UCHWAŁA NR XXXIII/256/20
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE

z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086), w związku z uchwałą Nr XX/183/19 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągowej, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głowna, przyjętego uchwałą Nr XXIII/161/12 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 25 stycznia 2012 r, Rada Miejska w Głownie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągowej, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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 XX/183/19 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągowej.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan 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 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) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;

9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

10) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) 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;

6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 5 oraz od 7 do 10 uchwały.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) symbole przeznaczenia terenu.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;

2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

§ 7. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;

4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniżej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;

6) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, w tym również powierzchnie biurowe.

2. Pozostałe pojęcia 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.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

3. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych lub roztopowych na sąsiednie działki budowalne.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

Rozdział 4
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 m;

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^0 do 110^0.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Miasto Głowno.

Rozdział 5
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

Rozdział 6
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży, usług, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 45% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;

6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;

7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 10 m;

8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;

10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;

11) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^0;

12) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

13) zakaz stosowania na budynkach bitumicznych pokryć dachowych imitujących dachówkę;

14) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2.

6. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 11.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 14. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDD, 2KDD.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 22 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 22 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren 3KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach, w tym nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) dla działek budowlanych o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie.

Rozdział 8
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;

2) 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 z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

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 9
Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 16. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 15%.

Rozdział 10
Ustalenia końcowe

§ 17. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr LII/333/17 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Głowno obejmującej rejon ulic: Dorzecznej, Sosnowej, Łódzkiej, Brzozowej, Broniewskiego, Polnej, Św. Barbary, Sikorskiego, granic miasta Głowno oraz rzeki Brzuśni – część C (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2017 r., poz. 5672).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głowna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głownie

Grzegorz Szkup

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/256/20
Rady Miejskiej w Głownie
z dnia 30 września 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GŁOWNO W REJONIE ULIC: ANDRZEJA STR JAKUBA GŁOWIŃSKIEGO ORAZ WODOCIĄGOWEJ

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

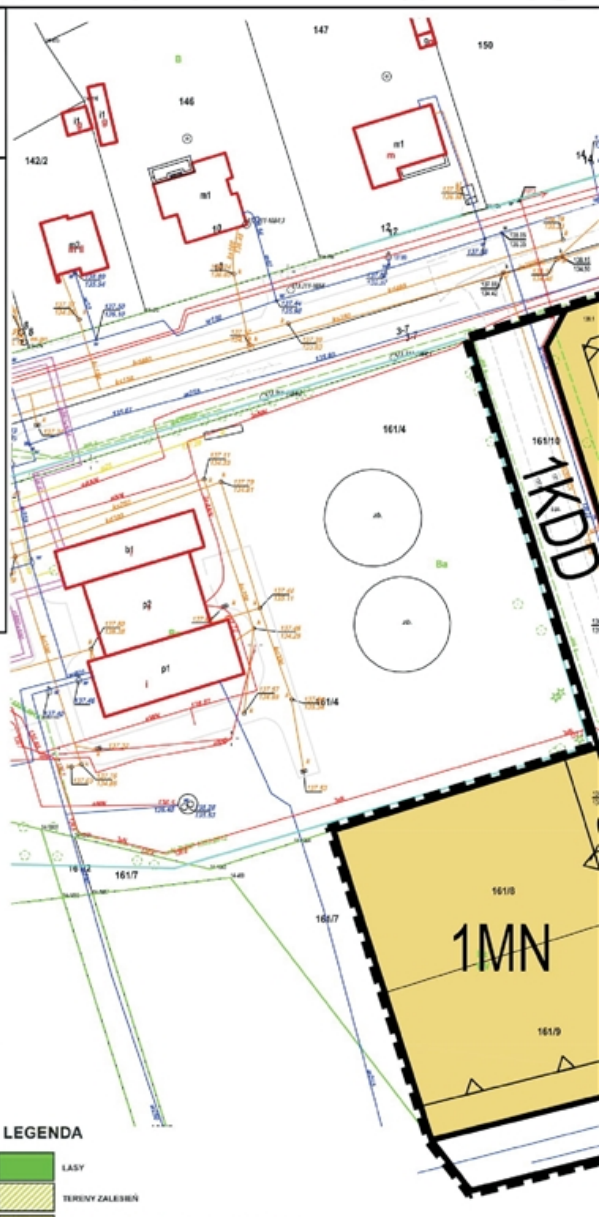
N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

