rozgraniczających wraz z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu – droga powiatowa, ulica Targowa;
- 4) teren 3KDL stanowi teren drogi publicznej o klasie drogi lokalnej o projektowanej szerokości od 12 metrów do 20 metrów – droga gminna ul. Żeromskiego.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDGP o szerokości od 0 do 9,1 metra, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej – droga krajowa, ulica Boczna i Łowicka.

5. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL o szerokości od 0,5 metra do 3,5 metra będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej – droga gminna, ulica Ostrołęcka.

6. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości od 7,5 m do 11,2 m w liniach rozgraniczających wraz z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu – ulica Ściegiennego.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni i obiektów małej architektury, jako przeznaczenie uzupełniające.

8. W granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów lasów, dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości minimum 6 metrów.

9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) określa się dla nowo budowanych obiektów wymagane minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMn, MN - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U:
 - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym P/U – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 2) miejsca parkingowe dla potrzeb danego obiektu należy bilansować w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt;
 - 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
 - 4) na terenach dróg minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie określenia zasad przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej ustala się możliwość:

- 1) rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem;
- 2) lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg i na innych terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 4) budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;
- 3) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie

zbiorników odparowujących i retencyjnych, kanalizacji deszczowej oraz rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni ulic poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową lub rowy w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 3) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 2) ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

9. Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej występuje konieczność zgłoszenia obiektów do służb lotniczych oraz oznakowania przeszkodowego (graficzno-kolorystycznego i świetlnego) zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 27. Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem plan:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi RMn, MN, MN/U, U, P/U ustala się w wysokości 15%;
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Główna.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Głownie

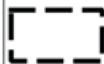
Magdalena Szajder

Załącznik do Uchwały Nr XLV/298/17
Rady Miejskiej w Głownie
z dnia 28 czerwca 2017 r.

Rysunek planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA OSTROŁĘCKIEJ, ŁOWICKIEJ,

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIA RÓZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZBUDOWY



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



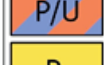
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



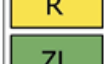
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ



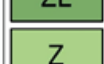
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



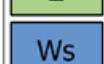
TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ



TEREN ROLNICZY



TEREN LASU



TEREN ZIELENI



TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



TEREN ROWU MELIORACYJNEGO



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO



TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

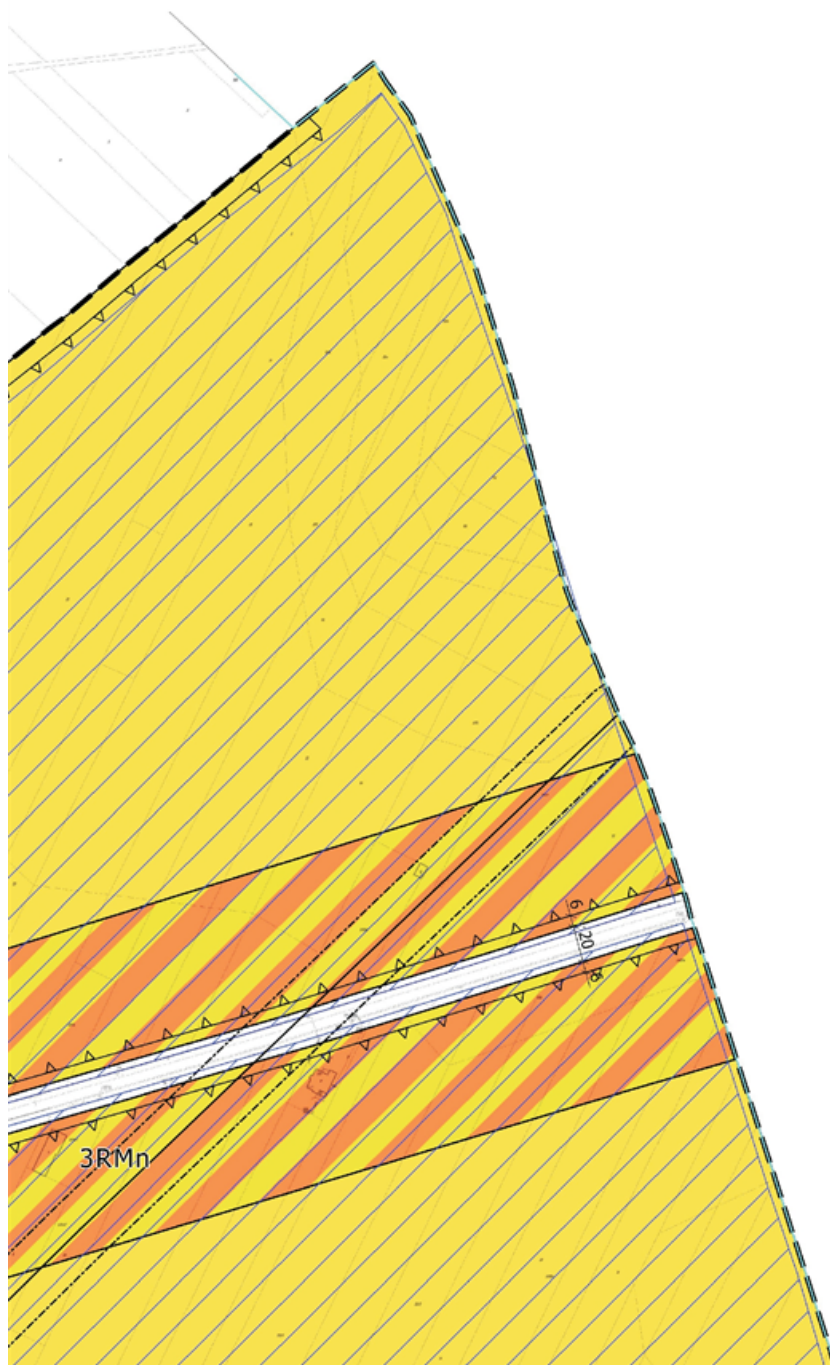
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO D [EJ, BOCZNEJ, DORZECZNEJ ORAZ RZE



