

**UCHWAŁA NR XLIX/229/14
RADY GMINY GŁÓWNO**

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru wsi
Ostrołęka**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647¹⁾) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594²⁾), 645, 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz w związku z Uchwałą nr XXXV/169/13 Rady Gminy Głowno z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru wsi Ostrołęka, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Głowno, przyjętego uchwałą nr XXX/131/2012 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012r., **Rada Gminy Głowno uchwała, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru wsi Ostrołęka, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami nr 1 i nr 2 do uchwały;
- 3) 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. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 do uchwały nr XXXV/169/13 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 3 - 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 rozgraniczającej ulicy, granicy działki

¹⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446; z 2014 r. poz. 379, 768.

²⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379.

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) **budynkach inwentarsko-składowych** – budynki w gospodarstwach rolnych, służące do przechowywania płodów rolnych, budynki przeznaczone do hodowli inwentarza żywego, budynki wielofunkcyjne, w zakresie przechowywania płodów rolnych i chowu inwentarza żywego;
- 12) **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;
- 13) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, określonego na mapie sytuacyjno wysokościowej;
- 14) **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

§ 3. 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 i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) 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;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 4) zasad ochrony zabytków współczesnych i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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) przeznaczenie terenów.

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

§ 5. 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 zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **4RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN**; **2MN**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **4R**;
- 4) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**;

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

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

§ 7. 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.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, położonych w obszarze wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornika Nr 403 „Brzeziny Lipce Reymontowskie” wysoki reżim sanitarny, poprzez obowiązek dostosowania zagospodarowania i użytkowania terenu do warunków i struktur hydrogeologicznych.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **4RM**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; inwentarsko-składowe; garaże; drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenów 1RM, 2RM i 3RM terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) ustala się 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) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
 - c) 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.

3. 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 rowów melioracyjnych 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, zanieczyszczenia 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 zagrodową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej.

4. 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, lokalizowane 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) budynki inwentarsko-składowe należy lokalizować jako wolnostojące lub w granicy działki,
- 5) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się grodzenie 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 umożliwiającą naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami,
 - c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu,
 - e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg.
- 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 2000 m²,
 - 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 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;
- 10) ustalenia pkt 7 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

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

- 1) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż nie ma takiej potrzeby.

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) wysokość budynków inwentarsko-składowych o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,0 m,
 - d) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

- f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - g) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarsko-składowych;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 35% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w odległości po 6,0 m na każdą stronę od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zakazuje się lokalizacji: budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;
- 2) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się, że przepisy § 9 ust. 7 pkt 1 niniejszej uchwały przestają obowiązywać;

8. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych - gminnych wyznaczonych na rysunku planu lub z dróg publicznych istniejących poza granicami planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **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, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenów 1MN terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) ustala się 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) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
 - c) 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.

3. 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 rowów melioracyjnych 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, zanieczyszczenia 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 jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

4. 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 grodzenie 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 przesłania między słupkami,
 - c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przesłania 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 dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 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 lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej;
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m² dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 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 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.

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 m²;

- 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) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
- 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, garażowych;

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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w odległości po 6,0 m na każdą stronę od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zakazuje się lokalizacji: budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;
- 2) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się, że przepisy § 10 ust. 7 pkt 1 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

8. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych - gminnych, istniejących poza granicami planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania 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 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 4R.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 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, określonych 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.
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.

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren leśny.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD z przeznaczeniem pod drogi;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, przekroju 1/2 – jednojezdniowym, dwupasowym.;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się - klasę drogi „D” – dojazdową, oraz wyznacza teren obejmujący fragment tzw. trójkąta widoczności o wymiarach 7 m x 7 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych drogi do rowu przydrożnego;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 14. 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.

§ 15. 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;
- 3) konieczność budowy zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody w przypadku gdy zapotrzebowanie na wodę do celów p.poż. przekracza wydajność komunalnej sieci wodociągowej.

§ 16. 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) w terenach, poza zasięgiem obszarów zmeliorowanych, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 17. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala 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.

§ 18. 1. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do drogi publicznej;
- 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.

§ 19. 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;
- 3) budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających drogi w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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 6.

Ustalenia wysokości stawki procentowej

od wzrostu wartości nieruchomości

§ 23. 1 Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **4RM** w wysokości **25%**;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** w wysokości **30%**;

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się wartości stawki procentowej, gdyż na tych terenach nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

Rozdział 7. Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Głowno.

§ 25. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Władysław Mikołajczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/229/14
Rady Gminy Głowno
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

