

**UCHWAŁA Nr XLIX/326/17
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE**

z dnia 4 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni – część A

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. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr III/22/14 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: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni, zmienionej uchwałą Nr XLIII/296/17 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 maja 2017 r., stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głowna, Rada Miejska w Głownie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni – część A, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr III/22/14 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: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni, w brzmieniu nadanym uchwałą Nr XLIII/296/17 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 maja 2017 roku i któremu nadano nazwę „część A”.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 10) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Ustalenia zmiany planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-7 oraz 9-12 uchwały.

§ 5. 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 budowlanej, 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) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach innych niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) zabudowie usług publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od granicy obszaru objętego planem miejscowym, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych.

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.

§ 6. 1. Oznaczeniami obowiązującymi są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) symbol przeznaczenia terenu.

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

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

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;
- 2) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem 1UP.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym zmianą planu poprzez ustalone w zmianie planu przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

2. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 3 m²;
- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach oraz urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji o prowadzonej na działce budowlanej działalności;

- 4) 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;
 - 5) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych;
 - 6) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od terenów dróg:
- 1) wysokość ogrodzeń na terenie 1U 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 murem pełnym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu 1UP jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Obszar objęty zmianą planu miejscowego zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 terenu 1U - 500 m²;
- 2) dla terenu 1UP - 2000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 25 m.

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

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż 6 metrów od osi linii elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych średniego napięcia 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.

Rozdział 6.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. 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 7.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych

§ 13. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 1U - 500 m²;
- 2) dla terenu 1UP- 2000 m².

2. Dopuszcza się podział działek niespełniających parametrów określonych w ust. 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między nieruchomościami.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy granicą obszaru objętego planem miejscowym, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub 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 - 1% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu - 8 m, z wyłączeniem kominów, dla których ustala się maksymalną wysokość do 12 m,
 - f) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 5) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 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 - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,7,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu - 12 m,
 - f) kąt głównych połaci dachowych do 30°;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 8) występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 11.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną za pomocą dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem objętym zmianą planu miejscowego.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) określa się minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenu 1U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu 1UP - 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Rozdział 10.

Ustalenia w zakresie systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odprowadzających i retencyjnych, kanalizacji deszczowej oraz rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

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

9. 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.

10. Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej występuje konieczność zgłoszenia obiektów do służb lotniczych oraz ich oznakowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

13. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego

§ 18. Wartość stawki procentowej, powstałej po zmianie planu naliczanej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu 1U w wysokości - 20% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenu 1UP w wysokości - 0,1% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 19. W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Główna przyjętego uchwałą Nr XIX/161/2004 Rady Miejskiej w Głównie z dnia 25 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Główna.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Główna.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Głównie