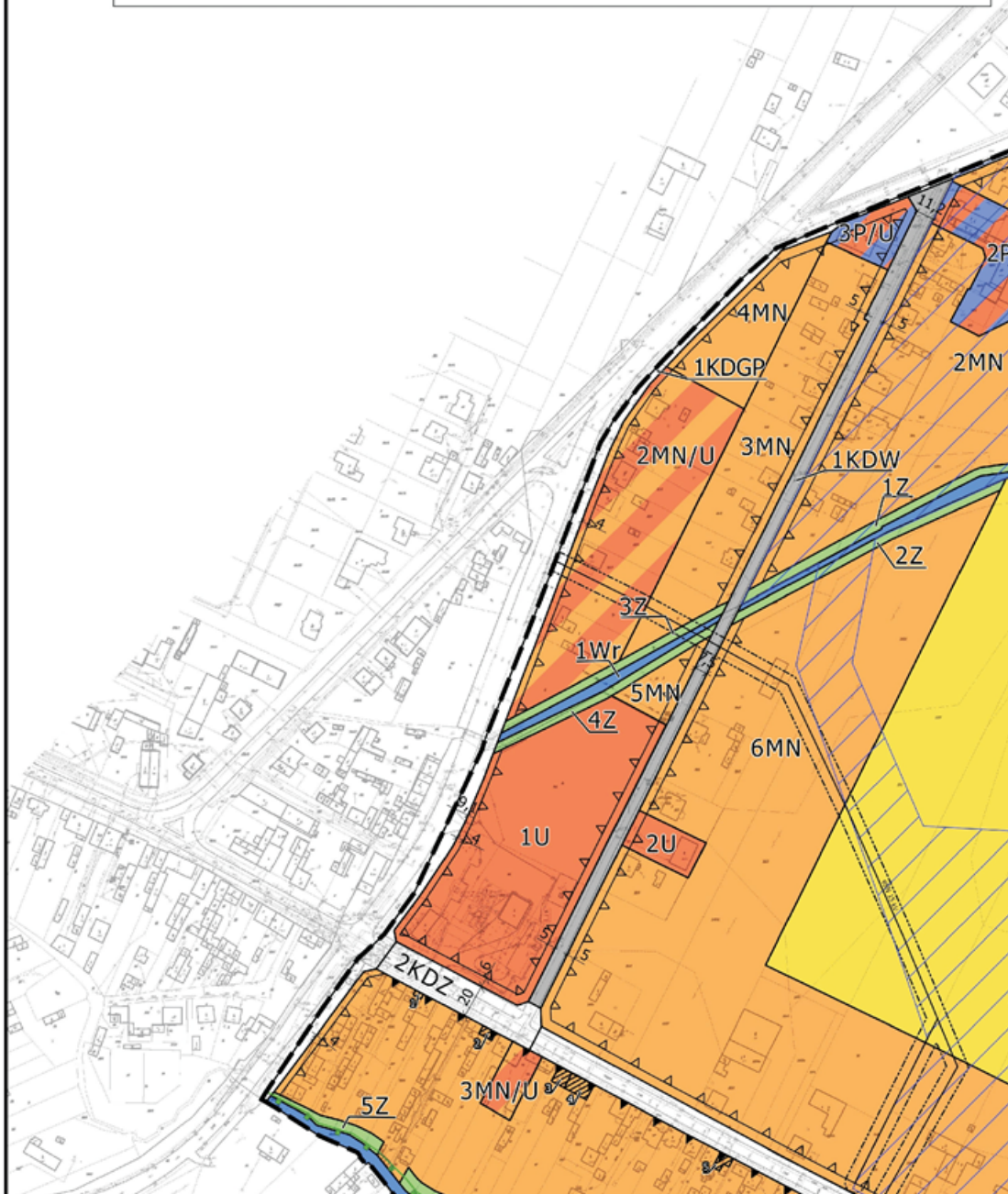
O DLA CZĘŚCI MIASTA GŁÓWNO OBEJ RZEKI BRZUŚNI I GRANIC MIASTA GŁ

