

## UCHWAŁA NR .....

### RADY GMINY GŁÓWNO

z dnia ..... 2014 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru wsi Chlebowice.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647<sup>1</sup>) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645, 1318) oraz w związku z Uchwałą nr XXXV/166/13 Rady Gminy Głowno z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru wsi Chlebowice, **Rada Gminy Głowno uchwala, co następuje:**

## PRZEPISY OGÓLNE

### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru wsi Chlebowice, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będącej integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem 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, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

**2.** Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XXXV/166/13 Rady Gminy Głowno z dnia 23 maja 2013 r.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale III - ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii

<sup>1</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 .

rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);

- 6) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, lub terenu, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo a także powierzchnię naturalnych cieków wodnych oraz stawy i oczka wodne;
- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
- 11) **przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być stwierdzony, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 12) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, określonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej;
- 13) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

## USTALENIA OGÓLNE PLANU

### Rozdział 2

#### Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4.1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania,
  - e) linie zabudowy;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 3) zasad ochrony zabytków współczesnych i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego od rz. Mrogi;
- 5) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Rz i 2Rz**;

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

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów.

**§ 8.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

**§ 9.** Obszar w granicach objętych ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 „Stryków”.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 10.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**.

**1.** W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; garaże; drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomieszczenia usługowe.

**2.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do rz. Mrogi i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

**3.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego;
- 3) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako wolnostojące, w granicy działki lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 4) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;
- 5) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się grodzienie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,6 m, liczonej od poziomu gruntu rodzimego;

- b) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami,
- c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu;
- e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią drogi publicznej nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi;
- 6) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- 7) dopuszcza się możliwość podziału działki, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;
  - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;
- 8) ustalenia pkt. 7 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, których szerokość nie powinna być mniejsza niż 4,5 m.
- 9) ustalenia pkt. 7 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych, tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

#### 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu, wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: AZP 61-53/79 Chlebowice 8; AZP 61-53/18 Chlebowice 1, AZP 61-53/82 Chlebowice 11 i AZP 61-53/1 Chlebowice 2;
- 2) w granicach stanowiska archeologicznego AZP 61-53/82 Chlebowice 11, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

#### 5. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20 m,
- 3) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działek stanowiących skrajną granicę terenów scalanych i dzielonych.

#### 6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 9,0 m,
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,

- c) nie dopuszcza się w budynkach lokalizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,
  - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
  - f) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych i garażowych, sytuowanych w granicy działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7;

**7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:**

- 1) 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej - drogi powiatowej Nr 5121E, mającej swój przebieg poza granicami planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu usługowego;
- 2) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**8. W zakresie zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ze względu na występowanie w terenie 1MN terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych ustala się:
  - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego;
  - b) uzgodnienie przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
  - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym również inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - d) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny.

**§ 11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1Rz i 2Rz.**

**1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe –tereny rolnicze, głównie użytki zielone;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej lub ochrony przeciwpowodziowej;
- 2) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z użytkowaniem terenu oraz ochroną przeciwpowodziową;

**3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem dróg wewnętrznych, w tym dróg dojazdowych do pól oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

- 1) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu wyznaczonej od stanowisk archeologicznych: AZP 61-53/79 Chlebowice 8; AZP 61-53/18 Chlebowice 1, AZP 61-53/82 Chlebowice 11 i AZP 61-53/19 Chlebowice 2;
- 2) w granicach stanowisk archeologicznych: AZP 61-53/82 Chlebowice 11, AZP 61-53/18 Chlebowice 1, AZP 61-53/19 Chlebowice 2 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

**5. W zakresie zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny;
- 2) dla części terenu 2Rz, położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego od rzeki Mrogi, pokazanego graficznie na rysunku planu, zasady zagospodarowania i użytkowania terenów muszą być zgodne z przepisami odrębnymi - prawo wodne.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną**

**§ 12. 1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej.

**2.** Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji realizowanych w granicach działek budowlanych, w liniach rozgraniczających ulic lub w drogach wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

**3.** Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;

- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;

**§ 14. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków:**

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 2) nie dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 15. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

**§ 16. 1. W zakresie elektroenergetyki ustala się:**

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia,
- 2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy przedsiębiorstwem energetycznym z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;

**2.** Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostępem do dróg publicznych;

**3.** W celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających drogi w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;
- 4) lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

**§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.



**§ 19.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 20.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

## **USTALENIA KOŃCOWE PLANU**

### **Rozdział 5**

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej**

##### **od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 21.1** Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN i 2MN** w wysokości **30%**;

**2.** Dla terenów rolniczych **1R i 2R** nie wyznacza się stawki procentowej, gdyż nie nastąpił wzrost wartości tych terenów.

### **Rozdział 6**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 22.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Głowno.

**§ 23.** W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno przyjętego uchwałą Nr XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku.

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

*Przewodniczący Rady Gminy Głowno*