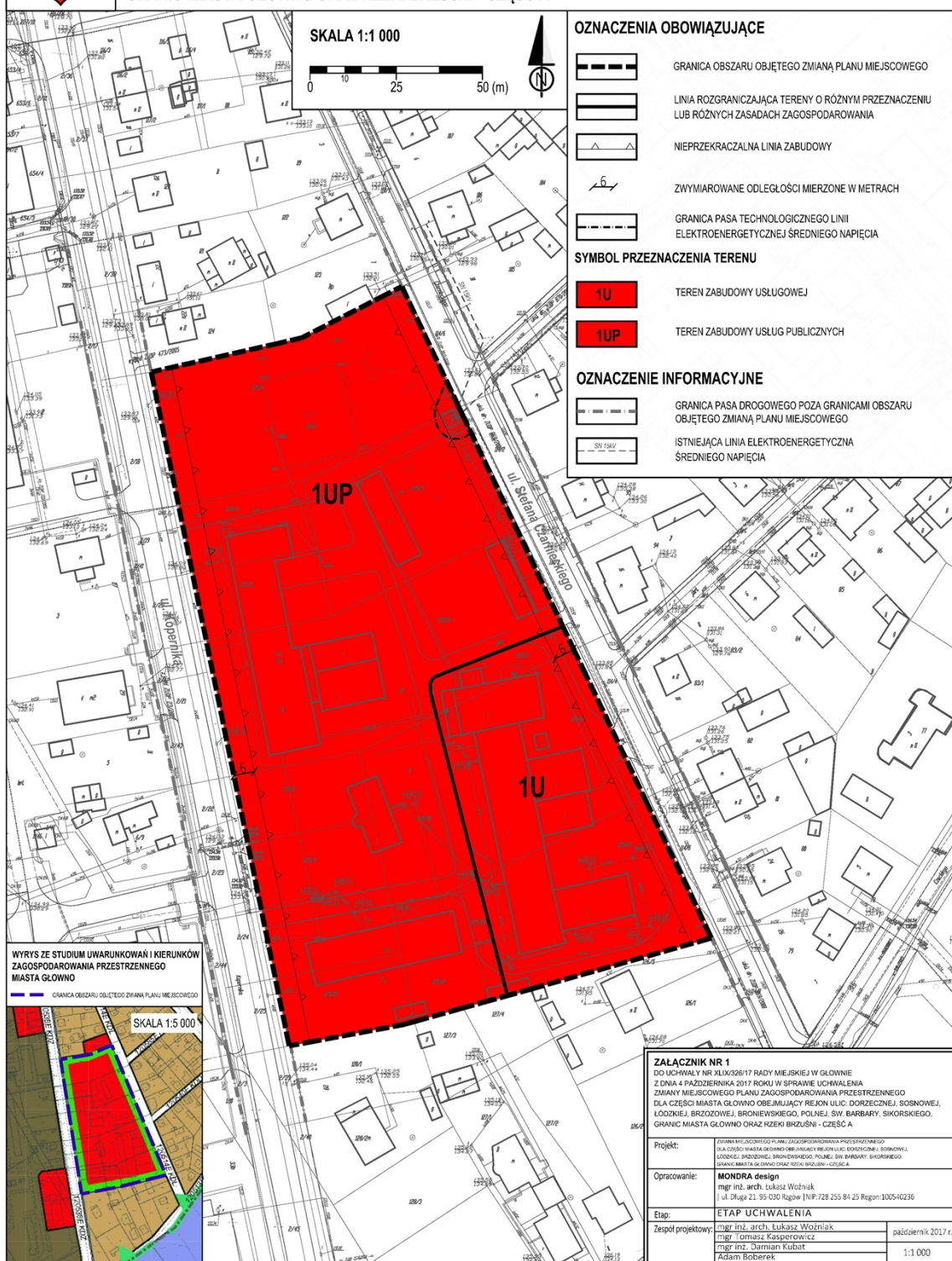
Magdalena Szajder

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIX/326/17
Rady Miejskiej w Głownie
z dnia 4 października 2017 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI MIASTA GŁÓWNO OBEJMUJĄCY REJON ULIC: DORZECZNEJ, SOSNOWEJ,
ŁÓDZKIEJ, BRZOZOWEJ, BRONIEWSKIEGO, POLNEJ, ŚW. BARBARY, SIKORSKIEGO,
GRANIC MIASTA GŁÓWNO ORAZ RZECI BRZUŚNI - CZĘŚĆ A



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/326/17

Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 4 października 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
MIASTA GŁÓWNO OBEJMUJĄCEGO REJON ULIC: DORZECZNEJ, SOSNOWEJ,
ŁÓDZKIEJ, BRZOSOWEJ, BRONIEWSKIEGO, POLNEJ, ŚW. BARBARY,
SIKORSKIEGO, GRANIC MIASTA GŁÓWNO ORAZ RZEKI BRZUŚNI – CZĘŚĆ A.**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni – część A, Rada Miejska w Głownie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/326/17

Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 4 października 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU,
INWESTYCYJIZ ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie 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 stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni – część A, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie

do projektu chwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni - część A.

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta 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 ze zm.), art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr III/22/14 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: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni, zmienionej uchwałą Nr XLIII/296/17 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 maja 2017 roku.