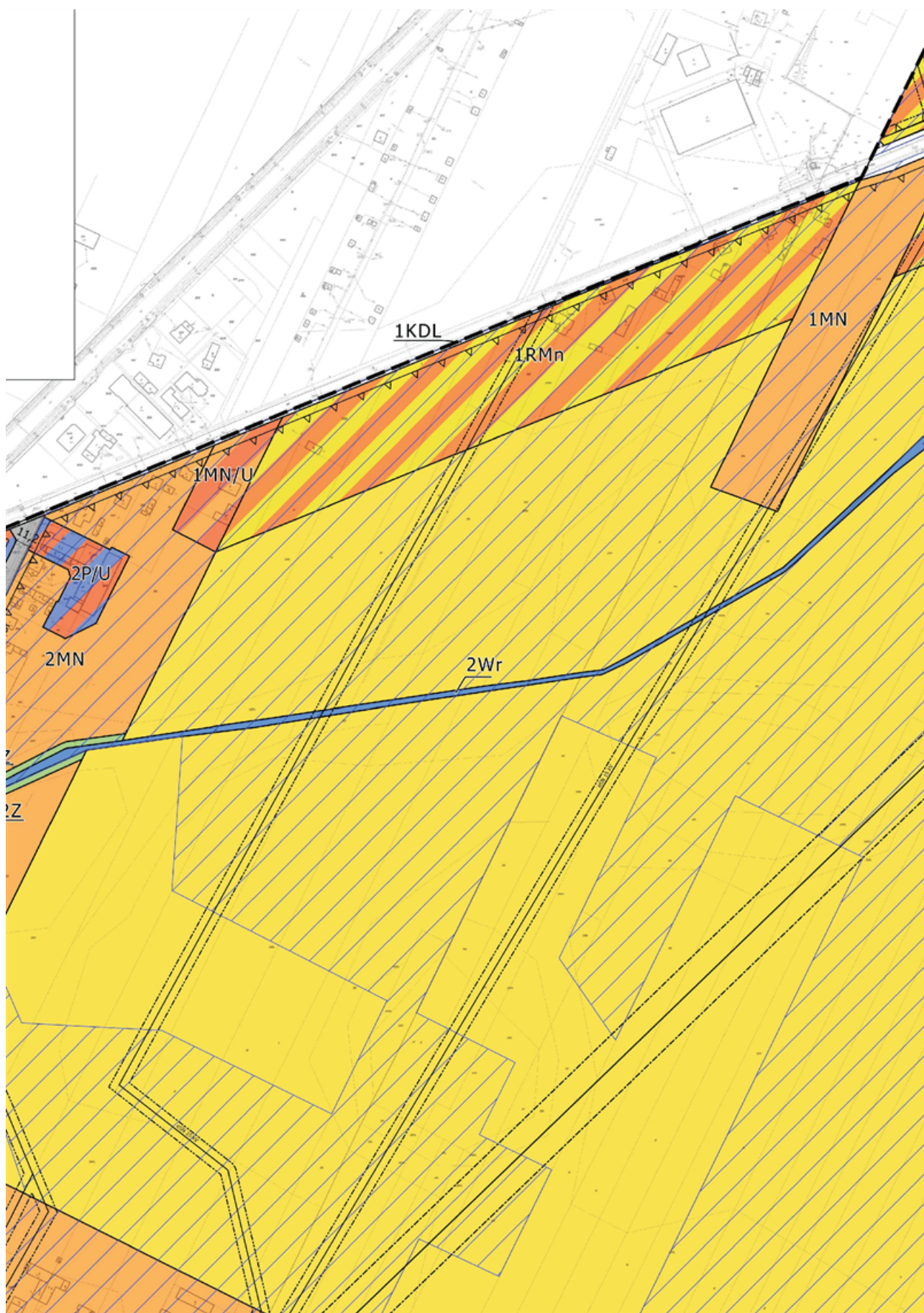


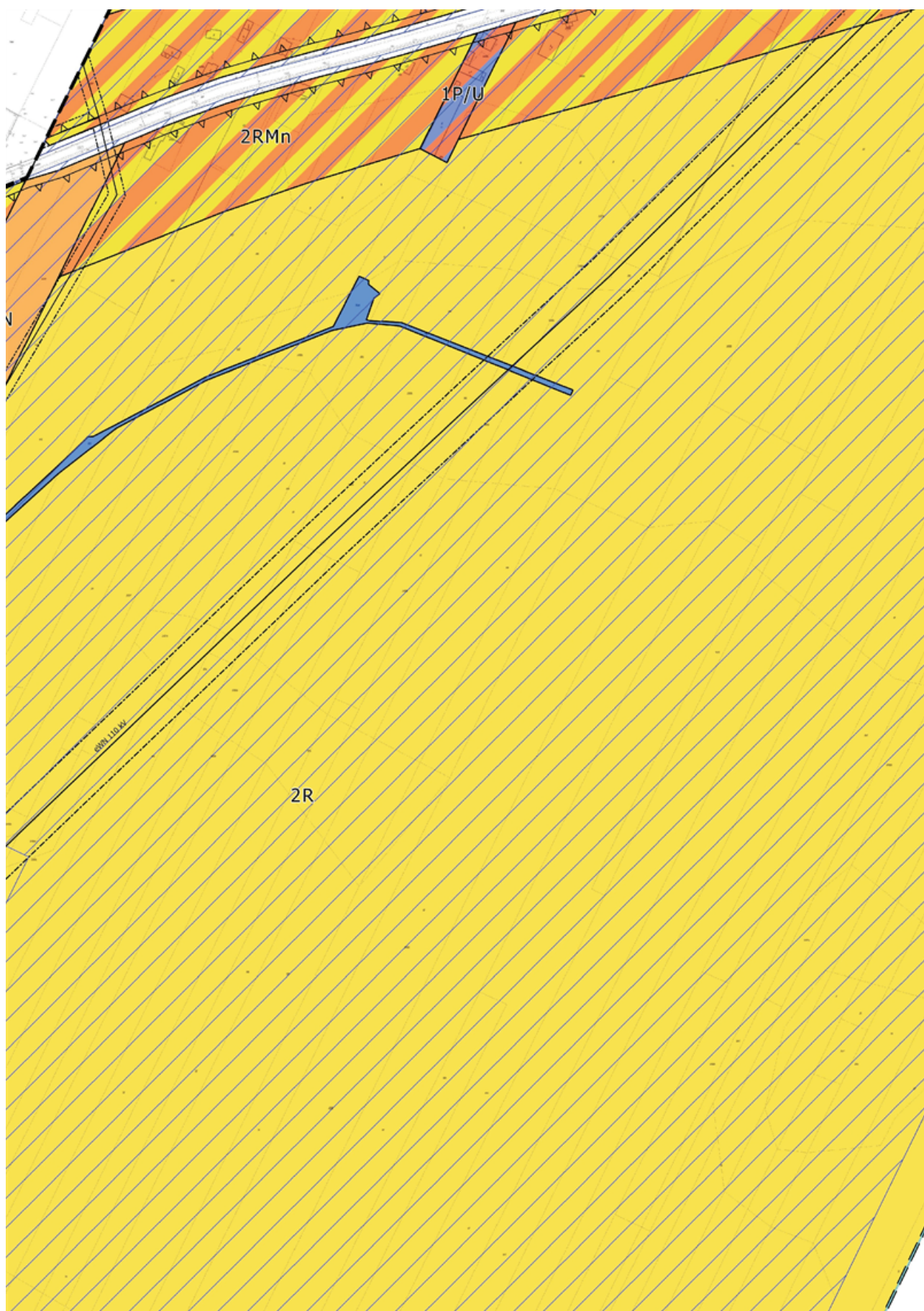
BEJMUJĄCY REJON ULIC: A GŁÓWNO.