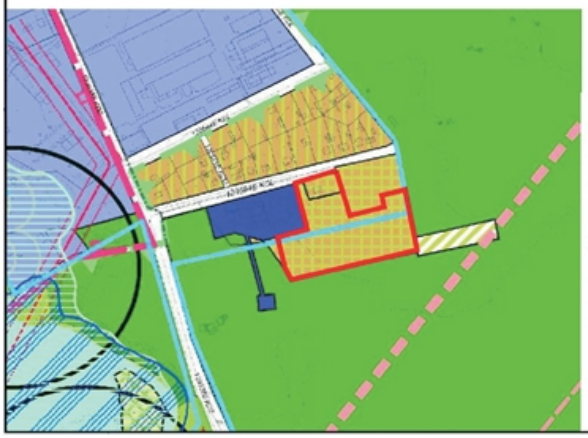
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ



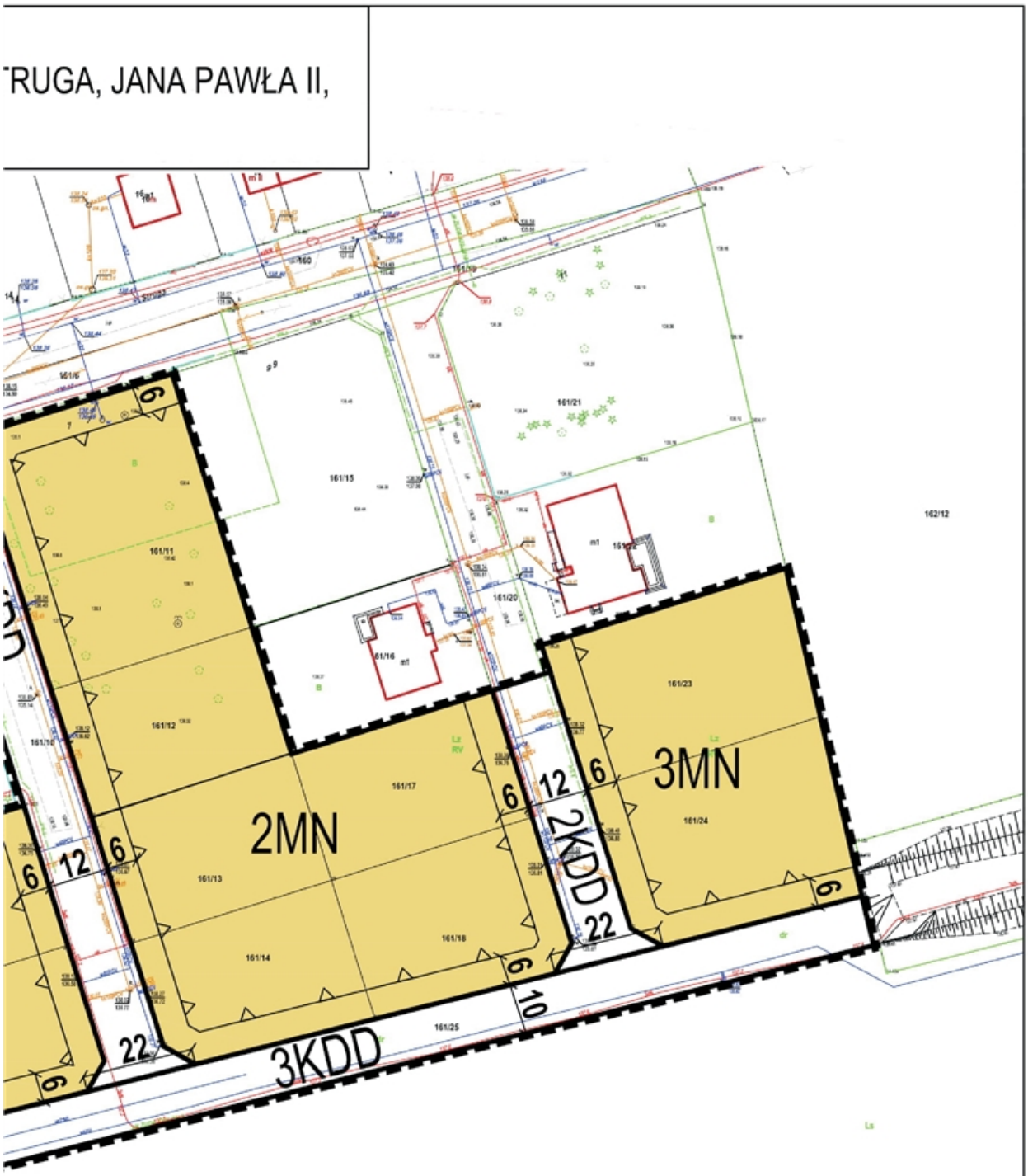
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁOWNO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/161/12 RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE Z DNIA 25 STYCZNIA 2012 ROKU