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 usług publicznych i usług komercyjnych. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną linię zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Dodatkowo określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń od terenów dróg.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarze objętym zmianą planu występuje zabudowa usługowa, w tym usług publicznych związanych ze szkolnictwem. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy.

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 zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz 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 klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usług publicznych. Wskazano również, iż cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach wód podziemnych. Na terenie objętym projektem planu nie występują grunty rolne klasy III ani lasy.

Projekt zmiany 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 zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określono zasady zapewniania ochrony przeciwpożarową obiektów budowlanych oraz ustalono wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. W rozdziale „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustalono zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia tj. w odległości mniejszej niż 6 metrów od osi linii elektroenergetycznej z dopuszczeniem lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych średniego napięcia 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.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi przestrzeni tej części miasta Główna jest jej zwartość przestrzenna, a wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę mają na celu jej uzupełnienie. Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do drogi publicznej oraz wodociągu i kanalizacji, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie obciążać budżetu gminy.

g) prawo własności;

Obszar objęty zmianą planu miejscowego pokryty jest w całości obowiązującym planem miejscowym. Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu miejscowego dla tej części miasta Główna głównie wynika z wniosków złożonych o zmianę ustaleń planu oraz dostosowania obowiązującego planu do aktualnego stanu prawnego. Dodatkowo pozwoli zlokalizować planowane obiekty budowlane (m.in. nową salę gimnastyczną) związane z istniejącą szkołą na terenie 1UP.

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

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

k)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 zmiany planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Głównie uchwały Nr III/22/14 z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 4 maja 2015 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 5 wniosków do projektu zmiany planu miejscowego, które nie dotyczyły uchwalonej części. W związku z potrzebą szybkiego uchwalenia planu dla tego obszaru została podjęta uchwała Nr XLIII/298/17 Rady Miejskiej w Głównie z dnia 31 maja 2017 r., która podzieliła obszar na trzy części, które będą osobno uchwalane:

1) część A – obszar między ulicami Kopernika i Czarnieckiego (teren Zespołu Szkół Nr 1 wraz z działkami przyległymi),

2) część B – obszar Zalewu Mroźyczka na południe od drogi krajowej (ul. Sosnowa) do ul. Zwycięzców spod Monte Cassino,

3) część C – obszar obejmujący rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni z wyłączeniem obszarów części A i B.

Zewnętrzne granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego na podstawie uchwały Nr III/22/14 Rady Miejskiej w Głównie z dnia 31 grudnia 2014 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni pozostają bez zmian.

W związku z podjętą uchwałą ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 30 czerwca 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca 2017 r. do 3 sierpnia 2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta Głowna. Dnia 21 lipca 2017 r. w Urzędzie Miasta Głowna odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 24 sierpnia 2017 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu zmiany planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu zmiany planu miejscowego.

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

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu 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 sąsiedztwie oraz w granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości dostarczaną przez Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Głownie. Ustalenia zmiany 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 Miejską w Głownie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni, zmienionej uchwałą Nr XLIII/298/17 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 maja 2017 r., która określa granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego, były wnioski osób i firm zainteresowanych zmianą ustaleń planu oraz dostosowanie zmiany planu do obowiązujących przepisów prawa. Dodatkowo na terenie 1UP ustalenia zmiany planu pozwolą zlokalizować planowane obiekty budowlane (m.in. nową salę gimnastyczną) związane z istniejącą szkołą.

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Głowna. Brak jest konieczności wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu. Ustalenia zmiany planu nie będą miały wpływu na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Teren położony jest w zasięgu komunikacji miejskiej w Głownie.

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. Plan obejmuje swoim zasięgiem obszar, dla którego Rada Miejska Głowno podjęła uchwałę Nr III/22/14 z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującego rejon ulic: Dorzeczej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni, zmienioną uchwałą

Nr XLIII/296/17 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 31 maja 2017 roku i któremu nadano nazwę „część A”. 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 zmiany 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. 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.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

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

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

Dla terenu 1U ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 20%. Dla terenu usług publicznych stawka wynosi 0,1%. 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.