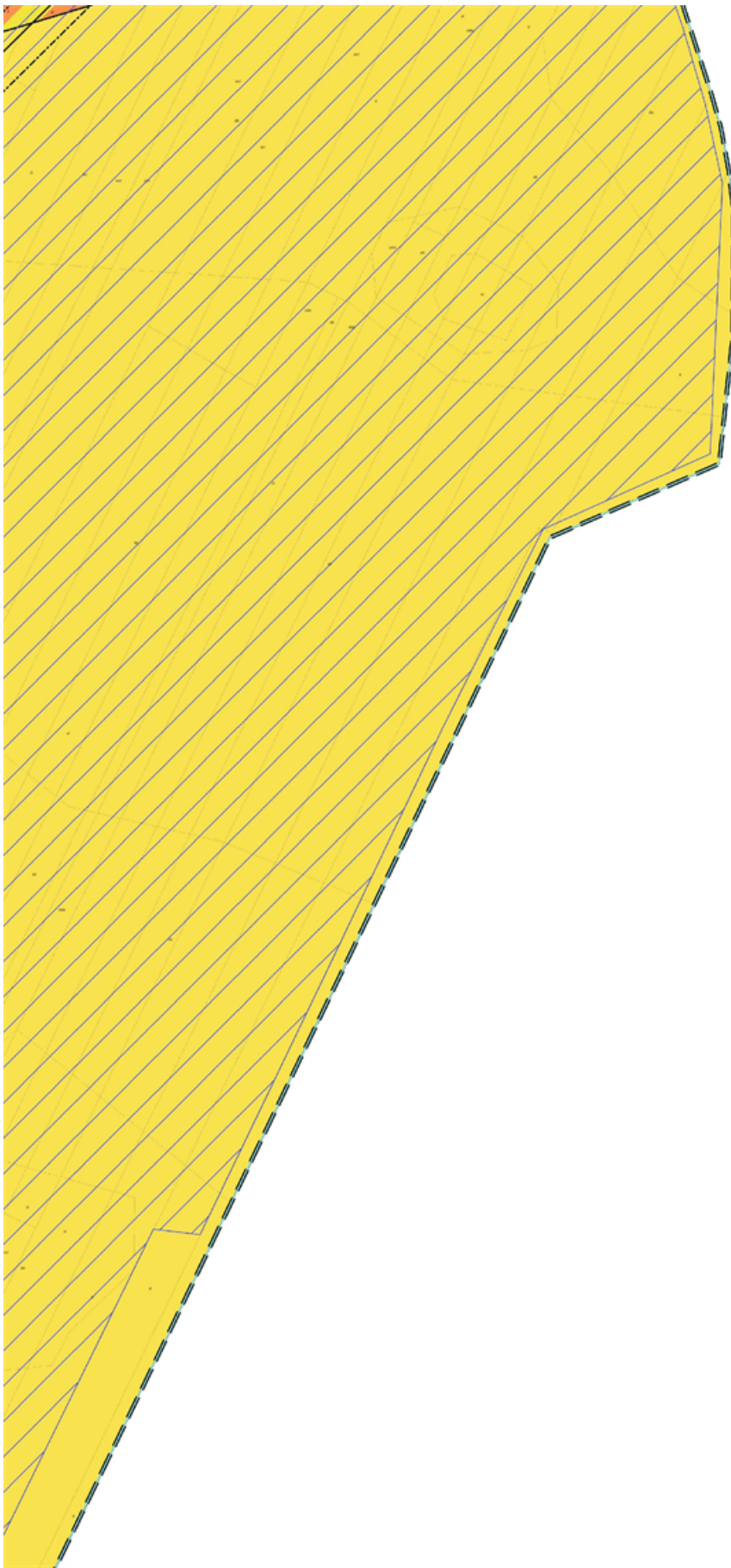


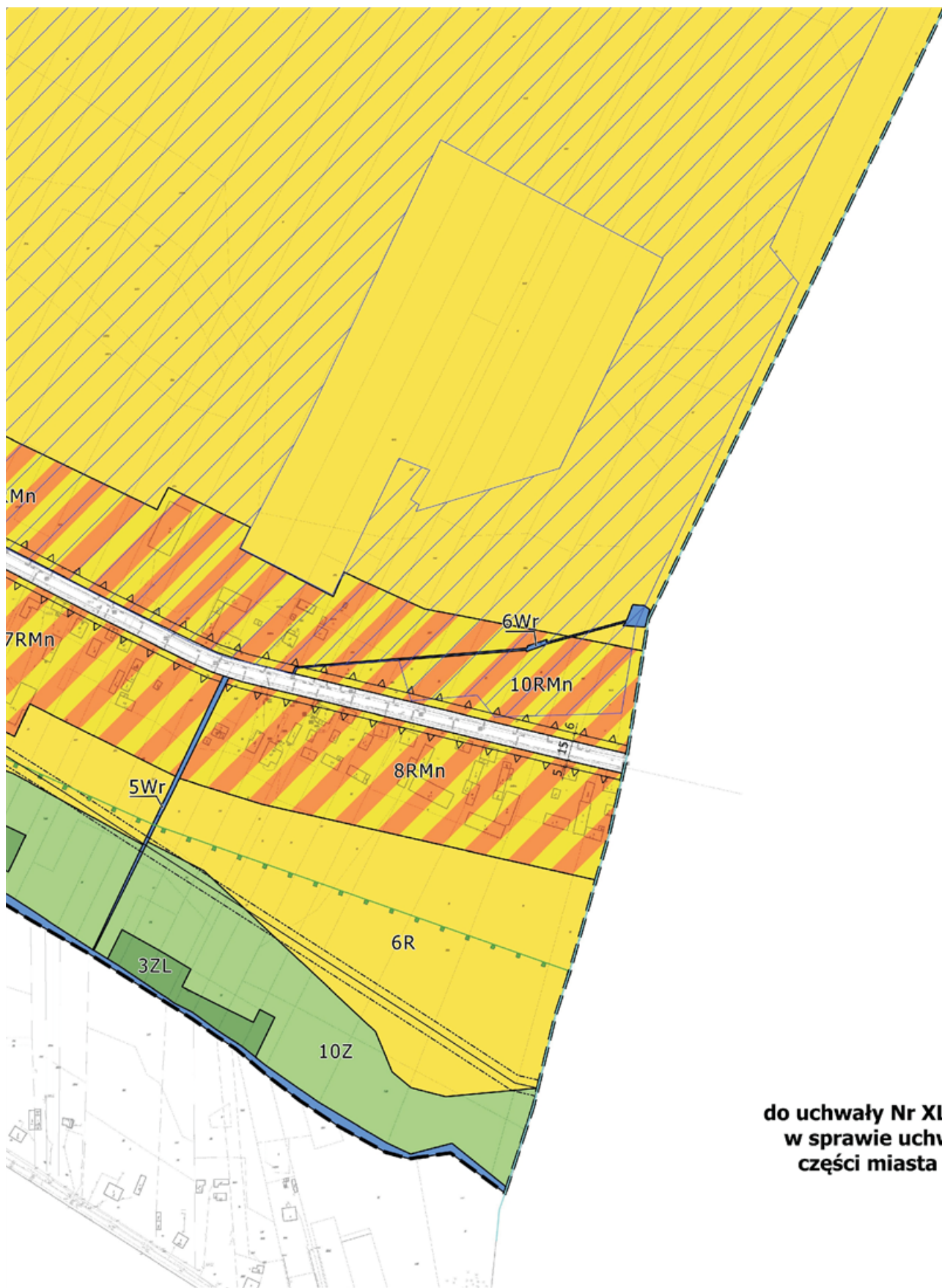
KDZ	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBSZARY ZMELIOROWANE
	OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "MROGI I MROŻYCY"