LEGENDA

- LASY
- TERENY ZALESIEŃ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W ZIELENI LEŚNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „MROGI - MROŻYCY"
- DROGI GMINNE
- NUMERACJA, OZNACZENIE KLASY DROGI
- LINIA RADIOWA Z MAKSYMALNYM PASEM OCHRONNYM
- DOCELOWY ZASIĘG SYSTEMU KANALIZACYJNEGO



Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GŁOWNO W REJONIE ULIC: ANDRZEJA STRUGA, JANA PAWŁA II, JAKUBA GŁOWIŃSKIEGO ORAZ WODOCIĄGOWEJ	
Opracowanie:	**MONDRA design** mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21, 95-030 Rzgów | NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	wrzesień 2020
Współpraca	mgr Michał Kubiak	1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/256/20

Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 30 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/256/20

Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 30 września 2020 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086) Rada Miejska w Głownie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągowej, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

-budowa i przebudowa drogi realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

-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 określane w wieloletnich planach inwestycyjnych.

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 fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągową

1. Podstawa prawna

   Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XX/183/19 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągową, 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 poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

   b) walory architektoniczne i krajobrazowe

      Obszar objęty planem nie jest zabudowany i stanowi część miasta Głowna. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Dodatkowo określono maksymalną wysokość zabudowy do 10 metrów, ustalono geometrie, rodzaj i kolorystkę stosowanych dachów.

   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 nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III ani lasy, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.
      Plan miejscowy 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;

      Na obszarze objętym planem 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 2020 r. poz. 282), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W sąsiedztwie obszaru planu występuje las. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. W związku z typowo mieszkaniowym charakterem projektowanej zabudowy nie określono ustaleń związanych z potrzebami osób niepełnosprawnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren wyznaczony w planie pod zabudowę zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejącej drodze publicznej. W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna. W związku z sąsiedztwem dużych obszarów leśnych oraz dostępem do infrastruktury technicznej teren stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Nowy teren przeznaczony pod zabudowę nie będzie obciążać budżetu gminy.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosków właścicieli nieruchomości. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała poszerzenia dróg.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez ustalenie nowego terenu pod zabudowę wynika z wniosków właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna, co zaspokaja podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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 zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.
Po podjęciu przez Radę Miejską w Głownie uchwały Nr XX/183/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągową ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 20 marca 2020 r. W okresie wskazanym

w ogłoszeniu złożono 4 wnioski, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Głowna.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głownie ul. Młynarska 15, 95-015 Głowno, w godzinach pracy Urzędu oraz na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głownie. Dnia 26 sierpnia 2020 r., o godz. 14:00 w Urzędzie Stanu Cywilnego w Głownie ul. Dworska 4, 95-015 Głowno odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 września 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie uwag i wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, 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. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Głownie.

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

W pasach drogowych dróg występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy 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. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez zmianę ustaleń planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie m.in. zmianę linii zabudowy z obowiązującej, która określała miejsce lokalizacji budynków mieszkalnych, na linię nieprzekraczalną, dającą większą swobodę w lokalizacji budynków. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy lub poszerzenia istniejących dróg. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Głownie uchwały Nr XX/183/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Głowno w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Jana Pawła II, Jakuba Głowińskiego oraz Wodociągową ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 20 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 4 wnioski, które

zostały pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Głowna.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głownie ul. Młynarska 15, 95-015 Głowno, w godzinach pracy Urzędu oraz na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głownie. Dnia 26 sierpnia 2020 r., o godz. 14:00 w Urzędzie Stanu Cywilnego w Głownie ul. Dworska 4, 95-015 Głowno odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 września 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

   Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Głowna. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

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 kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych panów zagospodarowania przestrzennego miasta Głowno z uwzględnieniem stanu istniejącego zagospodarowania, potrzeb przestrzennego rozwoju miasta, składanych wniosków 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

   Ustalenia planu nie będą wymagały wydzielania nowych dróg lub poszerzenia istniejących. Z racji na istniejące zainwestowanie tj. uzbrojenie terenu oraz projektowane przeznaczenie, realizacja planu miejscowego nie będzie wymagała budowy nowej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej, jednak możliwa jest w przyszłości konieczność rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącej infrastruktury technicznej. W przypadku zagospodarowania terenów 1MN, 2MN, 3MN gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN będzie miała zastosowanie ustalona stawka procentowa służąca 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.