

# UCHWAŁA NR LXV/352/23 RADY GMINY GŁOWNO

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą nr XLIV/268/22 Rady Gminy Głowno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno, uchwala się, co następuje:

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000 będące integralną częścią uchwały - załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 6 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 7 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 8 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwala dotyczy obszarów, których granice określono w uchwale nr XLIV/268/22 Rady Gminy Głowno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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 sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony 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;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbole przeznaczenia terenu.

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

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem 1ML;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM;
- 4) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS;
- 6) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;
- 7) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;
- 8) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

§ 6. 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 najniższej 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) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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 ład przestrzennego**

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

2. Zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

6. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 ziemi.

2. Ustala się nakaz stosowania w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającej na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 1ML jak dla terenu rekreacyjno – wypoczynkowego;
- 3) dla terenów 1RZM, 2RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. 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.

6. Wszystkie tereny objęte planem zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków. Dodatkowo tereny 2MN, 3MN, 1ML, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 1KR zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. Oznacza się na rysunkach planu stanowiska archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym.

2. Na obszarze zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w której, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 1ML nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

#### **Rozdział 6.**

### **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 7.**

### **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, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
  - 7) dachy:
    - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
  - 8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ML** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
  - 6) dachy:
    - a) budynków rekreacji indywidualnej jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych, wiat, altan, szklarni, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych – 9 m;
- 8) dachy:
  - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych, wiat, altan, szklarni, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m;
- 7) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym budynków gospodarczych, wiat, szklarni, budowli rolniczych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2RZ** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym budynków gospodarczych, wiat, szklarni, budowli rolniczych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;

- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg zbiorczych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg lokalnych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 23.** 1. Ustala się tereny oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR** obsługujące komunikacyjnie obszary objęte planem.

2. Ustala się powiązanie obszarów objętych planem z drogowym układem zewnętrznym poprzez tereny **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR**.

3. Ustala się tereny dróg zbiorczych:

- 1) teren **1KDZ** o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren **2KDZ** o szerokości zmiennej od 16,5 do 25,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren **3KDZ** o szerokości zmiennej od 15,5 do 16,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się tereny dróg lokalnych:

- 1) teren **1KDL** o szerokości zmiennej od 7,7 do 10,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren **2KDL** o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD** o szerokości 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR o szerokości zmiennej od 6,0 do 15,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się minimalną szerokości pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) 6 m do nie więcej niż czterech działek budowlanych;
- 2) 8 m do więcej niż czterech działek budowlanych.

8. Na końcach ślepo zakończonych nowych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi obsługujących komunikacyjnie więcej niż cztery działki budowlane należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

9. Na jeden lokal mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla samochodów, wliczając miejsca w garażach.

10. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 24. 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 sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
- 2) 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. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 11.

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

#### **Rozdział 10.**

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

§ 25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 10%.

#### **Rozdział 11.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Głowno

**Jarosław Chałubiec**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KAMIEŃ, CZĘŚCI WSI ZIEWANICE I CZĘŚCI WSI MAŁC




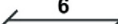

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m









## LEGENDA

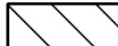

### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

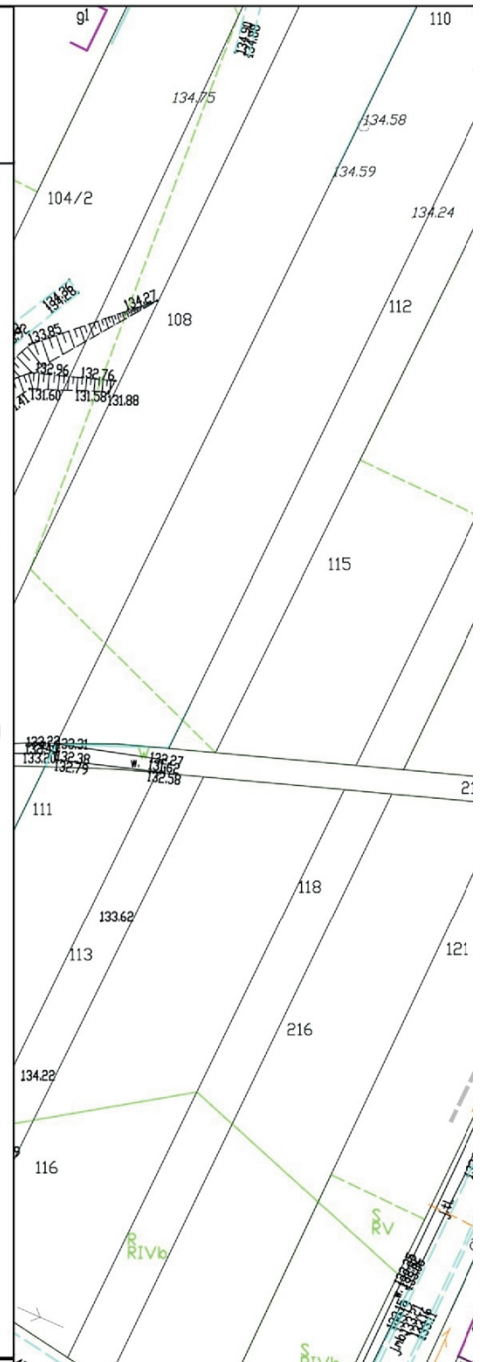
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

### SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

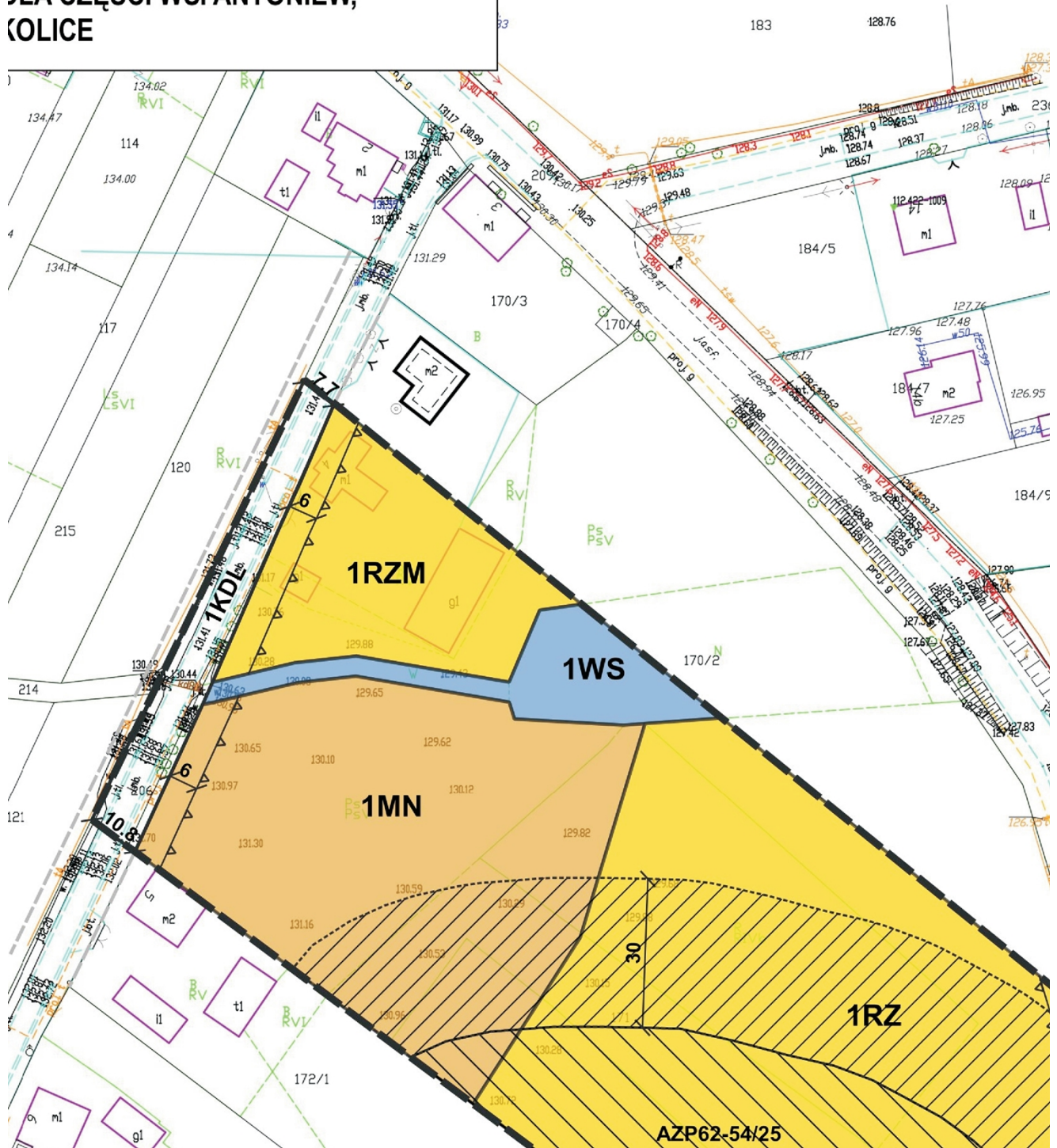
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  RZ TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
-  WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
-  KDL TEREN DROGI LOKALNEJ

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
-  DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**DLA CZĘŚCI WSI ANTONIEW,  
POLICE**