do uchwały Nr XL
w sprawie uchw
części miasta (



Załącznik Nr 1
Uchwała Nr XLV/298/17 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 28 czerwca 2017 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miasta Głowna obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej,
Dorzecznej oraz rzeki Brzusni i granic miasta Głowno

LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM		ROWY MELIORACYJNE (NAZWY)
	LASY		STARE KORYTO RZĘKI MROGI
	TERENY ZALESIEŃ		GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ		POMNIKI PRZYRODY
	WODY POWIERZCHNIOWE		UŻYTKI EKOLOGICZNE
	TERENY DOLIN RZECZNYCH		ZASIĘG OBSZARÓW ZAGROŻONYCH POWODZIĄ
	OGRÓDKI DZIAŁKOWE		STREFA ZALEWU WODĄ O PRAWDOPODOBIENSTWIE 0,5% RAZ NA 200 LAT USTALONY PRZEZ REGIONALNY ZARZĄD GOSPODARKI WODNEJ W WARSZAWIE
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY "GŁÓWNO" (wg "Wojewódzkiego programu małej retencji")
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZIELENI LEŚNEJ		PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY "GŁÓWNO II" (wg "Wojewódzkiego programu małej retencji - Aneks")
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		GRANICE KRĘGU KULTUROWO - PRZYRODNICZEGO TZW. "DUŻY ZIELONY KRĄG"
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ		TERENY ZAGROŻONE OSUWANIEM SKARP LUB ZBOCZY
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ KOMERCYJNEJ		GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „MROGI - MROŻYCY”
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE		OBSZAR CENNY PRZYRODNICZO PROPONOWANY DO OBJĘCIA OCHRONĄ PRAWNĄ
	TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ		KORYTARZ EKOLOGICZNY O RANDZE REGIONALNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		KORYTARZ EKOLOGICZNY O RANDZE LOKALNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ		STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ		STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - PUBLICZNEJ		STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ		STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	ZIELEŃ MIEJSKA (PARKI, SKWERY, ZIĘŃCE)		Nr STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	CMENTARZE		SZLAK ROWEROWY DOKOŁA GŁÓWNA - GŁOWIEŃSKA 05EMKA
	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA		SZLAK ROWEROWY ODPOCZYNEK NA „KOWALIKACH”
	TERENY CENTROTWÓRCZE		SZLAK ROWEROWY BEZKRAWIE ŁOWY NAD OKRĘTEM I RYDWANEM
	USŁUGI O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU PUBLICZNYM I CENTROTWÓRCZYM		SZLAK ROWEROWY WZDŁUŻ MROGI I MROŻYCY
	OBSZARY WYSTĘPOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ		ŁÓDZKI SZLAK KONNY zgodnie z aktualizacją PZPW
	GŁÓWNA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA MIASTA		SZLAK DWORÓW I PALACÓW zgodnie z aktualizacją PZPW
	TERENY PRZEZNACZONE POD ROZWÓJ TURYSTYKI I REKREACJI		DROGA KRAJOWA nr 14
	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP		DROGI POWIATOWE
	TERENY WYMAGAJĄCE WYŁĄCZEŃ LEŚNYCH		DROGI GMINNE
	TERENY PRZEZNACZONE DO REWITALIZACJI		PROPONOWANE NOWE DROGI GMINNE
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - LINIE KOLEJOWE		NUMERACJA, OZNACZENIE KLASY DROGI
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM		LINIA RADIOWA Z MAKSYMALNYM PASEM OCHRONNYM
	OBREBY GEODEZYJNE		NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV Z WYZNACZONĄ STREFĄ OCHRONNĄ
	GRANICE OBREBÓW GEODEZYJNYCH		MOŻLIWOŚĆ ZAOPATRZENIA W GAZ ŚREDNIEGO CIŚNIENIA Z KIERUNKU MIASTA I GMINY STRYKÓW
	RZĘKI I CIEKI (NAZWY I KIERUNEK BIEGU)		PROJEKTOWANE RONDA
	NATURALNE I SZTUCZNE ZBIORNIKI WODNE (NAZWY)		
	DOCEŁOWY ZASIĘG SYSTEMU KANALIZACYJNEGO		
	DOCEŁOWY SKORYGOWANY ZASIĘG SYSTEMU KANALIZACYJNEGO		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/298/17

Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno
obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni
i granic miasta Głowno**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmujący rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2016 r. do 28 listopada 2016 r. Dnia 18 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 20 grudnia 2016 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę odnoszącą się do terenu 1U w zakresie m.in. zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, spadków dachów oraz poszerzeniu ustalonego przeznaczenia uzupełniającego. Uwaga została przez Burmistrza Głowna częściowo nieuwzględniona.

Ponownie wyłożono do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 10 marca 2017 r. do 30 marca 2017 r. Dnia 24 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 20 kwietnia 2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nikt nie złożył uwagi.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Głowna, Rada Miejska w Głownie postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwagi:

Treść nieuwzględnionej części uwagi

Ustalenie dla terenu 1U minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 5% powierzchni działki budowlanej oraz dopisaniu do przeznaczenia uzupełniającego terenu 1U sieci, instalacje, przyłącza, zjazdy.

**Rozstrzygnięcie
Nie uwzględnia się uwagi o której mowa powyżej.**

Uzasadnienie

Dla terenu 1U w projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej co wynika z analizy istniejącego zagospodarowania działek na których znajdują się istniejące budynki i budowle oraz wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, które zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna. Ustalenie dla terenu 1U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5% powierzchni działki budowlanej mogłoby spowodować naruszenie przez projekt planu ustaleń studium i tym samym brak możliwości jego uchwalenia.

Dopisanie w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenu 1U o możliwości budowy sieci, instalacji, przyłączy i zjazdów jest niewłaściwe. Wymienione sieci, instalacje i przyłącza zawierają się w definicji urządzeń infrastruktury technicznej oraz są obiektami funkcjonalnie związanymi z obiektami budowlanymi dopuszczonymi do realizacji przez ustalenia planu. Plan miejscowy nie może zawierać ustaleń dotyczących realizacji zjazdów, gdyż decyzja o realizacji zjazdu należy do właściciela nieruchomości po uzyskaniu zezwolenia właściwego zarządcy drogi w formie decyzji.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/298/17

Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 28 czerwca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Głownie rozstrzyga, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych.
- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych latach.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; z 2017 r. poz. 730, poz. 935), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr III/21/14 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów rolniczych i leśnych, jako terenów otwartych, nadających charakter tej części miasta Głowno. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtującą zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Wprowadzono możliwość lokalizacji usług, jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową. Dodatkowo wprowadzono zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wskazano budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń od terenów dróg.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarze objętym planem występuje głównie zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa, którą tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz budynki gospodarcze zlokalizowane wzdłuż dróg. Za istniejącą zabudową rozciągają się grunty rolne oraz lasy. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych pozostawiono tereny rolne i leśne, jako tereny wolne od zabudowy niezwiązanej z rolnictwem i gospodarką leśną, wprowadzono obowiązującą linię zabudowy od ul. Targowej, wskazano budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wprowadzono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, jako szeregowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakazy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii oraz obiektów i urządzeń

powodujących przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby oraz wód podziemnych. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód śródlądowych, wód podziemnych oraz w zakresie ochrony melioracji wodnej. W południowej części obszaru planu płynie rzeka Brzuśnia. W celu zachowania walorów środowiskowych doliny rzeki pozostawiono pas terenów od rzeki wolnych od zabudowy.

Na terenie objętym projektem planu występują grunty rolne klasy III oraz grunty leśne. Prawne regulacje dotyczące gruntów rolnych i leśnych zawarte są w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne klasy III nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta Głowno. Obszary rolnicze między ulicami Ostrołęcką i Targową zgodnie z ustaleniami planu pozostaną w rolniczym użytkowaniu. Ustalenia planu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

d)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to budynki mieszkalne oraz przydrożne kapliczki. Dla tych obiektów ustalono szczególne zasady zagospodarowania, które zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia te związane są z istniejącymi liniami średniego i wysokiego napięcia i określają pasy technologiczne linii w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Plan określa również zasady zapewniania ochrony przeciwpożarową obiektów budowlanych. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych określono wymagania związane z zapewnieniem miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f)walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi przestrzeni tej części miasta Głowna jest jej zwartość przestrzenna. Istniejąca zabudowa ciągnie się wzdłuż istniejących dróg publicznych, a wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę mają na celu jej uzupełnienie. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej oraz wodociągu i kanalizacji stosunkowo dużą liczbę mieszkańców, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

g)prawo własności;

Obszar objęty planem miejscowym pokryty jest w całości obowiązującymi planami miejscowymi. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi przez zarządców dróg zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. Projektowane szerokości dróg mieszczą się w szerokościach wyznaczonych przez obowiązujące plany miejscowe.

