

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GŁÓWNO**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla strefy przemysłowej w obrębie ewidencyjnym Ziewanice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr III/24/24 Rady Gminy Głowno z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej w obrębie ewidencyjnym Ziewanice, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno przyjętego uchwałą nr XXX/131/12 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno, zmienionego uchwałą nr XXXVIII/224/21 Rady Gminy Głowno z dnia 27 października 2021 r., Rada Gminy Głowno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej w obrębie ewidencyjnym Ziewanice, zwany dalej „planem”.

**2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne - załącznik Nr 4 do uchwały.

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

**§ 2.1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr III/24/24 Rady Gminy Głowno z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej w obrębie ewidencyjnym Ziewanice.

**2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.1.** Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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.

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

**§ 4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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 zieleni izolacyjnej;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem 1U-P;
- 2) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

**§ 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) 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 balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje lub pomieszczenia związane z bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, ochroną przeciwpożarową, nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia;
- 4) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, z obowiązkiem nasadzeń drzew i krzewów, w tym również drzew i krzewów zimozielonych.

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.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w planie, w tym z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów.

4. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo

wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

### **Rozdział 3**

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

**§ 8.1.** Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi;
- 4) lokalizacji biogazowni;
- 5) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenu 1U Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W granicach terenu 1U-P ustala się zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonych do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

7. Fragment obszaru objętego planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

### **Rozdział 4**

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

**§ 9.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu 1U minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu 1U-P minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

### **Rozdział 5**

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

**§ 10.** Przy lokalizacji obiektów budowlanych nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa

w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

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

**§ 11.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

**2.** W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług, w tym również usług publicznych;
- 2) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 3) wiat, altan, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3.** Ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

**4.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>o</sup>.

**§ 12.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji.

**2.** W granicach terenu 1U-P ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją, składów i magazynów, budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych i technicznych, portierni;
- 3) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 4) budynków gospodarczych lub garażowych;
- 5) wiat, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3.** Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 5 metrów zgodnie z rysunkiem planu.

**4.** W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

**5.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
  - 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>o</sup>.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 13.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren drogi zbiorczej.

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

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

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

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 15.1.** Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem za pomocą terenów 1KDZ, 1KDD oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDZ oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 15,9 m do 21,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 13,6 m do 15,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

6. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc na działce budowlanej lub w garażach.

7. Dla terenów dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

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

**§ 16.1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany 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) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

**4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:**

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, powierzchniowo po terenie działki lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość 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) zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.**

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

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

**11. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.**

## **Rozdział 9**

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

**§ 17.** Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 18.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno, przyjętego uchwałą Nr XXVII/73/04 Rady Gminy w Głownie z dnia 28 października 2004 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ziewanice przyjętego uchwałą Nr XXXVI/199/17 Rady Gminy Głowno z dnia 31 października 2017 r.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Głowno