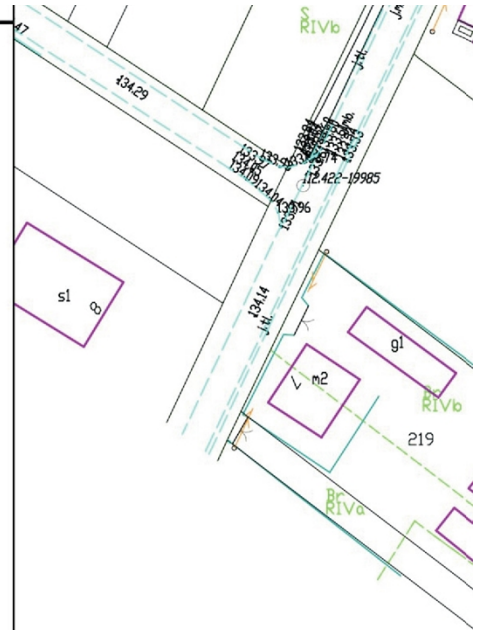
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOWNO

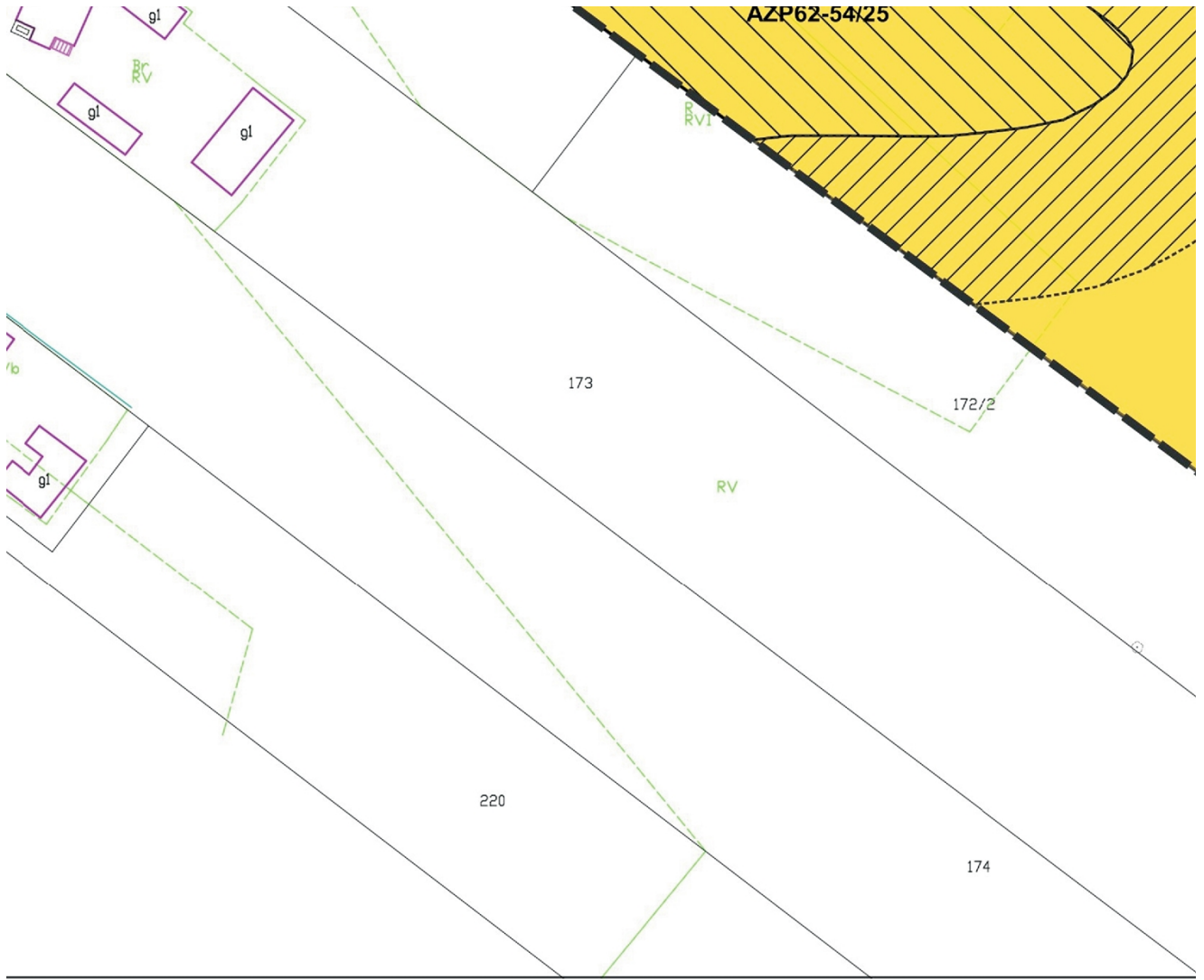
— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- GRANICA OPRACOWANIA
- GRANICE SOLECTW
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- R TERENY ROLNE
- ZL TERENY LASÓW PRYWATNYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- D.P.5111E TERENY DRÓG POWIATOWYCH  
KODZ TERENY DRÓG ZBIORCZEJ
- TERENY RZEK, CIEKÓW I WÓD STOJĄCYCH
- SZLAKI PROJEKTOWANE W OPARCIU O WYTYCZNE  
Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA
- ŁĄCZNIK ŁÓDZKIEGO SZLAKU KONNEGO
- PROPONOWANE SZLAKI ROWEROWE
- GŁOWIEŃSKA ÓSEMKA
- GRANICE KRĘGU KULTUROWO - PRZYRODNICZEGO, TZW. "DUŻY ZIELONY KRĄG"

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000  
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH:  
NR LICENCJI 6642.2081.2022.JB\_1020\_P





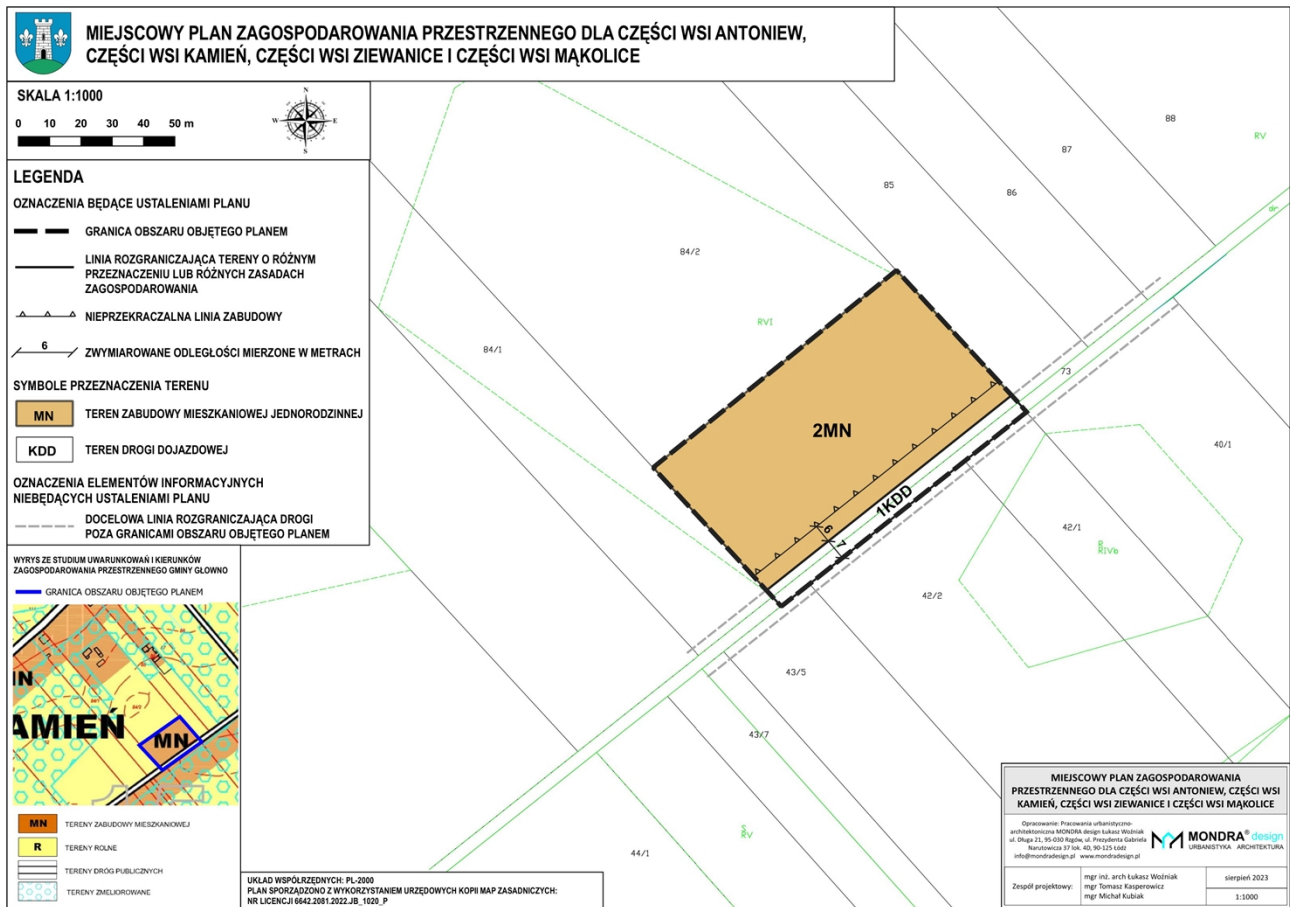




Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/352/23

Rady Gminy Głowno

z dnia 29 sierpnia 2023 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI CZĘŚCI WSI KAMIEŃ, CZĘŚCI WSI ZIEWANICE I CZĘŚCI WSI MAŁKOLICE