h)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i)potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego dla tej części miasta Głowna głównie wiąże się z zamiarem lokalizacji na terenach rolniczych elektrowni wiatrowych. Na etapie składania wniosków do planu miejscowego złożono m.in. 44 wnioski o wprowadzenie do projektu planu zapisów, które uniemożliwią lokalizację na tym terenie elektrowni wiatrowych. Wniosek firmy zainteresowanej budową elektrowni wiatrowych nie został uwzględniony.

j)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych,

k)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Głownie uchwały Nr III/21/14 z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzecznnej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 5 maja 2015 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 46 wniosków do projektu planu miejscowego. Dwa z nich nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Głowna.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: sekretariat_um@glowno.pl .

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2016 r. do 28 listopada 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta Głowna, ul. Młynarska 15. Dnia 18 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 20 grudnia 2016 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono uwagę odnoszącą się do terenu 1U w zakresie m.in. zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, spadków dachów oraz poszerzeniu ustalonego przeznaczenia uzupełniającego. Uwaga została częściowo uwzględniona i koniecznym jest powtórzenie w niezbędnym zakresie czynności o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponownie wyłożono do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 10 marca 2017 r. do 30 marca 2017 r. Dnia 24 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi

w projekcie planu rozwiązaniami. Do 20 kwietnia 2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nikt nie złożył uwagi.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości dostarczanej przez Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Głownie. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Główną przesłanką związaną z podjęciem przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym był wniosek firmy prywatnej zajmującej się inwestycjami w odnawialne źródła energii, w tym elektrowni wiatrowych. Firma złożyła wniosek o wprowadzenie do obowiązującego planu ustaleń, które pozwolą na lokalizację na terenach rolniczych elektrowni wiatrowych. Na etapie składania wniosków do planu miejscowego złożono 44 wnioski o wprowadzenie do projektu planu zapisów, które uniemożliwią lokalizację na tym terenie elektrowni wiatrowych. Jeden z wniosków został złożony przez mieszkańców miejscowości Rudniczek. W związku z tak dużym sprzeciwem mieszkańców terenów, sąsiadujących z planowaną inwestycją wiosek firmy zainteresowanej budową elektrowni wiatrowych nie został uwzględniony.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2016 r. do 28 listopada 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta Głowna, ul. Młynarska 15. Dnia 18 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 20 grudnia 2016 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono uwagę odnoszącą się do terenu 1U w zakresie m.in. zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, minimalnej powierzchni biologicznej czynnej, spadków dachów oraz poszerzeniu ustalonego przeznaczenia uzupełniającego. Uwaga została częściowo uwzględniona i koniecznym jest powtórzenie w niezbędnym zakresie czynności o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponownie wyłożono do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 10 marca 2017 r. do 30 marca 2017 r. Dnia 24 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi

w projekcie planu rozwiązaniami. Do 20 kwietnia 2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nikt nie złożył uwagi.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Głowna (jego wschodnia część). Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Teren położony jest poza zasięgiem komunikacji miejskiej w Głownie. Projektowane parametry układu komunikacyjnego dróg publicznych spełniają szerokości określne w przepisach odrębnych, przez co będzie możliwa rozbudowa i budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

5.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głowno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna przyjętej uchwałą Nr XXIII/156/16 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 6 kwietnia 2016 roku stwierdzono potrzebę dokonania zmian m.in.:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna przyjętego uchwałą Nr XIX/161/04 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 25 czerwca 2004 r.,

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Głowna obejmującego teren ul. Ostrołęckiej – dz. nr ew. 2,3 przyjętego uchwałą Nr 265/XXIX/2001 z dnia 29 listopada 2001r.

Oba plany obejmują swoim zasięgiem obszar, dla którego Rada Miasta Głowno podjęła uchwałę Nr III/21/14 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Ostrołęckiej, Łowickiej, Bocznej, Dorzeczej oraz rzeki Brzuśni i granic miasta Głowno. Ocena aktualności studium oraz planów miejscowych wskazała również na konieczność kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Głowno z uwzględnieniem stanu istniejącego zagospodarowania, potrzeb przestrzennego rozwoju miasta oraz dostosowania planów do obowiązujących przepisów prawa.

W związku z powyższym należy stwierdzić zgodność projektu planu z wynikami analizy wykonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Głowno.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca zabudowa ciągnie się wzdłuż istniejących dróg publicznych. W pasach drogowych tych dróg zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Istniejące drogi są w zdecydowanej większości o nawierzchni bitumicznej z oświetleniem. Wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę mają na celu jej uzupełnienie. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej spełniającej przepisy odrębne oraz do wodociągu i kanalizacji stosunkowo dużą liczbę mieszkańców. Plan nie wyznacza nowej drogi publicznej, dla której konieczny byłby wykup części nieruchomości przeznaczonej pod drogę.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

-Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

-Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 15%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.