

-PROJEKT-

UCHWAŁA NR RADY MIASTA I GMINY GOŁAŃCZ z dnia 2021 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t.j. ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 j.t. ze zm.) **Rada Miasta i Gminy Gołańcz uchwala, co następuje:**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołańcz przyjętego uchwałą Nr VIII/38/95 Rady Miasta i Gminy w Gołańcz z dnia 28 listopada 1995 r. oraz zmienionego uchwałami: nr XL/346/10 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 26 marca 2010 r., nr XLIV/407/10 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 20 września 2010 r., nr XXX/288/13 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 26 listopada 2013 r., nr XXIX/296/17 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 23 maja 2017 r. oraz nr XIX/191/20 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 30.06.2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych” opracowany w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce, na powierzchnię tej działki;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

- 4) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, taras, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej.

§4. Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów kolejowych powinny uwzględniać przepisy odrębne;
- 2) zezwala się na lokalizację poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 2,0 m;
- 3) zezwala się na zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach innych niż ustalone w niniejszej uchwale z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu tych obiektów, na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
- 4) dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie;
- 5) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 6) wysokości ustalone w niniejszej uchwale dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
- b) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej;
- 3) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością lub eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego, także poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami:
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Gołańcz systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach,
 - b) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla ochrony powietrza atmosferycznego, dla nowych inwestycji, ustala się zakaz przechowywania na otwartych placach materiałów powodujących wtórne pylenie;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) energię ciepłą należy pozyskiwać w szczególności przy zastosowaniu paliw, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie instalacji odnawialnych źródeł energii.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla obszaru AZP 41-31/124, w granicach której:

- 1) ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych;
- 2) przed wydaniem pozwolenia na budowę, inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§9. Nie ustala się wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu;
- 2) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami;

- 3) dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3;
- 4) należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Granice i sposoby 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: nie wyznacza się granic ani nie ustala się sposobów zagospodarowania ze względu na brak, na terenie planu, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 3;
- 2) minimalne szerokości nowowydzielanych działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem MN/U: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°.

§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gnieszno przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;
- 2) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych;
- 3) należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenów kolejowych, w szczególności w zakresie zachowania bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych zlokalizowanych na obszarze objętym planem oraz poza obszarem opracowania planu oraz dojeżdż i dojazdów stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić, odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju

- samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
- a) dla lokali mieszkalnych – min. 2 stanowiska na każdy lokal,
 - b) dla obiektów i lokali usługowych min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2, lit. b,
 - c) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 14 pkt 2 lit. a dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży,
 - d) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) należy zapewnić dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszczenia lokalizacji na obszarze planu urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
 - 5) dopuszczenie przebudowy sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej, w tym przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację sieci wodociągowej,
 - b) do czasu powiązania z siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację studni i indywidualnych ujęć wody, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej powiązanej z gminnym systemem kanalizacji lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii pozyskanej z urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 11) dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne i stałe z zastrzeżeniem §6 pkt 6;
- 12) w zakresie sieci systemu melioracji wodnej:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1
 - maks. 1,2,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno - usługowego: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - g) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°,
 - budynku usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie,
 - budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – lokalnych;
- 2) szerokość dróg publicznych – lokalnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych – lokalnych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§19. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi: 0,1%.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gołańcz.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Gołańcz

UZASADNIENIE
RADY MIASTA I GMINY GOŁAŃCZ
z dnia 2021 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych**

W związku z uchwałą Nr VI/64/19 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 26 marca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla obszaru położonego w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej i usługowej. Położenie terenu w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej (ul. Margonińska), ul. Polnej oraz terenów kolejowych predysponuje ten obszar do celów usługowych i mieszkalno-usługowych, które będą również oddziaływały istniejącą zabudowę mieszkaniową od negatywnego oddziaływania terenów kolejowych. Dla terenów objętych planem zaplanowano poszerzenia dróg, które umożliwią obsługę komunikacyjną planowanych terenów usługowych od strony ul. Polnej.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.). W trakcie w/w procedury Burmistrz Miasta i Gminy Gołańcz wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wągrowcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Obszar opracowania planu obejmuje nieurbanizowane tereny położone w zachodniej części miasta Gołańcz przy ulicy Polnej, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla obszaru objętego planem ustalono przeznaczenie terenów: MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej tereny komunikacyjne: tereny dróg publicznych – dojazdowych oraz dróg wewnętrznych. Przeznaczenie

to nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gołańcz.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania systemów wykorzystujących źródła odnawialne. Zapisy odnoszące się do zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu również stanowią wypełnienie wymogów środowiskowych. Ponadto, w planie zawarto ustalenia zapewniające ochronę gleby i powierzchni ziemi poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące gospodarki odpadami.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego obszaru AZP 41-31/124 będącego pozostałością pradziejowego oraz średniowiecznego osadnictwa, dla którego ustalono obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Ponadto w planie ustalono obowiązek uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków oraz dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby i interesy właścicieli nieruchomości, w tym prawo własności. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu umożliwi określenie dla niego funkcji zgodnej z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli terenu, w tym miasta i gminy Gołańcz.

Projekt planu częściowo zmienia funkcje terenu z przeznaczenia na tereny usługowe i tereny zieleni izolacyjnej na tereny mieszkaniowo-usługowe.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru objętego planem, dla którego ustalono zmianę przeznaczenia terenu wzrośnie wartość

części terenu wynikająca ze zmiany przeznaczenia terenów zielonych na tereny przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W przeważającej części są to tereny stanowiące własność osób fizycznych. W związku z powyższym wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku ich zbycia.

Projekt planu przewiduje lokalizację poszerzenia drogi publicznej o teren oznaczony symbolem KDL (tereny dróg publicznych – lokalnych), który będzie stanowił zadanie własne gminy, w związku z czym wystąpi konieczność wykupienia przez gminę niezbędnego terenu oraz poniesienia nakładów finansowych na budowę drogi.

Plan nie wyznacza innych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołańcz przyjęta uchwałą Nr XVII/205/16 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołańcz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazała, że obowiązująca dla przedmiotowego terenu „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańcz” uchwalona uchwałą Nr XXIII/112/2000 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 22 listopada 2000 r. wykazuje częściową nieaktualność, gdyż zawiera zbyt ogólne ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu. W/w analiza wskazuje na konieczność sukcesywnego opracowywania nowych planów dla terenów przewidzianych pod zabudowę, które będą zawierały aktualne i odpowiednio szczegółowe zapisy. Sporządzenie przedmiotowego planu jest więc zasadne i zgodnie z ustaleniami analizy w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołańcz.

Projekt planu przedstawiony został odpowiednim instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie wyłożony do publicznego wglądu w terminie: od 14 maja 2021 r. do dnia 7 czerwca 2021 r. W trakcie wyłożenia w dniu 7 czerwca 2021 r., przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 21 czerwca 2021 r. nie wniesiono uwag do projektu przedmiotowego planu.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Na wszystkich etapach prowadzenia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W procedurze sporządzania w/w miejscowego planu, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.). Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały/nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 w/w ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miasta i Gminy Gołańcz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miasta i Gminy Gołańcz
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Gołańcz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla obszaru położonego w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 14 maja 2021 r. do dnia 7 czerwca 2021 r. Dnia 7 czerwca odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie. Uwagi do projektu planu przyjmowano do dnia 21 czerwca 2021 r.

W ustawowym terminie w związku z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zmianami) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla obszaru położonego w rejonie ulicy Polnej i terenów kolejowych nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gołańcz

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miasta i Gminy Gołańcz
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miasta i Gminy Gołańcz rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

- § 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 tekst jednolity ze zmianami) zadania własne gminy.
2. Terenami funkcjonalnymi, w którym zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy są tereny dróg publicznych – loaknych oznaczone symbolem KDL.
- § 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:
1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.
3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.
- § 3.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 tekst jednolity), przy czym środki finansowe pochodzić będą z budżetu miasta i gminy Gołańcz oraz środków zewnętrznych, w tym z Unii Europejskiej.
- § 4.** Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 716 tekst jednolity ze zmianami).

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gołańcz