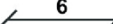
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m





## LEGENDA


### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

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

### SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

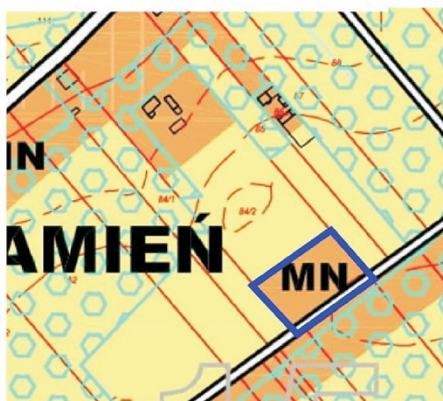
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

-  DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁÓWNO

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

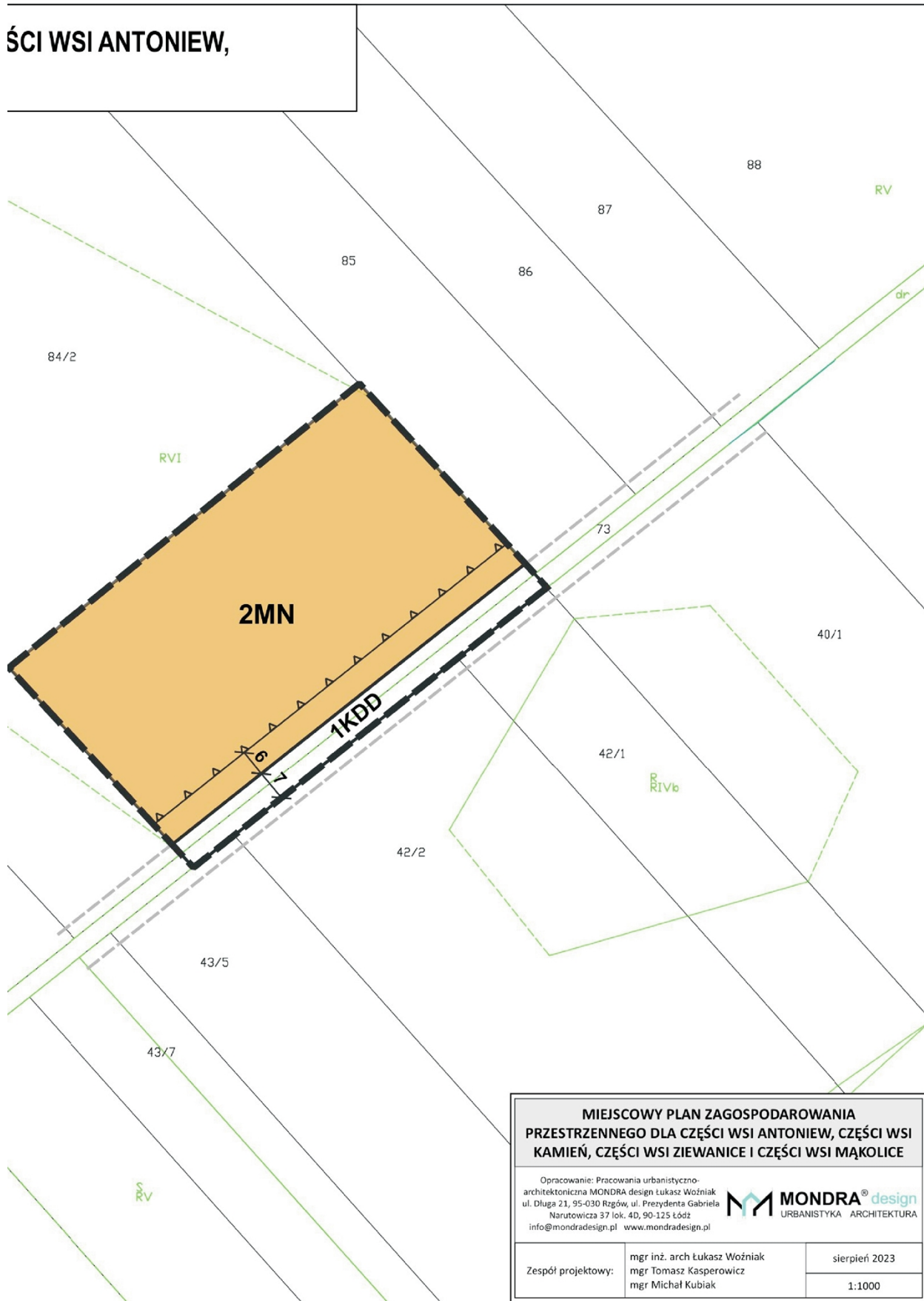


-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  **R** TERENY ROLNE
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
-  TERENY ZMELIOROWANE

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000  
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH:  
NR LICENCJI 6642.2081.2022.JB\_1020\_P

44/1

ŚCI WSI ANTONIEW,



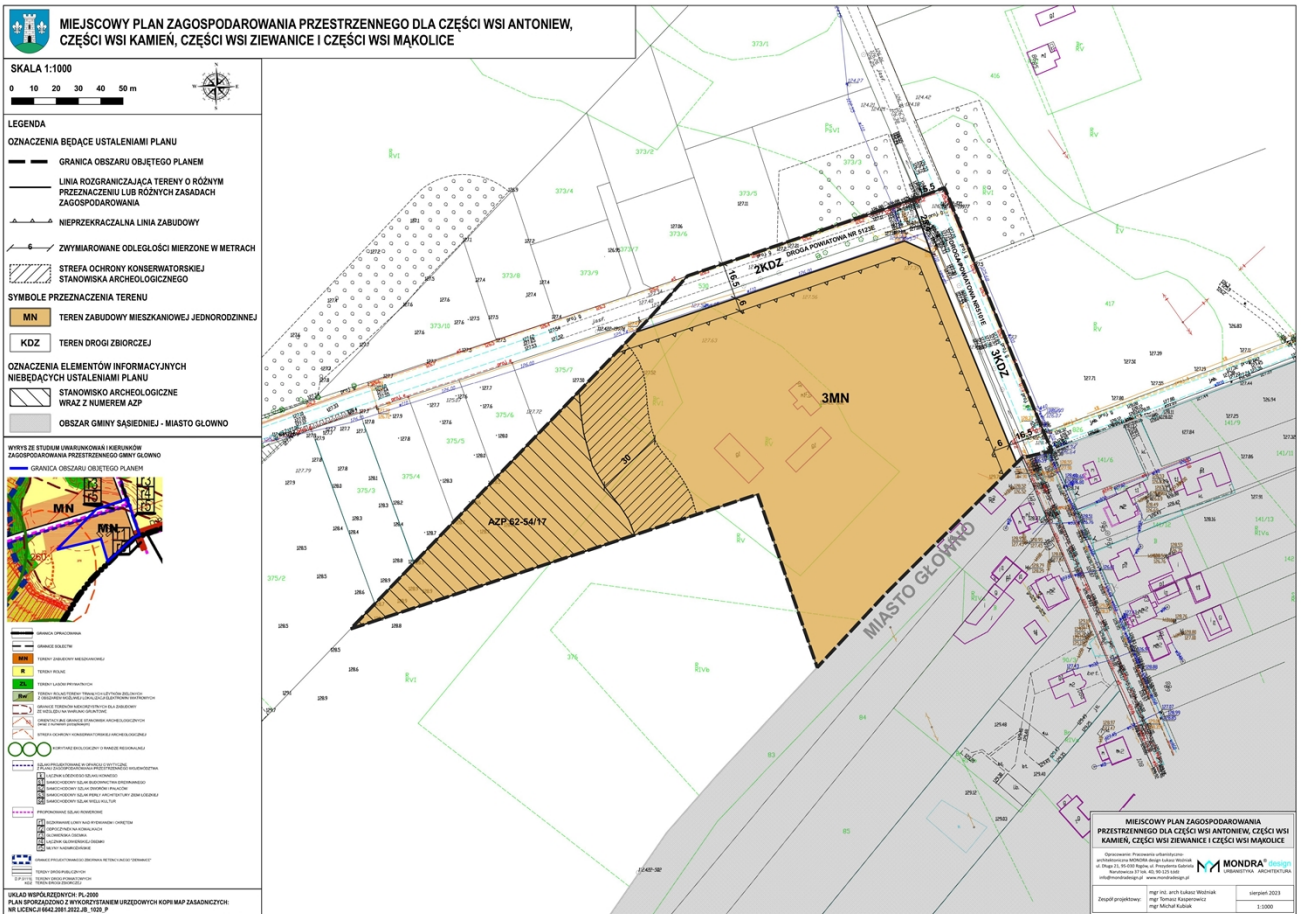
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ANTONIEW, CZĘŚCI WSI KAMIEŃ, CZĘŚCI WSI ZIEWANICE I CZĘŚCI WSI MAŁOLICE**

Opracowanie: Pracowania urbanistyczno-architektoniczna MONDRA design Łukasz Woźniak  
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów, ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 37 lok. 4D, 90-125 Łódź  
info@mondraesign.pl www.mondraesign.pl

**MONDRA® design**  
URBANISTYKA ARCHITEKTURA

Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz mgr Michał Kubiak	sierpień 2023
		1:1000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/352/23  
 Rady Gminy Głowno  
 z dnia 29 sierpnia 2023 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KAMIENIŃ, CZĘŚCI WSI ZIEWANICE I CZĘŚCI WSI MAŁC




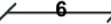
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m





## LEGENDA

### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

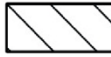
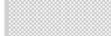
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

### SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

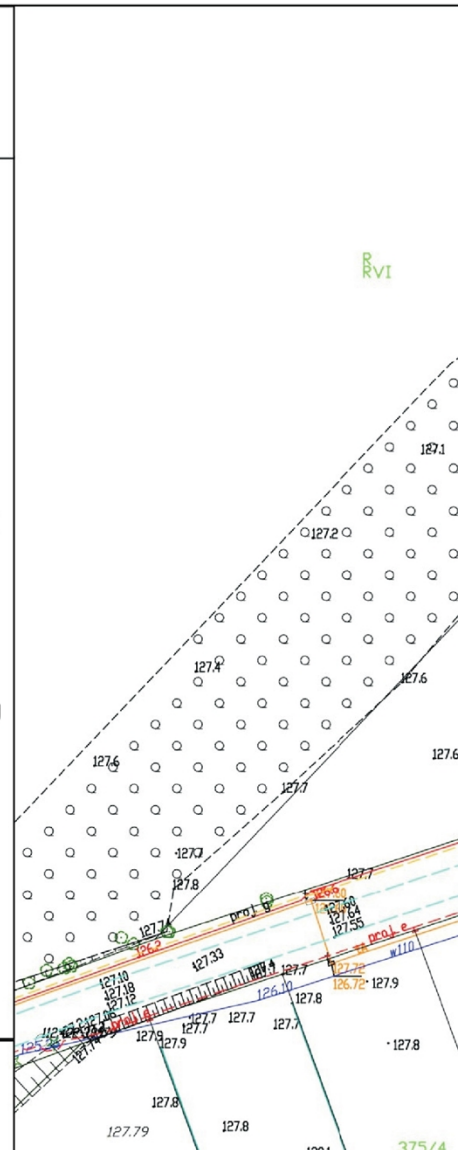
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

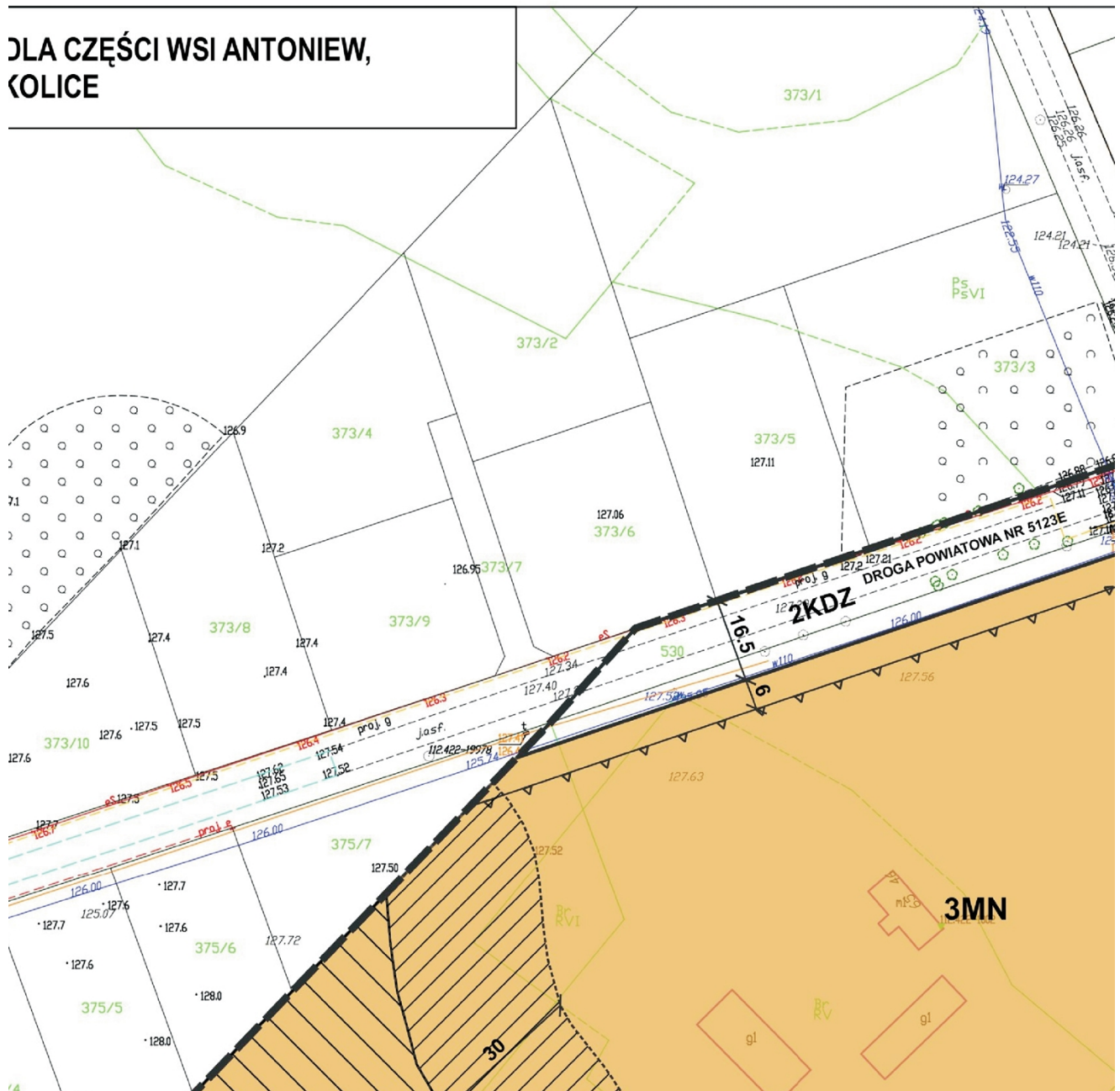
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
-  OBSZAR GMINY SĄSIEDZIEJ - MIASTO GŁOWNO

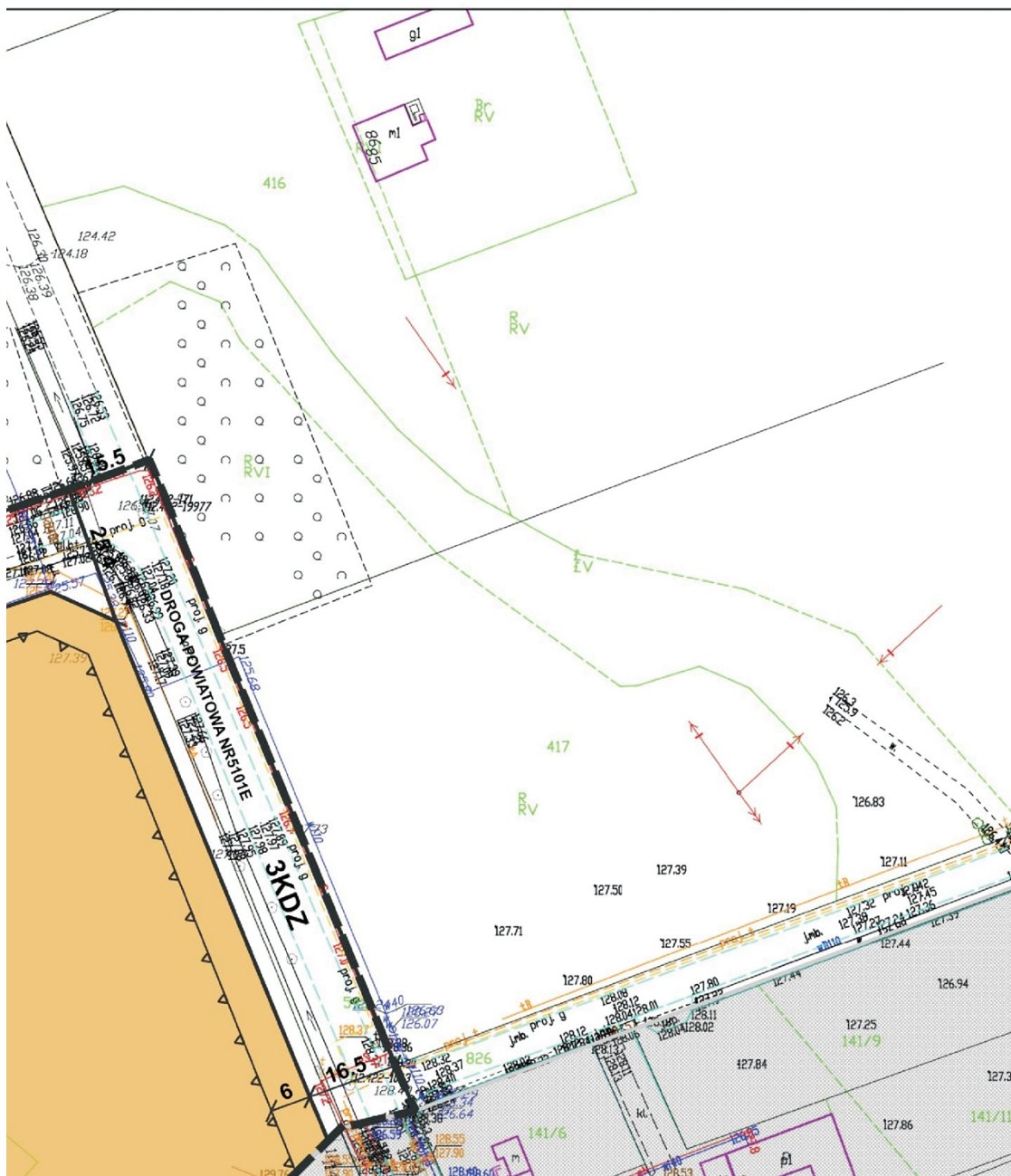
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOWNO

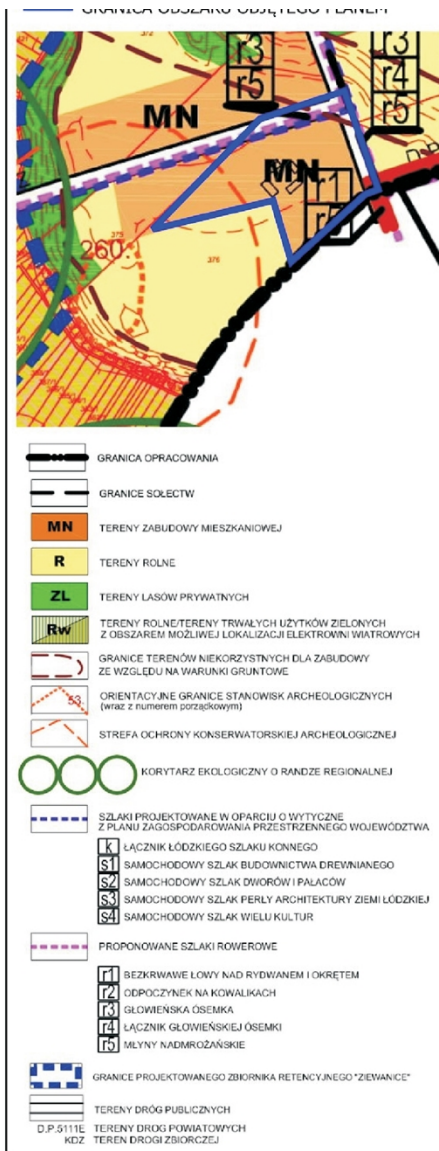
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