GMINA GŁOWNO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOWNO
DLA OBSZARU WSI OSTROLEKA

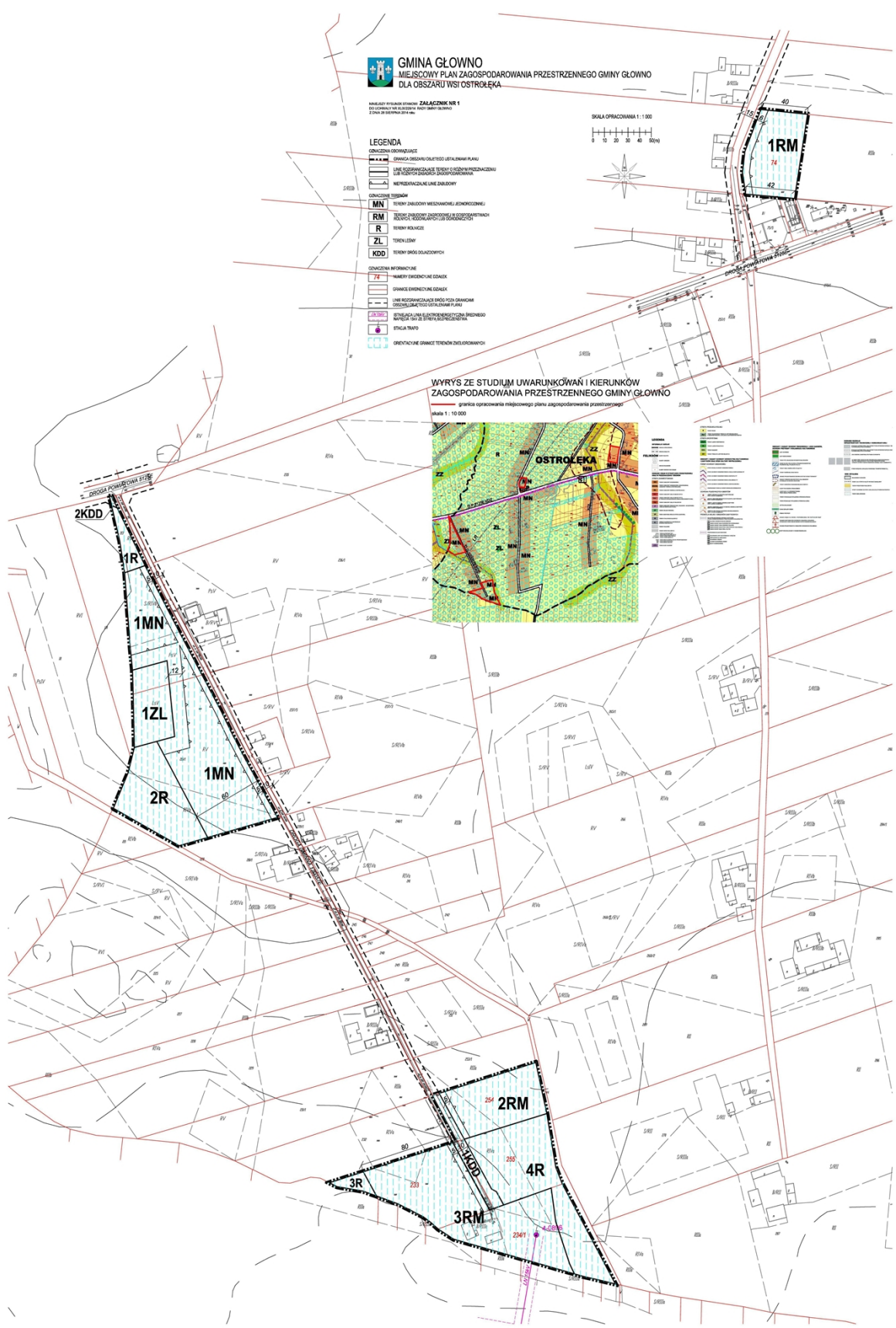
NUMER WYKAZU SYMULI: ZALĄCZNIK NR 1
 DOKUMENTACJA WRAZ Z STUDIUM WRAZ Z WYKAZEM SYMULI
 Z DZIAŁU 25 DECEMBRA 2014 ROKU

- LEGENDA**
- OPISYWAJĄCE OGRANICZENIA**
- GRANICE OGRANICZENIA SYMULI (CZĘŚĆI PLANU)
 - TERENY OGRANICZENIA TERENÓW PRZEDZIAŁOWYCH I WYKONCJONOWANYCH ZAGOSPODAROWAŃ
 - WYKONCJONOWANE LINIE DROGOWE
- OPISYWAJĄCE TERENY**
- MN** TERENY ZALUDNIENIA MIESZKANIOWEGO (JEDNOKOŚCIOWE)
 - RM** TERENY PRZEBUDOWY ZAKŁADÓW I GOSPODARSTWA PRACOWNICZYCH PRZEDSIĘWZIĘCIE PRZEMISŁOWE
 - R** TERENY KRAJOWE
 - ZL** TERENY LEŚNY
 - KDD** TERENY DRÓG DOŁADOWYCH
- OPISYWAJĄCE INFORMACJE**
- NUMERY ENCYKLOPEDII GOSK
 - GRANICE ENCYKLOPEDII GOSK
 - LINE PODZIEMNE (KABLOWE I CIĘGIARNE) ORAZ KANAŁY PRZEWODNIKI
 - STACJA TRAMWAJOWA
 - ORIENTACYJNE GRANICE TERENÓW ZALUDNIENIOWYCH

SKALA OPRACOWANIA 1:1 000

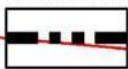
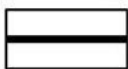



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOWNO








LEGENDA



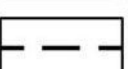
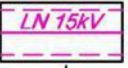


OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW

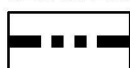
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH LUB OGRODNICZYCH
-  TERENY ROLNICZE
-  TEREN LEŚNY
-  TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
-  ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV ZE STREFĄ BEZPIECZENSTWA
-  STACJA TRAFIOWA
-  ORIENTACYJNE GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH

LEGENDA

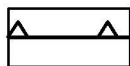
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH LUB OGRODNICZYCH

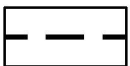
OZNACZENIA INFORMACYJNE



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



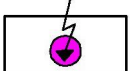
GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV ZE STREFĄ BEZPIECZENSTWA



STACJA TRAFU

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/229/14

Rady Gminy Głowno

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647, zmiany Dz. U z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446; z 2014 r. poz. 379, 768.) Rada Gminy Głowno stwierdza że, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno dla obszaru wsi Ostołęka, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady Gminy

Władysław Mikołajczyk