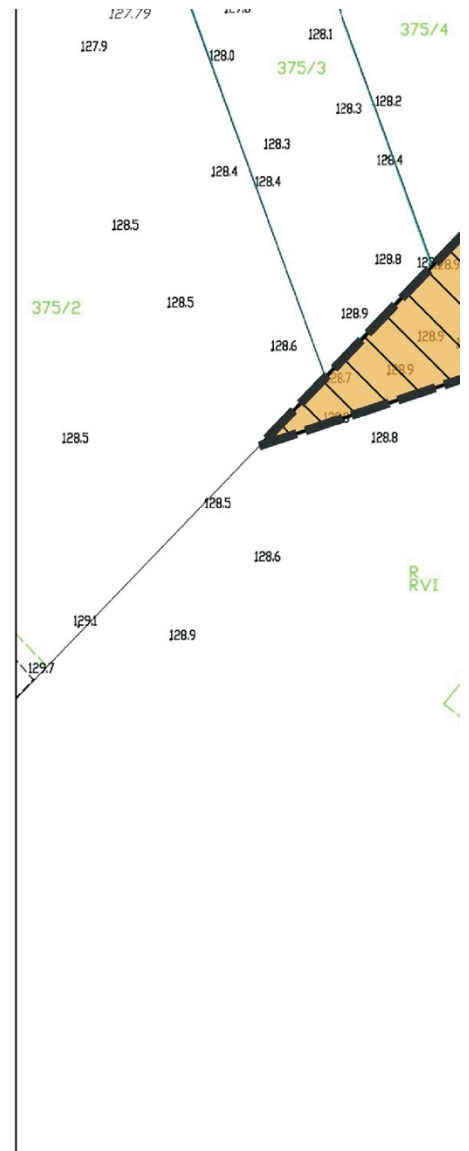
**DLA CZĘŚCI WSI ANTONIEW,  
KOLICE**



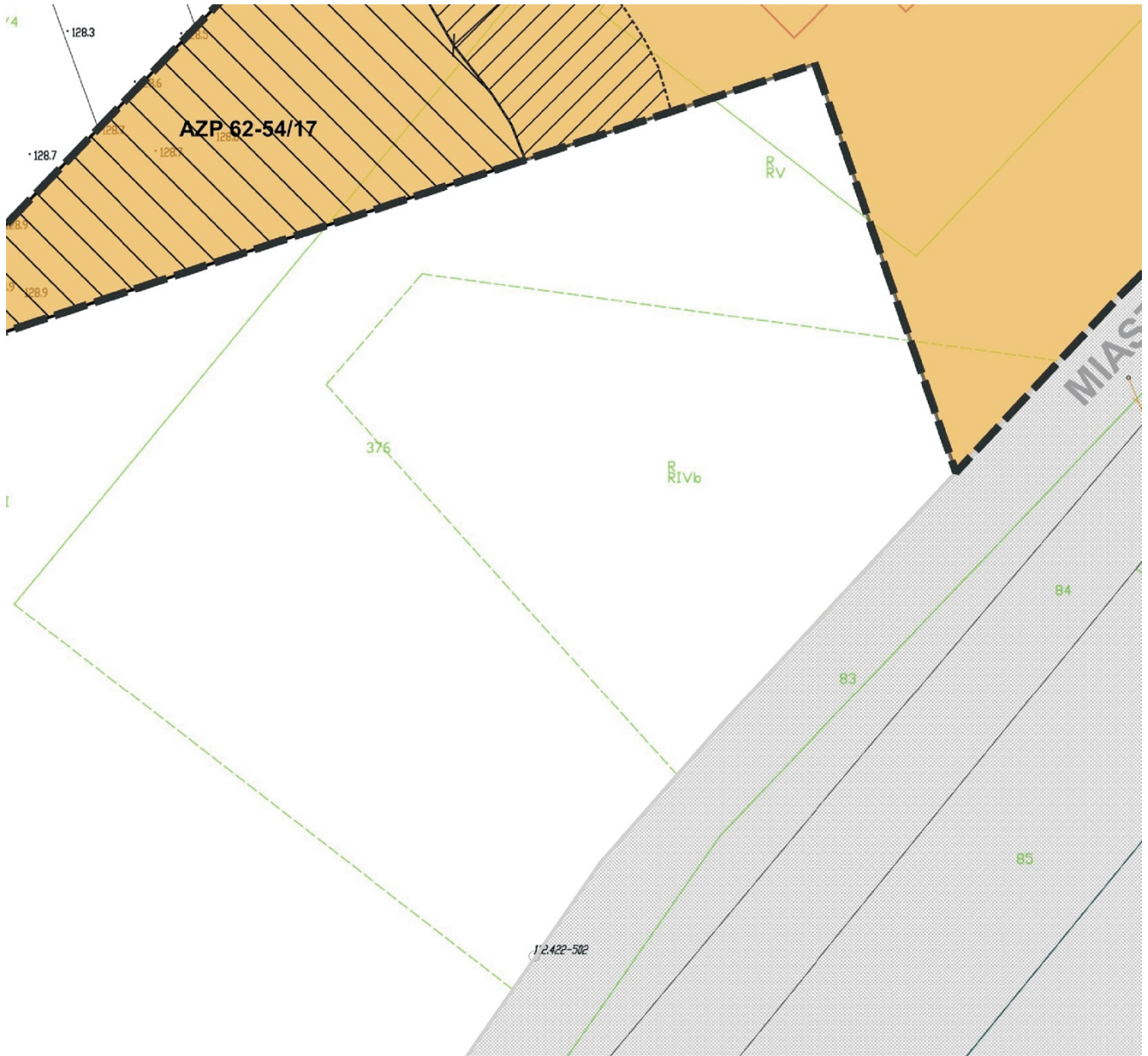


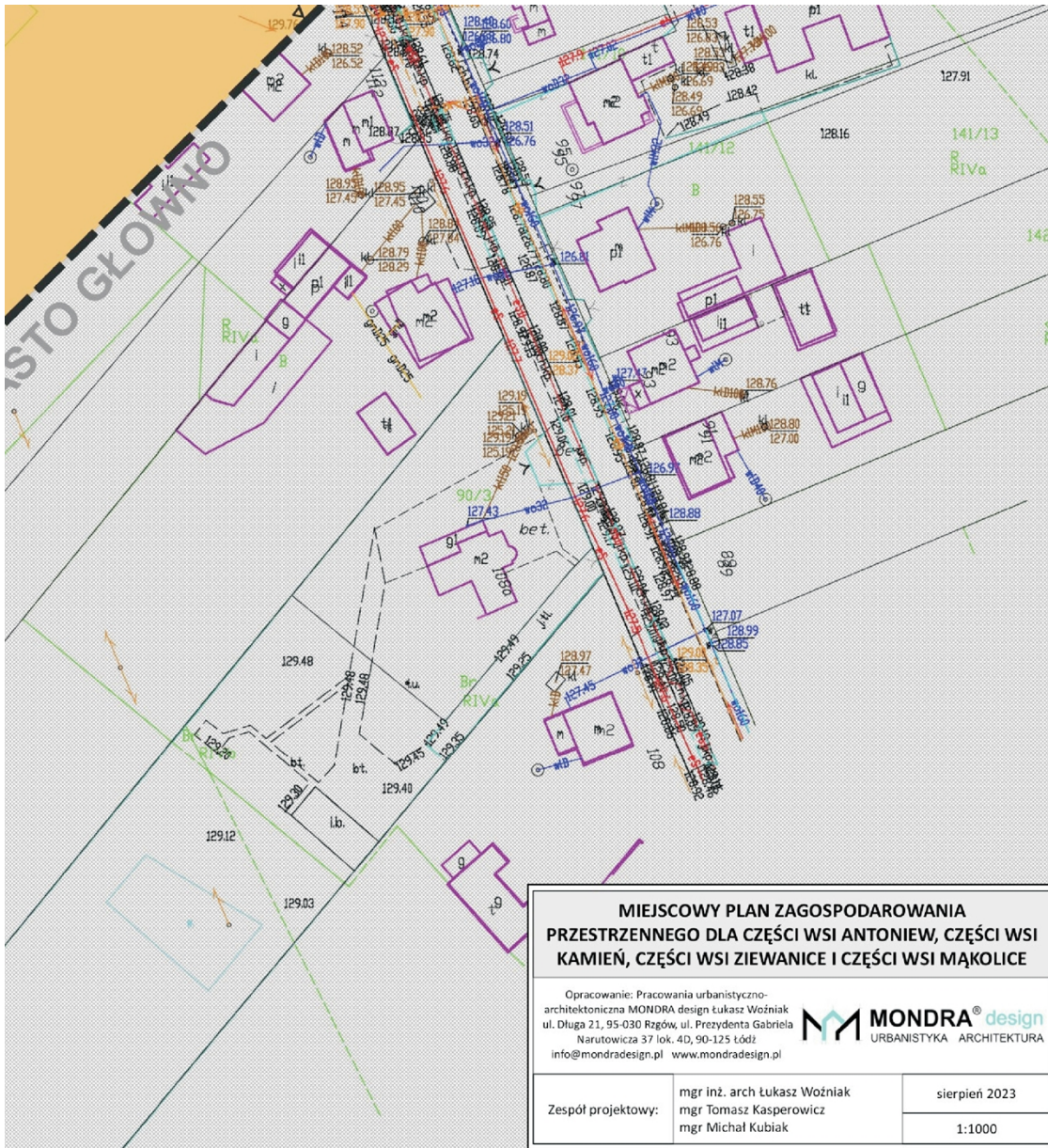


UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000  
 PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH:  
 NR LICENCJI 6642.2081.2022.JB\_1020\_P

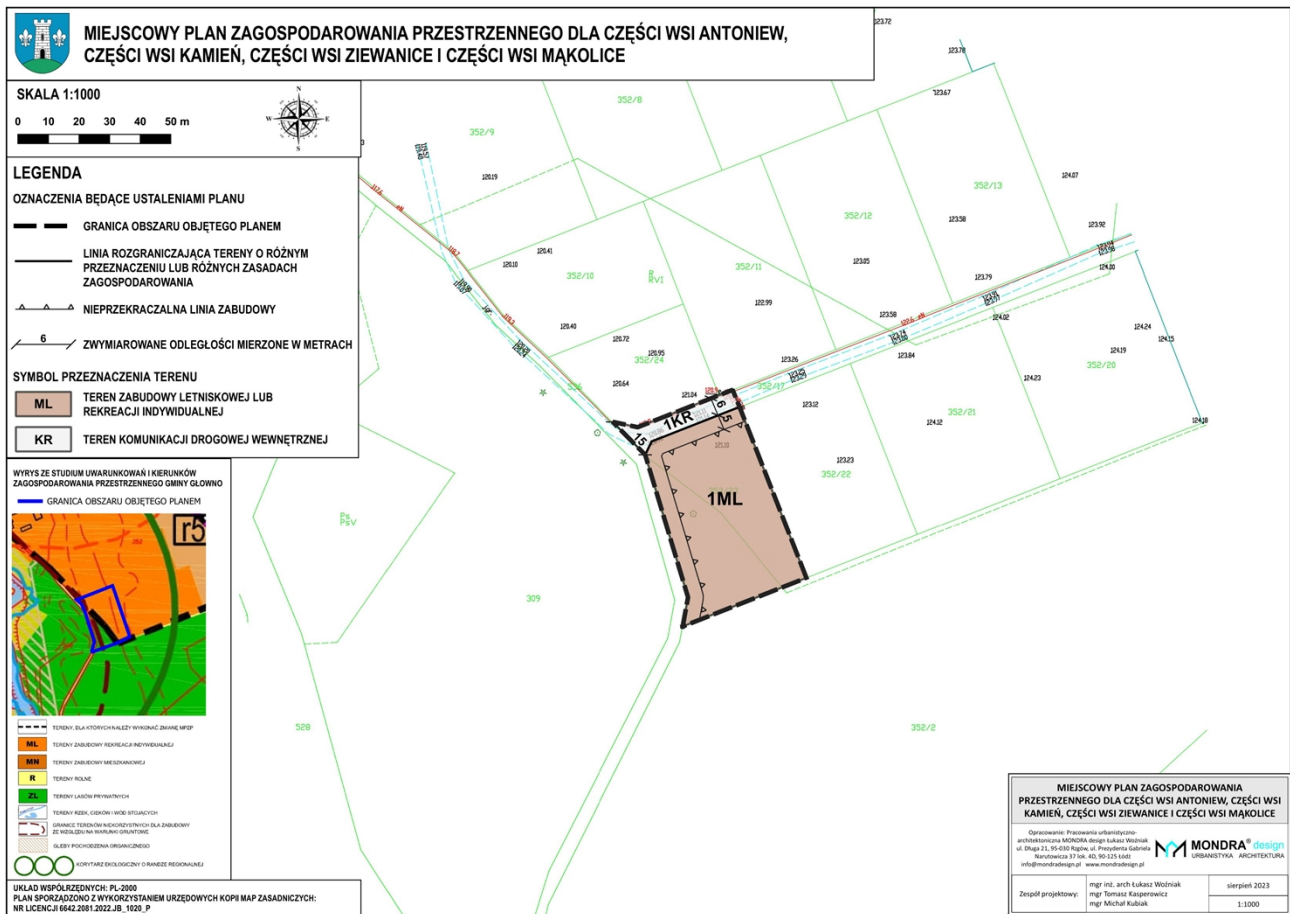








Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/352/23  
 Rady Gminy Głowno  
 z dnia 29 sierpnia 2023 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI CZĘŚCI WSI KAMIEŃ, CZĘŚCI WSI ZIEWANICE I CZĘŚCI WSI MAŁKOLICE

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



## LEGENDA

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

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

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- ML** TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁÓWNO

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- TERENY, DLA KTÓRYCH NALEŻY WYKONAĆ ZMIANĘ MPZP
- ML** TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- R** TERENY ROLNE
- ZL** TERENY LASÓW PRYWATNYCH
- TERENY RZEK, CIEKÓW I WÓD STOJĄCYCH
- GRANICE TERENÓW NIEKORZYSTNYCH DLA ZABUDOWY ZE WZGLĘDU NA WARUNKI GRUNTOWE
- GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- KORYTARZ EKOLOGICZNY O RANDZE REGIONALNEJ

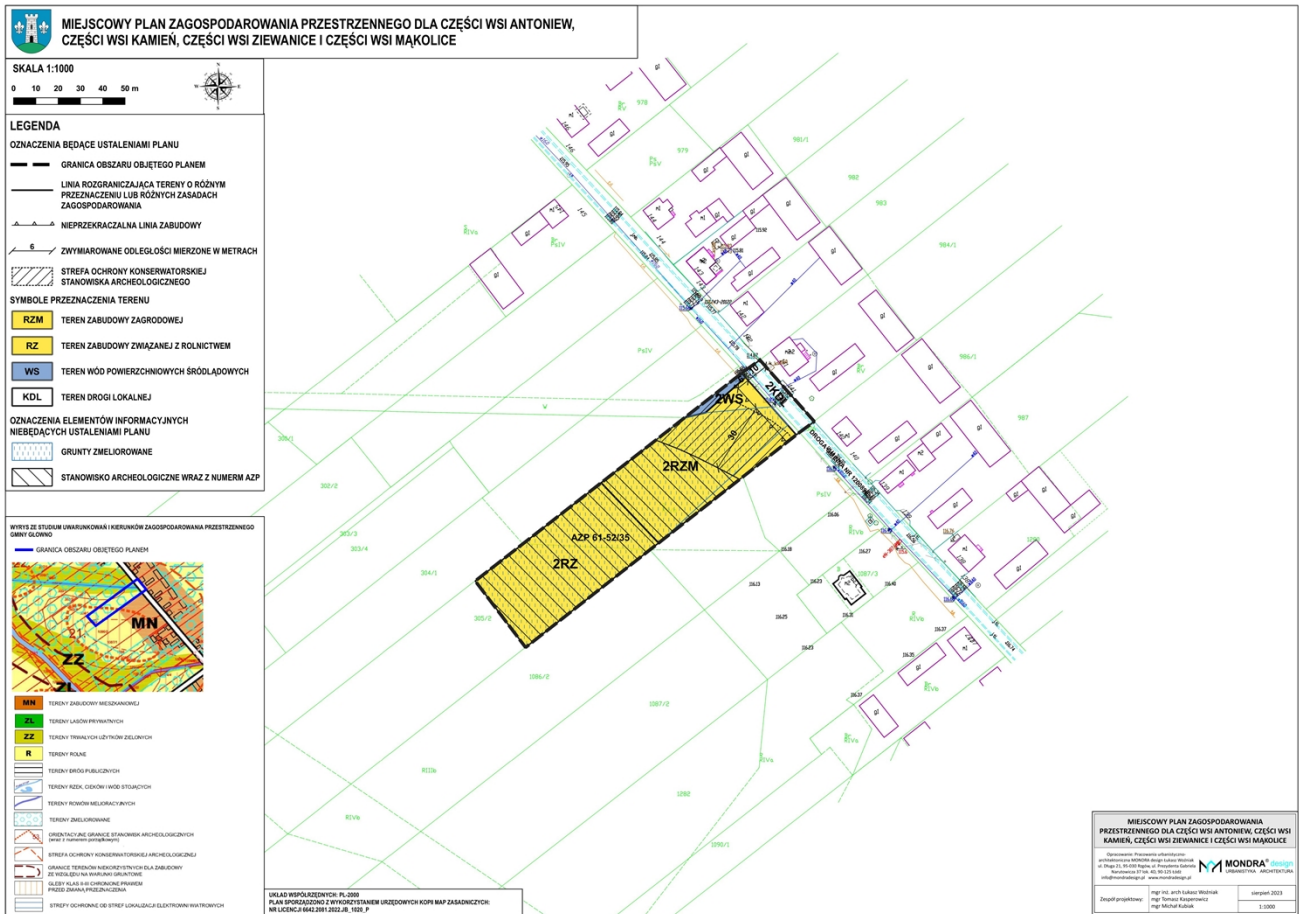
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000

PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH:  
NR LICENCJI 6642.2081.2022.JB\_1020\_P





Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXV/352/23  
 Rady Gminy Głowno  
 z dnia 29 sierpnia 2023 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KAMIENI, CZĘŚCI WSI ZIEWANICE I CZĘŚCI WSI




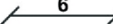

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m







## LEGENDA



### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

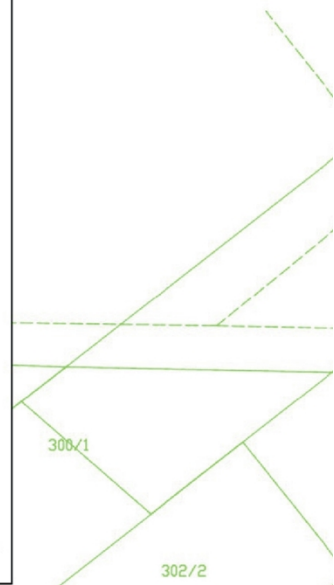
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

### SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  **RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  **RZ** TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
-  **WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  **KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ

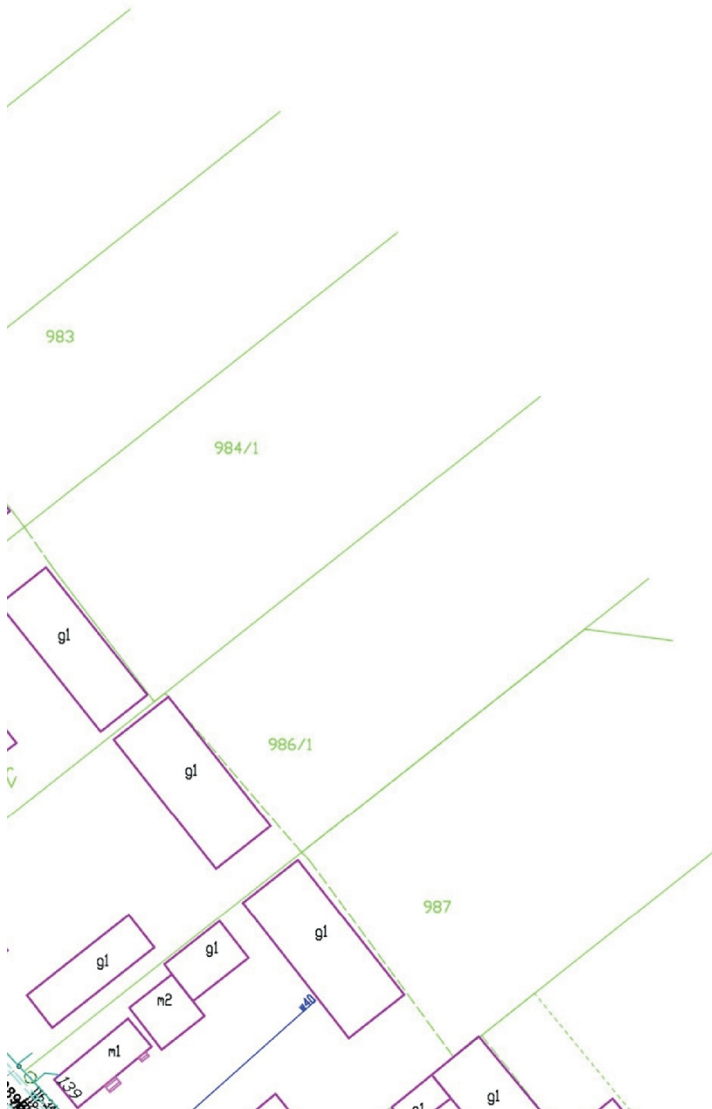
### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

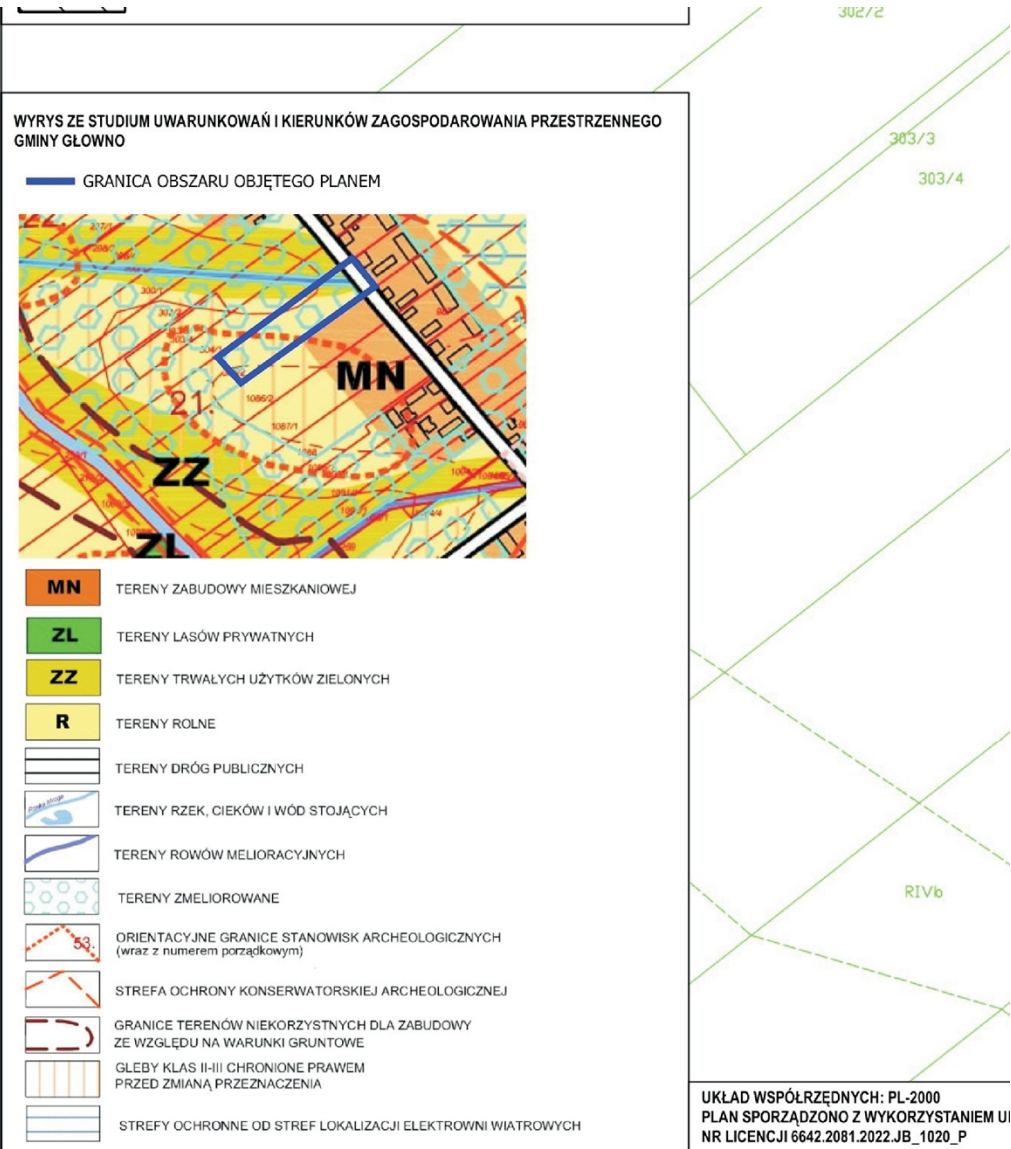
-  GRUNTY ZMELIOROWANE
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMERM AZP

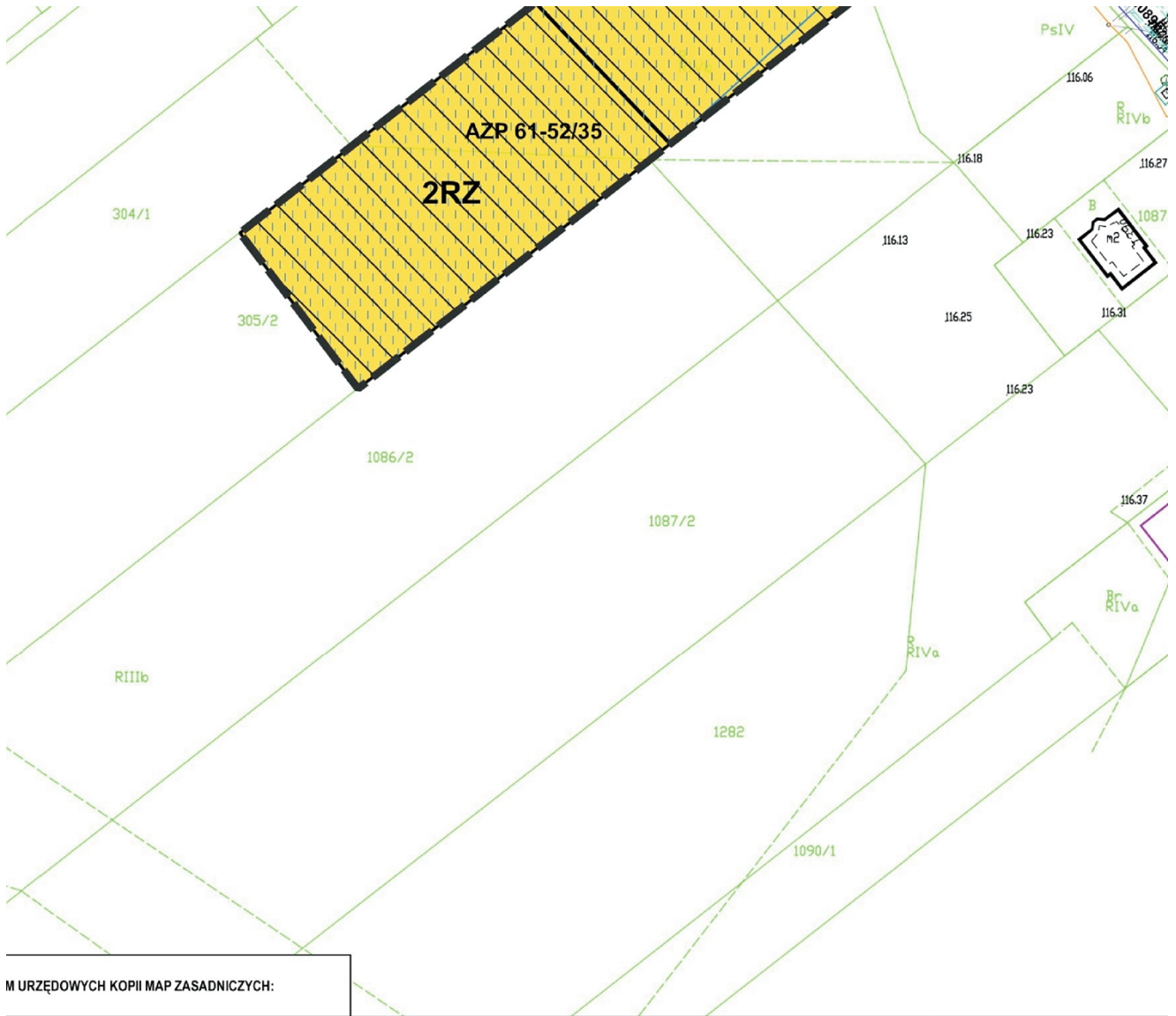




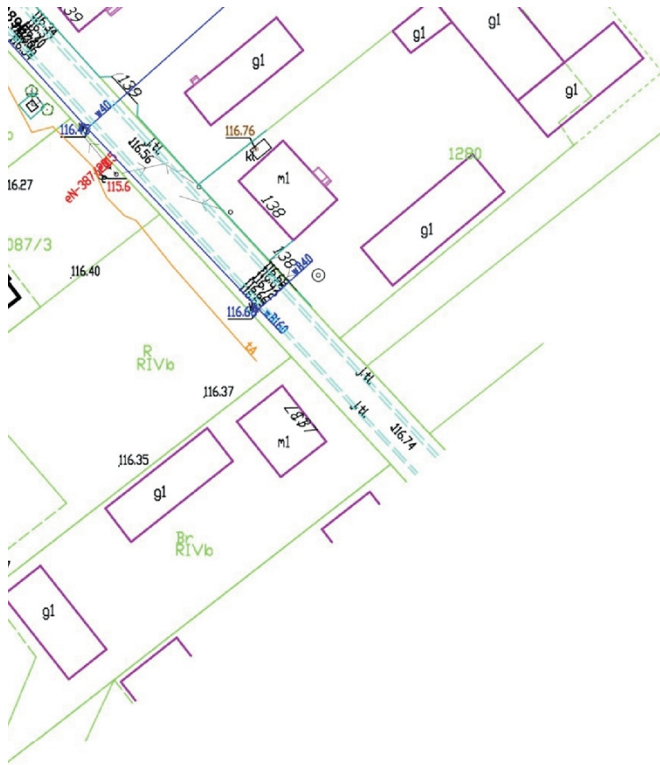








M URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH:



<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA          PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ANTONIEW, CZĘŚCI WSI          KAMIENI, CZĘŚCI WSI ZIEWANICE I CZĘŚCI WSI MAŁKOLICE</b>		
<small>Opracowanie: Pracowania urbanistyczno-architektoniczna MONDRA design Łukasz Woźniak          ul. Długa 21, 95-030 Rzgów, ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 37 lok. 4D, 90-125 Łódź          info@mondraesign.pl www.mondradesign.pl</small>		
Zespół projektowy:	mgr inż. arch Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz mgr Michał Kubiak	sierpień 2023
		1:1000

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXV/352/23

Rady Gminy Głowno

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Głowno 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 2023 r. poz. 977).

**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 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Głowno stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa, przebudowa dróg 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 sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie uzależnione od zdolności finansowych gminy.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LXV/352/23

Rady Gminy Głowno

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Zalacznik8.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice

#### 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XLIV/268/22 Rady Gminy Głowno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, która określa granice obszarów objętych 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 terenów i parametry kształtujące zabudowę. Tereny przeznaczone pod zabudowę mają zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Przeznaczenie terenów objętych planem pod zabudowę nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszary objęte planem nie posiadają wysokich walorów krajobrazowych i stanowią część miejscowości Antoniew, Kamień, Ziewanice i Mąkolice. Projekt planu ustala zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

#### 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 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 ziemi.

Plan ustala nakaz stosowania w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającej na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych, które podlegają ochronie.

Wszystkie tereny objęte planem zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków. Dodatkowo tereny 2MN, 3MN, 1ML, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 1KR zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, które zostały przeznaczone na cele rolnicze (teren 2RZ).

W granicach obszaru objętego planem występują grunty leśne (teren 1ML), dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Plan miejscowy oznacza na rysunku planu lokalizację stanowisk archeologicznych oraz ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Przy realizacji przeznaczenia terenów uchwała nakazuje 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 planie ustalono zasady obsługi parkingowej, w tym także dla osób niepełnosprawnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w projekcie planu pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących drogach publicznych i wewnętrznych. W pasach drogowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Wprowadzane zmiany do obowiązującego planu pozwolą lepiej wykorzystać nieruchomości użytkowne rolniczo.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek osób fizycznych przez Zarząd Powiatu Zgierskiego (teren 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ) lub Gminę Głowno (tereny 1KDL, 2KDL, 1KDD). Poszerzenia dróg wynikają głównie z ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

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 uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg i infrastruktury technicznej. Dodatkowo działkę nr ew. 352/23 obr. Ziewanice przeznacza się w całości pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej (teren 1ML). Dla fragmentu działki, koniecznym było uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne o powierzchni ok 950 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie powierzchni działki oraz umożliwi lokalizację zabudowy letniskowej zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi. Grunt leśny zlokalizowany na działce posiada znikomą wartość hodowlaną lasu, stanowiąc jednocześnie istotne utrudnienie w zagospodarowaniu działki, wynikające z przepisów techniczno – budowlanych (konieczność zachowania odległości od terenów lasów).

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

Obszary objęte planem przylegają do dróg publicznych lub wewnętrznych. W pasach drogowych dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna zaspokajająca podstawowe potrzeby dla nowej 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 Gminy Głowno uchwały nr XLIV/268/22 z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, ogłoszono o możliwości

składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 7 lipca 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2023 r. do 15 czerwca 2023 r. Dnia 5 czerwca 2023 r. w Gminnym Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi 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 wniosków i uwag 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 Gminy Głowno.

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

W pasach drogowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszarów objętych planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowego terenu 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 uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg i infrastruktury technicznej. Dodatkowo działkę nr ew. 352/23 obr. Ziewanice przeznacza się w całości pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej (teren 1ML). Dla fragmentu działki, będzie konieczne uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne o powierzchni ok 950 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie powierzchni działki oraz umożliwi lokalizację zabudowy letniskowej zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi. Grunt leśny zlokalizowany na działce posiada znikomą wartość hodowlaną lasu, stanowiąc jednocześnie istotne utrudnienie w zagospodarowaniu działki, wynikające z przepisów techniczno - budowlanych (konieczność zachowania odległości od terenów lasów). W pasach drogowych dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna zaspokajająca podstawowe potrzeby dla nowej zabudowy. Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XLIV/268/22 z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 7 lipca 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2023 r. do 15 czerwca 2023 r. Dnia 5 czerwca 2023 r. w Gminnym Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego uzyskał opinie 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragmenty już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Antoniew, Kamień, Ziewanice i Mąkolice. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr XII/53/15 Rady Gminy Głowno z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno i wynika z bieżących potrzeb planistycznych Gminy Głowno. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszary objęte planem stanowią własność osób fizycznych. Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek osób fizycznych przez Gminę Głowno (tereny 1KDL, 2KDL, 1KDD). Poszerzenia dróg wynikają głównie z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Przez obszary objęte planem przechodzą wodociągi, które zapewniają dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Może wystąpić konieczność budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub innych obiektów lub urządzeń budowlanych zapewniających odbiór i zagospodarowanie ścieków i wód opadowych lub roztopowych.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%. 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.